

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

29 MARS 1984

PROPOSITION DE LOI

relative aux contrats de louage
de biens immeubles

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. COLLIGNON

MESDAMES, MESSIEURS,

I. Introduction

L'auteur de la proposition de loi rappelle que l'article 11 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles dispose que pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 1984, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1984 au plus tôt (art. 11, § 1^{er}) et que pour les baux à durée déterminée qui sont venus à échéance avant le 1^{er} janvier 1984 et qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 1983 par la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, l'échéance est reportée au 30 juin 1984 au plus tôt (art. 11, § 2).

(1) Composition de la Commission :

Président : M. L. Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — MM. Brouhon, Collignon, J.-J. Delhaye, Derycke, Mme Detiège, MM. Mottard, Van den Bossche, N. — MM. De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — MM. Baert, Belmans.

B. — Suppléants : Mme Demeester-De Meyer, MM. le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — MM. Baudson, Bossuyt, Mme Brenez, MM. Dejardin, Gondry, Tobback, Vanvelthoven, Willockx, N. — MM. Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — MM. R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers.

Voir :

841 (1983-1984) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

29 MAART 1984

WETSVOORSTEL

betreffende de huur
van onroerende goederen

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER COLLIGNON

DAMES EN HEREN,

I. Inleiding

De indiener van het wetsvoorstel herinnert eraan dat artikel 11 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen bepaalt dat voor de huurovereenkomsten van onbepaalde tijd afgesloten vóór 1 januari 1984 de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste vanaf 30 juni 1984 uitwerking kan hebben (art. 11, § 1) en dat voor de huurovereenkomsten van bepaalde tijd die vervallen zijn vóór 1 januari 1984 en die ingevolge de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, werden verlengd tot 31 december 1983, de vervaldatum tot ten vroegste 30 juni 1984 uitgesteld wordt (art. 11, § 2).

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer L. Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — de heren Brouhon, Collignon, J.-J. Delhaye, Derycke, Mevr. Detiège, de heren Mottard, Van den Bossche, N. — de heren De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — de heren Baert, Belmans.

B. — Plaatsvervangers : Mevr. Demeester-De Meyer, de heren le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — de heren Baudson, Bossuyt, Mevr. Brenez, de heren Dejardin, Gondry, Tobback, Vanvelthoven, Willockx, N. — de heren Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — de heren R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers.

Zie :

841 (1983-1984) :

- N° 1 : Wetsvoorstel.
- N° 2 : Amendementen.

En outre, le même article prévoit en son § 3, que sont prorogés pour un an, les baux afférents aux logements qui constituent la résidence principale du preneur, et qui, dans le courant de l'année 1984, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur.

Si cet article 11, § 3, est justifié, un problème se pose cependant dans la mesure où si les lois temporaires qui ont restreint les possibilités de donner congé et d'augmenter librement les loyers depuis 1975, ont prévu parallèlement des dérogations au principe de la prorogation des locations, la loi du 29 décembre 1983 n'a pas repris ces dérogations.

L'auteur rappelle qu'au cours de la discussion, en séance publique, de la loi du 29 décembre 1983, il a déposé un amendement (Doc. n° 807/11, 1, 1983-1984) qui tendait à pallier cette lacune en prévoyant que le § 3 de l'article 11 ne s'applique pas au bailleur qui a acquis un bien en 1982 ou en 1983 et qui a, au cours de ces deux années, donné ou confirmé un congé pour l'échéance du bail en 1984, en signifiant son désir d'occuper lui-même les lieux.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et de Réformes institutionnelles a déclaré au cours de cette discussion (Annales de la Chambre du 21 décembre 1983, p. 1029) que l'amendement répondait à un problème sérieux et qu'il faudrait éventuellement envisager une initiative législative dans ce sens, comme dans d'autres domaines d'ailleurs, au début janvier.

La présente proposition de loi répond à ce souci et tend à apporter un correctif à la loi du 29 décembre 1983 en prévoyant que le bailleur peut demander le retrait de la prorogation pour 1984, à l'échéance du bail ou à la date fixée pour le congé donné, il occupe le bien loué, lui-même, ou si ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré.

L'auteur rappelle que cette disposition est par ailleurs conforme à l'article 16, 1°, de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux qui prévoit entre autres dérogations, la possibilité de ne pas renouveler un bail commercial si le bailleur veut et va occuper lui-même les lieux loués, pour lui-même et pour ses descendants.

Il termine en insistant sur le caractère urgent de la proposition de loi du fait que la prorogation prévue par la loi du 29 décembre 1983, et qui justifie l'exception, est limitée dans le temps.

II. Discussion générale

L'observation est faite que la justification de la proposition de loi démontre à suffisance que la précipitation dont a fait preuve le Gouvernement au cours de l'examen de la loi du 29 décembre 1983, a empêché la commission d'apporter des corrections indispensables à cette loi, et implique l'existence de lacunes et d'imperfections.

Plusieurs membres estiment, par ailleurs, que d'autres améliorations devraient être apportées à la loi et que le droit au logement et le droit à la sécurité de logement devraient être inscrits dans la législation sur les baux.

Bovendien bepaalt hetzelfde artikel in § 3 dat de huurovereenkomsten die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die, in de loop van het jaar 1984, vervallen of eindigen ten gevolge van een opzegging door de verhuurder, voor één jaar verlengd worden.

Dit artikel 11, § 3, is weliswaar verantwoord, maar doet niettemin een probleem rijzen omdat de tijdelijke wetten die sedert 1975 de mogelijkheid beperkt hebben om opzegging te doen en de huurprijzen vrijelijk te verhogen, tegelijkertijd in afwijkingen van het beginsel van de verlenging van de huurovereenkomsten hebben voorzien. Welnu, de wet van 29 december 1983 heeft die afwijkingen niet overgenomen.

De auteur herinnert eraan dat hij tijdens de bespreking in openbare vergadering van de wet van 29 december 1983 een amendement heeft ingediend (Stuk n° 807/11-I, 1983-1984), hetwelk beoogde die leemte aan te vullen door te bepalen dat artikel 11, § 3, niet van toepassing is op de verhuurder die het goed in 1982 of 1983 gekocht heeft en die, in de loop van die jaren, een opzegging heeft gedaan of bevestigd vóór de vervaldag van de huurovereenkomst in 1984 en die daarin zijn wil te kennen gegeven heeft zelf het goed te bewonen.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Institutionele Hervormingen had in de loop van die bespreking (Parlementaire Handelingen van de Kamer van 21 december 1983, blz. 1029) verklaard dat het amendement aan een ernstig probleem beantwoordde en dat begin januari een wetgevend initiatief in die zin zoals trouwens op andere gebieden eventueel zou moeten worden overwogen.

Dit wetsvoorstel beantwoordt aan die wens en beoogt een verbetering aan te brengen in de wet van 29 december 1983 door te bepalen dat de verhuurder, op de vervaldag van de huurovereenkomst of op de datum waarvoor ze is opgezegd, mag vragen de verlenging voor 1984 in te trekken indien hij zelf, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn, of die van zijn echtgenoot tot de tweede graad het goed zullen betrekken.

De indiener van het voorstel herinnert eraan dat die bepaling overigens strookt met artikel 16, 1°, van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten dat, naast andere afwijkingen, ook in de mogelijkheid voorziet om de handelshuur niet te hernieuwen indien de verhuurder voor zichzelf en voor zijn afstammelingen de wil te kennen geeft om het gehuurde goed zelf in gebruik te nemen en dat ook werkelijk doet.

Tot besluit legt hij er de nadruk op dat het wetsvoorstel dringend is doordat de verlenging waarin de wet van 29 december 1983 voorziet en die de uitzondering rechtvaardigt, in de tijd beperkt is.

II. Algemene bespreking

Er wordt opgemerkt dat de toelichting van het wetsvoorstel ten overvloede bewijst dat de overhaasting waarvan de Regering bij de behandeling van de wet van 29 december 1983 blijk gegeven heeft, de Commissie verhinderd heeft de onontbeerlijke verbeteringen in het ontwerp aan te brengen en dat die overhaasting de oorzaak is van leemten en onvolmaaktheden.

Verscheidene leden verklaren voorts dat nog andere verbeteringen in de wet dienen te worden aangebracht en dat het recht op huisvesting en het recht op woonzekerheid in de wetgeving op de huurovereenkomsten zouden moeten worden vastgelegd.

Un membre annonce avoir déposé une proposition de loi dans ce sens. Un autre membre déclare avoir l'intention d'en déposer une qui sera en outre introduite parallèlement au Sénat.

S'ils estiment que la discussion de la présente proposition de loi ne peut subir de retard, étant donné que son applicabilité est fonction du temps limité de la prorogation, ils insistent cependant pour que leurs propositions soient examinées en priorité dès leur renvoi en commission.

A cet égard, le Vice-Premier Ministre est d'avis qu'il ne lui est pas possible de se prononcer sur cette priorité, étant donné qu'il n'a pas connaissance du texte des propositions de loi.

Le Président déclare que ces propositions de loi feront partie des points qui pourront être mis à l'ordre du jour de la Commission dans un délai raisonnable.

Des contacts entre les auteurs et le Vice-Premier Ministre sont cependant souhaitables au préalable.

* * *

Plusieurs observations sont faites en ce qui concerne cette proposition de loi :

1) la dérogation prévue par la proposition de loi est reprise à l'article 4, § 4, b), de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble; l'article 4, § 4, de la loi du 30 décembre 1982 prévoyait cependant deux autres dérogations : le manquement grave du preneur à ses obligations ou le fait illicite du preneur rendant impossible la continuation des rapports contractuels et le cas du bailleur qui a la volonté de reconstruire l'immeuble en tout ou en partie pour autant que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel;

2) l'article 4, § 6, de la loi du 30 décembre 1982 prévoyait que l'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation devait de surcroît être effective et continue pendant deux ans au moins.

La même disposition stipulait que lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majoré d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

Cette sanction n'est pas reprise par la proposition de loi;

3) étant donné que l'article 7 de la loi du 29 décembre 1983 introduisant un article 1759bis dans le Code civil, dispose que « lorsqu'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander une prorogation », la question se pose de savoir si la modification proposée ne devrait pas s'insérer dans cette disposition. L'article stipule en effet, en son dernier alinéa, que la prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles.

Il est, en outre, précisé que, « sauf accord exprès des parties, le juge détermine la durée de la prorogation sans qu'elle puisse toutefois excéder un an » et que, dans ce cas, « le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder à la demande du bailleur, une augmentation de loyer ».

Un lid deelt mede dat hij een desbetreffend wetsvoorstel heeft ingediend en nog een ander lid verklaart dat het in zijn bedoeling ligt er een in te dienen, welk voorstel tevens bij de Senaat zal worden ingediend.

Ofschoon zij menen dat de behandeling van dit wetsvoorstel geen uitstel gedooft, aangezien de mogelijkheid om het toe te passen afhangt van de beperkte verlengingstermijn, dringen zij er evenwel op aan dat de voorstellen, zodra zij naar de Commissie verwezen worden, aldaar bij voorrang aan de orde zouden komen.

In dat verband verklaart de Vice-Eerste Minister dat hij zich over die voorrangskwestie niet kan uitspreken, aangezien hij nog geen kennis heeft genomen van de tekst van de wetsvoorstellen.

De Voorzitter is de mening toegedaan dat die wetsvoorstellen deel uitmaken van de punten die binnen een redelijke termijn op de agenda van de Commissie zullen kunnen worden geplaatst.

Het verdient evenwel aanbeveling dat de indieners vooraf contact opnemen met de Vice-Eerste Minister.

* * *

In verband met het onderhavige wetsvoorstel worden een aantal opmerkingen gemaakt :

1) de afwijking waarin het wetsvoorstel voorziet, is overgenomen uit artikel 4, § 4, b), van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen; artikel 4, § 4, van de wet van 30 december 1982 voorziet nochtans in twee andere afwijkingen : een ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of een ongeoorloofde handeling van zijnerwege die de voortzetting van de contractuele overeenkomst onmogelijk maakt en het geval van de verhuurder die de wil te kennen geeft om het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen voor zover de kosten daarvan driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan;

2) artikel 4, § 6, van de wet van 30 december 1982 bepaalde dat het onroerend goed in gebruik moet worden genomen of dat de herbouw ervan een aanvang moet nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moest effectief zijn en ononderbroken ten minste twee jaar duren.

Voorts luidde het in dezelfde bepaling dat, wanneer degene die het genot van het onroerend goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals ze is voorgeschreven, de huurder recht had op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Die sanctie is in het wetsvoorstel niet overgenomen;

3) aangezien artikel 7 van de wet van 29 december 1983 tot invoering van een artikel 1759bis in het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat « wanneer een huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, de huurder om een verlenging kan verzoeken », rijst de vraag of de voorgestelde wijziging niet in die bepaling moet worden opgenomen. Het artikel bepaalt in zijn laatste lid immers dat de verlenging slechts kan worden toegestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen en op voorwaarde dat de huurder het bewijs van buitengewone omstandigheden levert.

Bovendien wordt, nog steeds in hetzelfde artikel, bepaald dat, « behoudens uitdrukkelijk akkoord van de partijen, de rechter de duur van de verlenging bepaalt, zonder dat deze evenwel één jaar mag overschrijden en dat hij, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs kan toestaan ».

Outre la remarque selon laquelle cet article concerne une prorogation accordée pour des raisons sociales au bénéfice du preneur — même si les intérêts des deux parties sont pris en considération — il est observé que la dérogation proposée par la proposition de loi concerne spécifiquement la prorogation prévue par l'article 11;

4) en ce qui concerne l'applicabilité de cet article 7 à la dérogation prévue par la proposition, plusieurs membres estiment que cet article a un caractère général et s'applique donc également à la modification proposée. S'il en était autrement, il faudrait mentionner que la disposition proposée constitue une exception au champ d'application de l'article 7.

Par conséquent, les intérêts des parties seront pris en considération, tant en ce qui concerne ceux du propriétaire dont l'immeuble peut être la seule propriété, qu'en ce qui concerne ceux du preneur dont la situation sociale ne peut être négligée.

* * *

Compte tenu des deux premières remarques, un membre déclare qu'il serait préférable de s'inspirer des §§ 4 et 6 de l'article 4 de la loi du 30 décembre 1982, une jurisprudence étant déjà instaurée en ce qui concerne l'application de ces dispositions.

Le Vice-Premier Ministre approuve cette intervention et dépose un amendement (Doc. n° 841/2, I) tendant à remplacer l'article unique de la proposition de loi par deux nouveaux articles.

III. Discussion et vote des articles

Article 1

Le Vice-Premier Ministre déclare que l'article 1 a pour but de remplacer l'article unique de la proposition de loi par une disposition (§ 4) complétant l'article 11 de la loi du 29 décembre 1983. Ce nouveau paragraphe 4 reprend la dérogation prévue par la proposition et correspondant à l'article 4, § 4, b) de la loi du 30 décembre 1982, ainsi que la dérogation prévue par l'article 4, § 4, c) de la même loi qui concerne le cas du bailleur ayant la volonté de reconstruire l'immeuble donné en jouissance, en tout ou en partie, et pour lequel le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

L'amendement ne reprend pas l'article 4, § 4, a) de la même loi qui est relatif au manquement grave du preneur à ses obligations ou à tout fait illicite du preneur rendant impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance.

Un membre approuve l'absence de cette dernière dérogation dans la mesure où il s'agit là d'une application du droit commun dont la reprise dans l'article 11 n'est pas justifiée.

Il faut en effet rappeler que la résiliation du bail peut être prononcée par le juge si l'une des parties n'exécute pas ses obligations.

Le Vice-Premier Ministre abonde dans le même sens.

Un membre regrette que l'amendement ne soit pas plus proche des §§ 4 et 6 de l'article 4 de la loi du 30 décembre 1982.

Spreker merkt op dat dit artikel, ook al wordt rekening gehouden met de belangen van beide partijen, in een verlenging voorziet die omwille van sociale redenen aan de huurder wordt toegekend, en dat de in het wetsvoorstel geformuleerde afwijking meer in het bijzonder betrekking heeft op de in artikel 11 bedoelde verlenging;

4) in verband met de mogelijkheid om artikel 7 op de in het voorstel geformuleerde afwijking toe te passen, zijn diverse leden van mening dat dit artikel algemeen gesteld is en derhalve ook op de voorgestelde wijziging van toepassing is. Is dat niet het geval, dan zou moeten worden vermeld dat de voorgestelde bepaling een uitzondering vormt op het toepassingsgebied van artikel 7.

Derhalve zal met de belangen van beide partijen rekening worden gehouden, zowel met die van de eigenaar die misschien alleen maar dat goed bezit, als met die van de huurder wiens sociale toestand al evenmin over het hoofd mag worden gezien.

* * *

Gelet op die eerste twee opmerkingen verklaart een lid dat men zich beter zou laten leiden door de §§ 4 en 6 van artikel 4 van de wet van 30 december 1982 aangezien over de toepassing van die bepalingen reeds enige rechtspraak bestaat.

De Vice-Eerste Minister is het daarmee eens en stelt een amendement voor (Stuk n° 841/2-I) dat ertoe strekt het enig artikel van het voorstel door twee nieuwe artikelen te vervangen.

III. Artikelgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

De Vice-Eerste Minister verklaart dat artikel 1 ertoe strekt het enig artikel van het wetsvoorstel te vervangen door een bepaling (§ 4) tot aanvulling van artikel 11 van de wet van 29 december 1983. Die nieuwe paragraaf 4 neemt de in het voorstel geformuleerde afwijking over, welke overeenstemt met artikel 4, § 4, b) van de wet van 30 december 1982, evenals de afwijking waarvan sprake is in artikel 4, § 4, c) van dezelfde wet, die betrekking heeft op het geval van de verhuurder die van plan is het goed waarvan hij het genot verschaft geheel of gedeeltelijk te herbouwen en daaraan een som te besteden die driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaat.

Het amendement neemt de tekst van artikel 4, § 4, a), van dezelfde wet niet over, die betrekking heeft op een ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of op ongeoorloofde handelingen van deze laatste, die de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen de huurder en degene die het genot van het onroerend goed verschaft, onmogelijk maken.

Een lid is het eens met het feit dat laatstgenoemde afwijking wordt weggelaten aangezien dit een toepassing is van het gemeen recht waarvan de herhaling in artikel 11 niet verantwoord is.

Er zij immers aan herinnerd dat de verbreking van de huurovereenkomst steeds door de rechter kan worden uitgesproken wanneer een van de partijen haar verplichtingen niet naleeft.

De Vice-Eerste Minister is het daarmee eens.

Een lid betreurt dat het amendement niet nauwer aansluit bij de §§ 4 en 6 van artikel 4 van de wet van 30 december 1982.

En effet, une jurisprudence étant instaurée en ce qui concerne l'interprétation de ces dispositions, l'adoption de dispositions différentes qui s'appliquent aux mêmes cas d'espèces, peut poser des problèmes d'interprétation et entraîner une modification de cette jurisprudence.

Le Vice-Premier Ministre déclare que l'amendement présente une synthèse des hypothèses pouvant se présenter et que le texte proposé ne diffère des §§ 4 et 6 de l'article 4 de la loi du 30 décembre 1982, que par sa seule rédaction.

Plusieurs observations sont cependant faites à l'égard de l'article 1^{er} tel qu'il est proposé :

1^o Phrase liminaire

La phrase liminaire du § 4 est libellée comme suit : « La prorogation ne prend pas cours ou cesse ses effets si le bailleur notifie au preneur : ».

La remarque est faite qu'il faudrait préciser qu'il s'agit de la prorogation prévue par le § 3 de l'article 11.

En effet, les deux premiers paragraphes ne concernent que le problème de l'entrée en vigueur d'un congé donné au preneur.

Selon le § 1^{er}, ce congé ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1984 au plus tôt lorsqu'il s'agit de baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 1984, tandis que le § 2 dispose que pour les baux à durée déterminée, prorogés par les lois temporaires, l'échéance du bail est reportée au 30 juin 1984 au plus tôt.

Seul le paragraphe 3 concerne la prorogation, étant donné qu'il prévoit que les baux afférents aux logements constituant la résidence principale du preneur, et qui, dans le courant de l'année 1984, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, sont prorogés pour un an.

De plus, la présente proposition devant encore être adoptée en séance publique et au Sénat, la publication de la loi ne pourra intervenir au plus tôt que vers le 15 mai. L'application de la dérogation aux deux premiers paragraphes de l'article 11 est donc matériellement impossible.

Dès lors, M. Van den Bossche dépose un sous-amendement (Doc. n° 841/2-III, 1) tendant à insérer après les mots « La prorogation », les mots « prévue au § 3 du présent article ».

Le Vice-Premier Ministre estime que l'exception porte sur les trois paragraphes de l'article 11 et qu'il s'agit chaque fois d'une prorogation, même si le terme n'est pas expressément employé dans les deux premiers paragraphes. La distinction faite ne se justifie dès lors pas.

Un membre déclare cependant que la prorogation est prévue uniquement par le § 3 et abonde dans le sens de l'auteur du sous-amendement.

Le sous-amendement de M. Van den Bossche (Doc. n° 841/2-III, 1) et la phrase liminaire, ainsi modifiée, sont adoptés à l'unanimité.

* * *

2^o Littera a)

Le littera a) est libellé comme suit :

« a) son intention d'occuper les lieux loués par lui-même, ses ascendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de

Aangezien immers een rechtspraak tot stand is gekomen met betrekking tot de interpretatie van die tekst, kan de goedkeuring van andere bepalingen die voor dezelfde specifieke gevallen gelden, problemen doen rijzen in verband met de interpretatie en tot een wijziging van de rechtspraak leiden.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat het amendement een synthese bevat van de gevallen die zich kunnen voordoen en dat alleen de redactie verschilt van de tekst van de §§ 4 en 6 van artikel 4 van de wet van 30 december 1982.

Toch worden diverse opmerkingen gemaakt in verband met de tekst van artikel 1 zoals die nu wordt voorgesteld :

1^o Aanhef

De aanhef van § 4 luidt als volgt : « De verlenging neemt geen aanvang of houdt op uitwerking te hebben indien de verhuurder aan de huurder kennis geeft : ».

Een lid merkt op dat de tekst zou moeten preciseren dat het gaat om de in § 3 van artikel 121 bedoelde verlenging.

De eerste twee paragrafen hebben immers enkel betrekking op het probleem van de uitwerking van een aan de huurder gedane opzegging.

Volgens § 1 kan die opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984 wanneer het gaat om huurovereenkomsten van onbepaalde tijd die afgesloten zijn vóór 1 januari 1984, terwijl § 2 bepaalt dat voor de huurovereenkomsten van bepaalde tijd die ingevolge de tijdelijke wetten verlengd werden, de vervaldatum uitgesteld wordt tot 30 juni 1984 ten vroegste.

Alleen § 3 heeft betrekking op de verlenging aangezien er in bepaald is dat de huurovereenkomsten die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die, in de loop van het jaar 1984, vervallen of eindigen tengevolge van een opzegging door de verhuurder, voor één jaar worden verlengd.

Aangezien het onderhavige voorstel nog door de openbare vergadering en door de Senaat moet worden aangenomen, zal de wet bovendien ten vroegste tegen 15 mei kunnen worden bekendgemaakt.

Het is bijgevolg materieel onmogelijk de afwijking op de eerste twee paragrafen van artikel 11 toe te passen.

Derhalve stelt de heer Van den Bossche een subamendement voor (Stuk n° 841/2-III, 1) ten einde na de woorden « de verlenging » de woorden « voorzien in § 3 van dit artikel » in te voegen.

De Vice-Eerste Minister meent dat de uitzondering betrekking heeft op de drie paragrafen van artikel 11 en dat het telkens om een verlenging gaat, zelfs al wordt die term niet uitdrukkelijk in de eerste twee paragrafen gebruikt. Bijgevolg hoeft dat onderscheid hier niet te worden gemaakt.

Een lid verklaart evenwel dat de verlenging alleen in § 3 wordt behandeld en hij onderschrijft het standpunt van de auteur van het subamendement.

Het subamendement van de heer Van den Bossche (Stuk n° 841/2-III, 1) en de aldus gewijzigde aanhef worden eenparig aangenomen.

* * *

2^o Letter a)

Letter a) luidt als volgt :

« a) dat hij van plan is de verhuurde goederen zelf te betrekken of ze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande

celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus; ».

Le littera a) est adopté à l'unanimité.

3^o Littera b)

Le littera b) est libellé comme suit :

« b) son intention de reconstruire l'immeuble en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel ».

Le littera b) est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

4^o Preuve de l'intention de reconstruire

La remarque est faite que le littera b) ne reprend pas une disposition similaire au deuxième alinéa de l'article 4, § 4, c) de la loi du 30 décembre 1982, qui dispose que la volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance peut notamment être établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

Afin de remédier à cette lacune, M. Van den Brande dépose un amendement (Doc. n° 841/2-II, 1) tendant à compléter le b) par un nouvel alinéa libellé comme suit :

« L'intention du bailleur appert de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir délivré au propriétaire ».

Il estime en effet qu'il faut s'assurer, d'une part, que l'intention de reconstruire soit démontrée, afin d'éviter que cette disposition ne soit utilisée pour écarter un preneur indésirable et, d'autre part, que ces travaux de reconstruction ne soient pas des travaux somptuaires ou justifiés par le seul souci de changer de locataire. Par conséquent, ces travaux doivent être assez importants pour justifier le départ du locataire, ce qui implique qu'un permis de bâtir soit requis.

Plusieurs remarques sont faites en ce qui concerne ce sous-amendement :

a) la législation sur l'octroi du permis de bâtir (loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme) a été assouplie afin de tenir compte du fait que certains travaux ne pouvant intervenir que lorsque ce permis est octroyé, ne justifiaient pas une procédure aussi longue.

Désormais, des travaux de reconstruction, répondant à certaines conditions, peuvent être effectués dès qu'une autorisation du Collège échevinal est donnée;

b) tous les travaux de reconstruction n'exigeant pas un permis ou une autorisation de bâtir, il faudrait préciser que cette disposition s'applique chaque fois qu'un permis de bâtir est requis légalement. A cet égard, il est observé que le mot « légalement » est superfétatoire.

Compte tenu de ces deux observations, l'auteur modifie son sous-amendement comme suit :

« L'intention du bailleur appert de la communication au preneur d'une copie du permis ou de l'autorisation de bâtir délivré au propriétaire, chaque fois que ce permis ou cette autorisation est exigé. »

lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad; ».

Letter a) wordt eenparig aangenomen.

3^o Letter b)

Letter b) luidt als volgt :

« b) dat hij van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen en de kosten driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan. »

Letter b) wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

4^o Bewijs van de wil om te herbouwen

Er wordt opgemerkt dat letter b) een gelijkaardige bepaling in het tweede lid van artikel 4, § 4, c), van de wet van 30 december 1982 niet overneemt. Daarin staat dat het voornemen van degene die het genot van het onroerend goed verschaft, onder meer kan blijken uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

Om die leemte op te vullen stelt de heer Van den Brande een amendement voor (Stuk n° 841/2-II, 1) ten einde letter b) aan te vullen met een nieuw lid, luidend als volgt :

« De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning ».

Met name is hij van oordeel dat men zekerheid moet krijgen enerzijds dat de wil tot herbouwen duidelijk bewezen is, zulks om te voorkomen dat die bepaling wordt gebruikt om een ongewenste huurder te weren, en anderzijds dat die verbouwingswerken geen overbodige luxewerken zijn of werken die alleen maar moeten dienen om van huurder te veranderen. Bijgevolg moeten die werken omvangrijk genoeg zijn om het vertrek van de huurder te wettigen, wat impliceert dat een bouwvergunning nodig is.

In verband met dat subamendement worden verschillende opmerkingen gemaakt :

a) de wetgeving op het verlenen van bouwvergunningen (wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw) werd versoepeld om rekening te houden met het feit dat sommige werken die pas uitgevoerd kunnen worden nadat de vergunning is verleend, niet een zo omslachtige procedure wettigen.

Sedertdien kunnen verbouwingswerken die aan bepaalde voorwaarden voldoen, uitgevoerd worden zodra het schepencollege toelating ervoor heeft gegeven;

b) aangezien niet voor alle verbouwingswerken een bouwvergunning of een toelating vereist is, moet gepreciseerd worden dat die bepaling van toepassing is telkens als een bouwvergunning wettelijk verplicht is. In dat verband wordt opgemerkt dat het woord « wettelijk » overbodig is.

Rekening houdend met die beide opmerkingen wijzigt de auteur zijn subamendement als volgt :

« De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning of -toelating, telkens wanneer die vergunning of toelating vereist is ».

Un orateur estime que ce sous-amendement ne correspond pas à la disposition prévue par l'article 4, § 4, c) alinéa 2, de la loi du 30 décembre 1982, qui impliquait que le permis de bâtir ne soit pas le seul moyen de prouver l'intention de reconstruire.

La reconstruction peut en effet s'avérer nécessaire et avoir pour conséquence que le preneur ne puisse demeurer dans l'immeuble, alors qu'elle n'est pas subordonnée à l'obtention d'un permis ou d'une autorisation de bâtir.

Les intérêts des petits propriétaires doivent être pris en considération. Dès lors, il faut permettre d'établir l'intention de reconstruire par d'autres moyens de preuve que la communication du permis ou de l'autorisation de bâtir.

Il rappelle, en outre, que cette solution avait été adoptée au cours de la discussion de la loi du 30 décembre 1982 (rapport de M. Suykerbuyk, Doc. n° 440/5, pp. 21 et 22).

Par conséquent M. Van Belle dépose un sous-amendement tendant à ajouter au b) la disposition suivante (Doc. n° 841/2-IV) :

« L'intention du bailleur appert notamment de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir délivré au propriétaire. »

Le Vice-Premier Ministre estime que si une précision est apportée au b), il est préférable de reprendre le libellé de l'article 4, § 4, c), alinéa 2, de la loi du 30 décembre 1982.

Des membres estiment cependant que cette disposition n'a pas la même portée que le sous-amendement de M. Van den Brande et que le preneur bénéficiera de plus de garanties si la communication du permis ou de l'autorisation de bâtir est obligatoire pour qu'il soit dérogé à la prorogation.

Le sous-amendement de M. Van Belle (Doc. n° 841/2-IV) est rejeté par 6 voix contre 4 et 2 abstentions.

Le sous-amendement de M. Van den Brande (Doc. n° 841/2-II, 1) est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

5° La notification

Les alinéas 2 et 3 du nouveau § 4 concernent la notification par le bailleur de l'intention prévue soit au a), soit au b) du premier alinéa.

Le deuxième alinéa dispose que cette notification doit s'opérer en respectant le délai de congé d'un mois si le bail est prorogé; d'un mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail à durée déterminée; de la durée fixée par le contrat ou l'usage des lieux s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée.

Le troisième alinéa prévoit en outre que si la notification n'a pas été donnée en temps utile pour empêcher la prorogation, celle-ci s'opère pendant un mois.

Plusieurs remarques sont émises en ce qui concerne ces deux alinéas :

a) Le paragraphe 4 concernant uniquement le cas de la prorogation, il n'est pas justifié de prévoir au deuxième alinéa, trois cas distincts de congé. De plus, l'existence du troisième alinéa devrait être justifiée.

Le Vice-Premier Ministre déclare que la formulation du deuxième alinéa tient compte des trois cas pouvant se présenter en pratique : le bail prorogé (art. 11, § 3), le bail à durée déterminée venant à échéance (art. 11, § 2) et le bail à durée indéterminée pour lequel le bailleur donne congé (art. 11, § 1).

Un speaker vindt dat het subamendement niet strookt met de bepaling van artikel 4, § 4, c) tweede lid, van de wet van 30 december 1982, die impliceerde dat de bouwvergunning niet het enige middel was om het voornemen tot herbouwen te bewijzen.

Herbouw kan immers noodzakelijk blijken en tot gevolg hebben dat de huurder niet in het goed kan blijven, zonder dat vooraf een bouwvergunning of -toelating vereist is.

Ook met de belangen van de kleine eigenaars moet rekening worden gehouden. Bijgevolg moet men de mogelijkheid openlaten om het voornemen tot herbouwen aan te tonen niet andere bewijsmiddelen dan de mededeling van de bouwvergunning of -toelating.

Hij wijst er bovendien op dat die regeling werd aangenomen tijdens de bespreking van de wet van 30 december 1982 (verslag van de heer Suykerbuyk, Stuk n° 440/5, blz. 21 en 22).

Bijgevolg stelt de heer Van Belle een subamendement voor ten einde aan letter b) de volgende bepaling toe te voegen (Stuk n° 841/2-IV) :

« De wil van de verhuurder blijkt onder meer uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning ».

De Vice-Eerste Minister is van oordeel dat het de voorkeur verdient, indien een precisering in letter b) wordt aangebracht, om de tekst van artikel 4, § 4, c), tweede lid, van de wet van 30 december 1982 over te nemen.

Enkele leden vinden echter dat die bepaling niet dezelfde draagwijdte heeft als het subamendement van de heer Van den Brande en dat de huurder over meer waarborgen zou beschikken indien de mededeling van de bouwvergunning of -toelating verplicht is om van de verlenging af te wijken.

Het subamendement van de heer Van Belle (Stuk n° 841/2-II, 1) wordt aangenomen met 8 stemmen en 4 onthoudingen.

Het subamendement van de heer Van den Brande (Stuk n° 841/2-II, 1) wordt aangenomen met 8 stemmen en 4 onthoudingen.

5° Kennisgeving

Het tweede en het derde lid van de nieuwe § 4 betreffen de kennisgeving door de verhuurder van het in de letter a) of b) van het eerste lid bedoelde voornemen.

Het tweede lid bepaalt dat die kennisgeving moet geschieden met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand indien de huurovereenkomst is verlengd; van één maand vóór de vervaldatum wanneer het een huurovereenkomst van bepaalde tijd betreft; van de overeengekomen of door het plaatselijk gebruik bepaalde termijn wanneer het een huurovereenkomst van onbepaalde tijd betreft.

Het derde lid bepaalt bovendien dat wanneer de kennisgeving niet tijdig is geschied om een verlenging te verhinderen, deze laatste plaatsheeft gedurende één maand.

In verband met dat eerste en tweede lid worden verschillende opmerkingen gemaakt :

a) paragraaf 4 slaat uitsluitend op de verlenging; het is niet verantwoord in het tweede lid drie verschillende opzeggingstermijnen te vermelden. Bovendien zou het derde lid een reden van bestaan moeten hebben.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat de formulering van het tweede lid rekening houdt met de drie gevallen die zich in de praktijk kunnen voordoen : verlengde huurovereenkomst (art. 11, § 3), huurovereenkomst van bepaalde tijd die komt te vervallen (art. 11, § 2) en huurovereenkomst van onbepaalde tijd waarvoor de verhuurder opzegging heeft gedaan (art. 11, § 1).

Dans les deux premiers cas, un congé d'un mois est prévu, dans le troisième cas, la durée du congé correspond, soit à la durée fixée par le contrat, soit à celle en vigueur selon l'usage des lieux.

En ce qui concerne le troisième alinéa, il déclare que cette disposition a été insérée afin de répondre au problème de l'entrée en vigueur du présent texte postérieurement aux dispositions de la loi du 29 décembre 1983. Ainsi, si un bail à durée déterminée doit venir à échéance le 30 juin et si le texte entre en vigueur, par exemple, le 15 juin, le bailleur ne pourra respecter le délai de congé d'un mois avant la fin du bail. C'est cette hypothèse que vise la disposition du troisième alinéa.

L'orateur précédent estime cependant que, d'une part, ces deux alinéas sont inutilement compliqués et que, d'autre part, les arguments invoqués ne peuvent être retenus étant donné que la dérogation ne s'applique que s'il y a prorogation (art. 11, § 3).

Dès lors, M. Van den Bossche dépose un sous-amendement se référant simplement au droit commun et tendant à remplacer les deuxième et troisième alinéas par la disposition suivante :

« La notification doit s'opérer en respectant la durée fixée par le contrat ou l'usage des lieux pour la résiliation du bail. »

b) Un membre s'étant informé des raisons du choix de la durée du congé d'un mois, le Vice-Premier Ministre déclare que cette durée a été retenue afin d'uniformiser les délais de congé et de tenir compte de la durée des congés en vigueur selon l'usage des lieux.

Il rappelle, de surcroît, que l'usage des lieux règle souvent à la fois la durée du bail et la durée du congé. Dès lors, étant donné cet élément, il faut veiller à conserver la concordance entre les deux délais afin de ne pas paralyser le recours au congé donné pour occupation personnelle.

De plus, il estime qu'une durée de trois mois est trop longue pour le bailleur, compte tenu du caractère limité des conséquences de l'adoption de la proposition de loi. Plusieurs membres estiment cependant que le délai d'un mois est trop court pour permettre au locataire, dont le bail aurait normalement été prorogé par la loi du 29 décembre 1983, de trouver un nouveau logement.

De plus, l'usage des lieux peut difficilement être invoqué en ce qui concerne la durée du congé étant donné qu'il faut constater, en cette matière, non seulement des différences d'une ville à l'autre mais également des différences selon qu'il s'agit de locations d'appartements ou de locations de maisons. En effet, à Bruxelles, par exemple, la durée du congé est d'un mois pour les locations d'appartements et de trois mois pour celles de maisons.

Un membre ajoute qu'il faut créer un système simple qui ne surcharge pas les justices de paix par la création de nouveaux litiges. Il s'agit, en effet, d'une exception à un système temporaire qui disparaîtra au 31 décembre 1985 et qu'il ne convient dès lors pas de compliquer inutilement.

Dès lors, M. Van den Brande dépose un sous-amendement (Doc. n° 841/2-II, 2) tendant à remplacer chaque fois au deuxième alinéa les mots « un mois » par les mots « trois mois ».

La remarque est, en outre, faite que compte tenu de la déclaration du Vice-Premier Ministre en ce qui concerne la justification de l'existence du troisième alinéa, il y a lieu, de surcroît, d'apporter une modification identique à cet alinéa.

In de eerste twee gevallen is in een opzeggingstermijn van één maand voorzien, in het derde geval stemt de duur van de termijn overeen met hetgeen in het contract is vastgesteld ofwel met het plaatselijke gebruik.

Hij wijst erop dat het derde lid aan de tekst is toegevoegd omdat het onderhavige wetsvoorstel na de wet van 29 december 1983 in werking zal treden. Als een huurovereenkomst van bepaalde tijd op 30 juni vervalt en deze tekst b.v. pas op 15 juni van kracht wordt, zal de verhuurder de opzeggingstermijn van een maand vóór het verstrijken van de overeenkomst niet kunnen naleven. Met het oog op die mogelijkheid werd het derde lid opgesteld.

De vorige spreker vindt die twee leden nodeloos ingewikkeld en meent bovendien dat de aangevoerde argumenten niet opgaan aangezien de afwijking slechts van toepassing is in geval van verlenging (art. 11, § 3).

De heer Van den Bossche stelt dan ook een subamendement voor dat gewoon naar het gemeen recht verwijst en ertoe strekt het tweede en het derde lid te vervangen door de volgende bepaling :

« De kennisgeving dient te geschieden met inachtneming van de overeengekomen of door het plaatselijk gebruik bepaalde termijn voor de opzegging van de huurovereenkomst. »

b) Een lid vraagt waarom de opzeggingstermijn op één maand is vastgesteld. Daarop antwoordt de Vice-Eerste Minister dat die duur werd genomen om de opzeggings-termijnen eenvormig te maken en om met de volgens het plaatselijk gebruik vastgestelde opzeggingstermijnen rekening te houden.

Hij vestigt er bovendien de aandacht op dat vaak zowel de duur van de overeenkomst als de opzeggingstermijn door het plaatselijk gebruik geregeld wordt ! De overeenstemming tussen beide termijnen diende dus gehandhaafd te blijven zodat het doen van opzegging om het goed zelf te betrekken niet onmogelijk werd gemaakt.

Hij vindt een termijn van drie maanden overigens te lang voor de verhuurder, gezien de beperkte gevolgen van het wetsvoorstel. Verscheidene leden achten de termijn van een maand nochtans te kort om de huurder wiens overeenkomst door de wet van 29 december 1983 normaal zou zijn verlengd, de mogelijkheid te bieden een nieuwe woning te vinden.

Naar het plaatselijk gebruik kan voor de opzeggings-termijn trouwens bezwaarlijk worden verwezen aangezien dat niet alleen verschilt van stad tot stad maar ook naar gelang het om een appartement of een huis gaat. Zo is te Brussel b.v. de opzeggingstermijn een maand voor de verhuring van een appartement en drie maanden voor de verhuring van een huis.

Een lid voegt daaraan toe dat de regeling eenvoudig moet zijn om de vredegerichten geen overlast te bezorgen door het scheppen van nieuwe punten van betwisting. Het gaat immers om een uitzondering op een tijdelijke regeling die toch op 31 december 1985 ophoudt te bestaan en dus niet nodeloos ingewikkelder moet worden gemaakt.

De heer Van den Brande stelt daarop een subamendement voor (Stuk n° 841/2-II, 2) dat ertoe strekt in het tweede lid de woorden « één maand » telkens te vervangen door de woorden « drie maanden ».

Opgemerkt wordt dat de voorgestelde wijziging van dat lid des te meer verantwoord is als men de door de Vice-Eerste Minister verstrekte rechtvaardiging van het derde lid voor ogen houdt.

c) La référence à l'usage des lieux n'est pas justifiée. Une durée de trois mois doit être assurée dans tous les cas. De plus, l'uniformité doit prévaloir en cette matière.

Compte tenu de cette considération et se ralliant à l'objectif du sous-amendement de M. Van den Brande (Doc. n° 841/2-II, 2), M. Van den Bossche remplace son sous-amendement par un nouveau texte (Doc. n° 841/2-III, 2) libellé comme suit : Remplacer les deuxième et troisième alinéas du § 4 par ce qui suit : « Cette notification doit s'opérer en respectant un délai de trois mois ». Il insiste sur la simplification de l'amendement du Gouvernement qui résulterait de l'adoption de ce sous-amendement. De plus, il rappelle qu'il ne convient pas de faire une distinction entre les contrats à durée déterminée et les contrats à durée indéterminée en ce qui concerne le congé.

Etant donné la remarque concernant la référence à l'usage des lieux, M. Van den Brande modifie également son sous-amendement (Doc. n° 841/2-II, 2) comme suit :

Remplacer les deuxième et troisième alinéas par la disposition suivante :

« Cette notification doit s'opérer en respectant un délai de congé de trois mois si le bail est prorogé; de trois mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail à durée déterminée ou s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée.

Si la notification n'a pas été donnée en temps utile pour empêcher la prorogation, celle-ci s'opère pendant trois mois. »

La remarque est à nouveau faite qu'il est superfétatoire de faire la distinction entre les baux à durée déterminée et les baux à durée indéterminée.

Le sous-amendement de M. Van den Bossche (Doc. n° 841/2, III, 2) est rejeté par 7 voix contre 2 et 3 abstentions. Le sous-amendement de M. Van den Brande (Doc. n° 841/2, II, 2), tel qu'il est modifié, est adopté par 7 voix contre 4 et 1 abstention.

6° Sanctions

Le dernier alinéa dispose que si l'occupation des lieux ou la reconstruction annoncée dans le congé n'est pas réalisée dans les trois mois qui suivent la libération des lieux par le preneur, et si le bailleur ne justifie pas ce retard par un motif grave, le preneur a droit, pour le préjudice subi, à une indemnité qui ne peut être inférieure à la moitié du loyer annuel.

Le Vice-Premier Ministre rappelle que l'article 4, § 6, de la loi du 30 décembre 1982 prévoyait également que l'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur et que, lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévue, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel.

Plusieurs observations sont cependant émises en ce qui concerne cet alinéa :

a) La référence au motif grave ne se justifie pas.

En effet, le droit commun suffit à assurer que le fait que le bailleur soit dans l'impossibilité d'occuper les lieux ou d'entamer la reconstruction projetée pour des raisons indépendantes de sa volonté (changement de profession, maladie, déplacement dans le cadre professionnel, travaux non com-

c) De verwijzing naar het plaatselijk gebruik is niet verantwoord. Er moet in alle gevallen voor een termijn van drie maanden worden gezorgd. Bovendien is voor die zaken eenvormigheid geboden.

Rekening houdend met die opmerking sluit de heer Van den Bossche zich bij het doel van het subamendement van de heer Van den Brande (Stuk n° 841/2-II, 2) aan en vervangt zijn subamendement door een nieuwe tekst (Stuk n° 841/2-III, 2), die luidt als volgt : « Het tweede en derde lid van § 4 vervangen door wat volgt : « De kennismaking dient te geschieden met inachtneming van een termijn van drie maanden ». Hij wijst erop dat het Regeringsamendement heel wat eenvoudiger zou worden als dat subamendement wordt aangenomen. Hij stipt voorts aan dat voor de tijdens de verlenging gedane opzegging geen onderscheid moet worden gemaakt tussen overeenkomsten van bepaalde tijd en van onbepaalde tijd.

Gelet op de opmerking in verband met de verwijzing naar het plaatselijk gebruik, wijzigt ook de heer Van den Brande zijn subamendement (Stuk n° 841/2-II, 2) als volgt :

« Het tweede en derde lid vervangen door de volgende bepaling :

« De kennisgeving dient te geschieden met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden indien de huurovereenkomst is verlengd; van drie maanden vóór de vervaldatum wanneer het een huurovereenkomst van bepaalde tijd of van onbepaalde tijd betreft.

Indien de kennisgeving niet tijdig is geschied om een verlenging te verhinderen, heeft deze laatste plaats gedurende drie maanden. »

Andermaal wordt de opmerking gemaakt dat het onderscheid tussen huurovereenkomsten van bepaalde en van onbepaalde tijd overbodig is.

Het subamendement van de heer Van den Bossche (Stuk n° 841/2-III, 2) wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen en 3 onthoudingen. Het gewijzigde subamendement van de heer Van den Brande (Stuk n° 841/2-II, 2) wordt aangenomen met 7 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

6° Sancties

Het laatste lid bepaalt dat de huurder, indien de verhuurder de vertraging niet met een ernstige reden verantwoord, voor de geleden schade recht heeft op een vergoeding die niet lager mag zijn dan de helft van de jaarlijkse huurprijs indien de in de opzegging aangekondigde ingebruikneming of herbouwing niet is geschied binnen drie maanden na de ontruiming van de verhuurde goederen door de huurder.

De Vice-Eerste Minister herinnert eraan dat ook artikel 4, § 6, van de wet van 30 december 1982 bepaalde dat het onroerend goed in gebruik moet worden genomen of de herbouw een aanvang moet nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder en dat deze recht heeft op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs indien degene die het genot van het onroerend goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven.

Toch worden in verband met dat lid verscheidene opmerkingen gemaakt :

a) De verwijzing naar ernstige redenen is niet verantwoord.

Het gemeen recht volstaat immers om uit te maken dat de verhuurder die in de onmogelijkheid verkeert om het goed te betrekken of met de geplande herbouw te beginnen om van zijn wil onafhankelijke redenen (verandering van beroep, ziekte, verplaatsing in het ram van het beroep, niet

mencés à temps...) ne puisse être considéré comme une faute. La condition mise à la dérogation n'a en effet pu être réalisée par ce fait, indépendamment de la volonté du bailleur.

Le Vice-Premier Ministre observe que les lois temporaires relatives aux baux se réfèrent à cette notion. Il déclare qu'il est cependant suffisant de renvoyer à la jurisprudence en cette matière, mais souligne qu'il ne peut être oublié que la reprise partielle d'un texte de loi peut être interprétée, à tort, comme impliquant une modification.

La commission estime qu'étant donné que la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux contient une disposition analogue, il suffit de renvoyer à la doctrine et à l'importante jurisprudence relative à l'application de l'article 16 et des articles suivants de cette loi.

Dès lors, la commission supprime les mots « et si le bailleur ne justifie pas ce retard par un motif grave ».

b) La remarque est faite que l'article 4, § 6, de la loi du 30 décembre 1982, prévoit que l'indemnité équivalente à la moitié du loyer est éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

La commission estime que l'amendement, en prévoyant que le preneur a droit, pour le préjudice subi, à une indemnité qui ne peut être inférieure à la moitié du loyer annuel, permet cette majoration sans qu'il soit nécessaire de spécifier dans le texte la possibilité de l'obtenir.

c) Une discordance existe entre le texte néerlandais et le texte français de l'alinéa 4. Le texte néerlandais est corrigé comme suit : après les mots « van de verhuurde goederen », ajouter les mots : « of de herbouw ».

d) L'article 4, § 6, alinéa 1, de la loi du 30 décembre 1982, stipule que l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

La remarque est faite que cette disposition garantissant que le bailleur n'utilise pas la dérogation pour écarter un preneur en occupant le bien pour un certain temps dans les trois mois du délaissement et en le relouant ensuite à des conditions plus intéressantes à un tiers. Il y a lieu de s'assurer que l'occupation n'est pas fictive et que le congé a été donné dans des circonstances sérieuses. Il faut, en effet, garantir au preneur la sécurité de logement, et ceci d'autant plus que la loi du 29 décembre 1983 impliquait la prorogation du bail.

Nonobstant le fait qu'un membre ait observé que cette crainte pourrait être rencontrée par le recours à l'article 1759bis du Code civil (art. 7 de la loi du 29 décembre 1983) ou à la notion d'abus de droit, plusieurs membres concluent qu'il est justifié de reprendre la disposition prévue par l'article 4, § 6, alinéa 1, de la loi du 30 décembre 1982.

Tenant compte de ces considérations, M. Van den Brande dépose un sous-amendement (Doc. n° 841/2-II, 3) tendant à compléter cet article par ce qui suit : « Ce même droit est également accordé au preneur si le bailleur n'exécute pas l'intention visée au b) dans les deux ans ». L'auteur corrige son amendement en déclarant qu'il s'agit en fait de l'intention visée au a).

La remarque est faite que nonobstant la justification d'une telle disposition, il y a lieu de souligner que la disposition ne sera en vigueur que pendant un an et demi.

Le Vice-Premier Ministre estime que l'abus de droit pourrait être invoqué en cette matière mais déclare qu'il peut se rallier à l'objectif du sous-amendement. Il estime cependant que sa rédaction est trop rigide et qu'il faut tenir compte du fait que le bailleur peut au cours de ces deux années avoir des motifs sérieux pour ne pas continuer à occuper son bien ou que les autres personnes

tijdig begonnen werken...), geen schuld treft. De voor de afwijking gestelde voorwaarde kon daardoor, onafhankelijk van de wil van de verhuurder, immers niet in vervulling gaan.

De Vice-Eerste Minister merkt op dat in de tijdelijke huurwetten naar dat begrip verwezen wordt en dat het bovendien volstaat naar de rechtspraak op dat stuk te verwijzen. Hij onderstreept echter dat niet uit het oog mag worden verloren dat de gedeeltelijke overneming van een wettekst ten onrechte als een wijziging kan worden uitgelegd.

Daar de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten een gelijkaardige bepaling bevat, meent de commissie dat het volstaat te verwijzen naar de rechtsleer en de bestaande omvangrijke rechtspraak in verband met de toepassing van de artikelen 16 en volgende van die wet.

De commissie schrapt dan ook de woorden « en indien de verhuurder ter verantwoording van deze vertraging geen ernstige redenen kan aanvoeren ».

b) opgemerkt wordt dat artikel 4, § 6, van de wet van 30 december 1982 bepaalt dat de vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs eventueel verhoogd wordt met een voldoende bedrag om de huurder volledig schade-loos te stellen voor het geleden nadeel.

De commissie meent dat het amendement, waarin wordt bepaald dat de huurder voor de geleden schade recht heeft op een vergoeding die niet lager mag zijn dan de helft van de jaarlijkse huurprijs, die verhoging impliciet toelaat, zonder dat die mogelijkheid in de tekst moet vermeld staan.

c) Er is een afwijking tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het vierde lid. De Nederlandse tekst wordt verbeterd door na de woorden « van de verhuurde goederen » de woorden « of de herbouw » in te voegen.

d) Artikel 4, § 6, eerste lid, van de wet van 30 december 1982 bepaalt dat de ingebruikneming effectief moet zijn en ononderbroken ten minst twee jaar moet duren.

Opgemerkt wordt dat die bepaling de waarborg bood dat de verhuurder van de afwijking geen gebruik zou maken om een huurder te wezen door het goed binnen drie maanden na de ontruiming zelf enige tijd te betrekken en het vervolgens tegen betere voorwaarden aan een derde te verhuren. Er moet zekerheid bestaan dat het goed niet fictief wordt betrokken en dat de opzegging onder ernstige omstandigheden is gedaan. Aan de huurder moet immers woon-zekerheid worden geboden, te meer daar de wet van 29 december 1983 de verlenging van de huurovereenkomst inhoudt.

Hoewel een lid heeft opgemerkt dat aan dat bezwaar kan worden tegemoetgekomen door middel van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek (art. 7 van de wet van 29 december 1983) of door een verwijzing naar het begrip rechtsmisbruik, achten verscheidene leden het gerechtvaardigd de bepaling van artikel 4, § 6, eerste lid, van de wet van 30 december 1982 over te nemen.

Gelet op die bedenkingen dient de heer Van den Brande een subamendement in (Stuk n° 841/2-II, 3) dat ertoe strekt dat artikel aan te vullen met wat volgt : « Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het bedoelde voornemen onder b) niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt ». Spreker verbetert zijn subamendement door erop te wijzen dat het in feite om « het onder a) bedoelde voornemen » gaat.

Opgemerkt wordt dat een dergelijke bepaling weliswaar verantwoord is, maar dat zij toch slechts gedurende anderhalf jaar van kracht zal zijn.

De Vice-Eerste Minister meent dat rechtsmisbruik ter zake zou kunnen worden ingeroepen, maar verklaart dat hij zich bij het doel van het subamendement kan aansluiten. Hij acht de redactie echter te strak en meent dat er rekening mee dient te worden gehouden dat de verhuurder tijdens die twee jaar ernstige redenen kan hebben om zijn goed niet te blijven betrekken, of dat de andere per-

bénéficiant également de l'application du § 4, a), peuvent, dans des circonstances indépendantes de leur volonté, ne pas continuer à remplir la condition mise à la dérogation.

Dès lors, le Gouvernement dépose le sous-amendement suivant :

« L'article 1^{er} est complété par un alinéa libellé comme suit :

” Le preneur a le même droit si l'occupation annoncée n'est pas effective et continue pendant deux ans, à moins que le bailleur ne justifie d'une circonstance exceptionnelle ”. »

Un membre ayant demandé des exemples de l'application de cette disposition, afin de garantir les intérêts du bailleur, il lui est répondu qu'il faut se référer à la jurisprudence existante en la matière, et ne pas lier les tribunaux dans leur appréciation de cas individuels par des exemples qui ne sont jamais limitatifs et qui pourraient être interprétés a contrario.

Le juge vérifiera si le bailleur a eu ou non un comportement abusif.

Le dernier alinéa de l'amendement, tel qu'il est modifié, est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Le sous-amendement du Gouvernement est adopté par 12 voix et 1 abstention.

Le sous-amendement de M. Van den Brande (Doc. n° 841/1, II, 3) est retiré.

7^o Application de l'article 1759bis du Code civil

Afin qu'aucun doute ne subsiste en ce qui concerne l'application de l'article 7 de la loi du 29 décembre 1983 (art. 1759bis du Code civil) au présent article, M. Van den Brande dépose un sous-amendement (Doc. n° 841/2, II, 4)) tendant à compléter l'article par ce qui suit :

« Le preneur peut en tout cas se prévaloir des dispositions de l'article 1759bis ».

Le sous-amendement de M. Van den Brande (Doc. n° 841/2, II, 4)) est adopté par 6 voix contre 5 et 2 abstentions.

L'amendement du Gouvernement, tel qu'il est sous-amendé, est adopté par 10 voix et 3 abstentions en tant que nouvel article 1^{er} de la proposition de loi.

Art. 2

L'amendement du Gouvernement tendant à introduire un article 2 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

* * *

L'amendement du Gouvernement tendant à remplacer l'intitulé de la proposition par l'intitulé suivant « Proposition de loi modifiant la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles » est adopté par 16 voix et 1 abstention.

* * *

sonen die eveneens onder de toepassing van § 4 vallen, het om van hun wil onafhankelijke omstandigheden misschien niet de voorwaarden voor de afwijking kunnen blijven vervullen.

Derhalve dient de Regering het volgende subamendement in :

« Artikel 1 wordt aangevuld met een nieuw lid, luidend als volgt :

” De huurder heeft dezelfde recht indien de aangekondigde ingebruikneming niet effectief en ononderbroken gedurende twee jaar plaatsvindt, tenzij de verhuurder van een uitzonderlijke omstandigheid doet blijken ”. »

Aan een lid dat voorbeelden vraagt van de toepassing van die bepaling, ten einde de belangen van de verhuurder te vrijwaren, wordt geantwoord dat verwezen kan worden naar de bestaande rechtspraak op dat gebied en dat de rechtbanken bij hun beoordeling van afzonderlijke gevallen niet gebonden mogen worden door voorbeelden die nooit beperkend zijn en die a contrario zou kunnen worden geïnterpreteerd.

De rechter zal nagaan of de verhuurder al dan niet wederrechtelijk heeft gehandeld.

Het laatste lid van het amendement, zoals het gewijzigd is, wordt aangenomen met 8 stemmen en 4 onthoudingen.

Het subamendement van de Regering wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Het subamendement van de heer Van den Brande (Stuk n° 841/2-II, 3)) wordt ingetrokken.

7^o Toepassing van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek

Om er geen twijfel te laten over bestaan dat artikel 7 van de wet van 29 december 1983 (art. 1759bis van het Burgerlijk Wetboek) op dit artikel kan worden toegepast, stelt de heer Van den Brande een subamendement voor (Stuk n° 841/2-II, 4) dat ertoe strekt het artikel aan te vullen met wat volgt :

« De huurder kan in elk geval de bepalingen inroepen van artikel 1759bis ».

Het subamendement van de heer Van den Brande (Stuk n° 841/2-II, 4)) wordt aangenomen met 6 tegen 5 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement van de Regering, zoals het bij wege van subamendement gewijzigd is, wordt aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen als nieuw artikel 1 van het wetsvoorstel.

Art. 2

Het amendement van de Regering tot toevoeging van een artikel 2 wordt aangenomen met 11 stemmen en 2 onthoudingen.

* * *

Het amendement van de Regering ter vervanging van het opschrift van het voorstel door het volgende opschrift : « Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen » wordt aangenomen met 16 stemmen en 1 onthouding.

* * *

La proposition de loi, telle qu'elle est modifiée, est adoptée par 10 voix et 3 abstentions.

Le Rapporteur,

R. COLLIGNON

Le Président,

L. REMACLE

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Proposition de loi modifiant la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles

(Nouvel intitulé)

Article 1

L'article 11 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles est complété par le paragraphe suivant :

§ 4. La prorogation prévue au § 3 du présent article ne prend pas cours ou cesse ses effets si le bailleur notifie au preneur :

a) son intention d'occuper les lieux loués par lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

b) son intention de reconstruire l'immeuble en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

L'intention du bailleur appert de la communication au preneur d'une copie du permis ou de l'autorisation de bâtir délivré au propriétaire, chaque fois que ce permis ou cette autorisation est exigé.

Cette notification doit s'opérer en respectant un délai de congé de trois mois si le bail est prorogé; de trois mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail à durée déterminée ou s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée.

Si la notification n'a pas été donnée en temps utile pour empêcher la prorogation, celle-ci s'opère pendant trois mois.

Si l'occupation des lieux ou la reconstruction annoncée dans le congé n'est pas réalisée dans les trois mois qui suivent la libération des lieux par le preneur, le preneur a droit pour le préjudice subi à une indemnité qui ne peut être inférieure à la moitié du loyer annuel.

Le preneur a le même droit si l'occupation annoncée n'est pas effective et continue pendant deux ans, à moins que le bailleur ne justifie d'une circonstance exceptionnelle.

Le preneur peut en tout cas se prévaloir des dispositions de l'article 1759bis du Code civil.

Art. 2

Cette loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Het aldus gewijzigde wetsvoorstel wordt aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

De Rapporteur,

R. COLLIGNON

De Voorzitter,

R. REMACLE

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen

(Nieuw opschrift)

Artikel 1

Artikel 11 van de wet van 23 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen wordt aangevuld met de volgende paragraaf :

§ 4. De verlenging voorzien in § 3 van dit artikel neemt geen aanvang of houdt op uitwerking te hebben indien de verhuurder aan de huurder kennis geeft :

a) dat hij van plan is de verhuurde goederen zelf te betrekken of ze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

b) dat hij van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen en de kosten driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaat.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning of -toelating, telkens wanneer die vergunning of toelating vereist is.

De kennisgeving dient te geschieden met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden indien de huurovereenkomst is verlengd; van drie maanden vóór de vervaldatum wanneer het een huurovereenkomst van bepaalde tijd betreft en wanneer het een huurovereenkomst van onbepaalde tijd betreft.

Indien de kennisgeving niet tijdig is geschied om een verlenging te verhinderen, heeft deze laatste plaats gedurende drie maanden.

Indien de in de opzegging aangekondigde ingebruikneming van de verhuurde goederen of de herbouw niet is geschied binnen de drie maanden na de ontruiming ervan door de huurder, heeft de huurder recht op een vergoeding voor de geleden schade, die niet lager mag zijn dan de helft van de jaarlijkse huurprijs.

De huurder heeft hetzelfde recht indien de aangekondigde ingebruikneming niet effectief en ononderbroken gedurende twee jaar plaatsvindt, tenzij de verhuurder van een uitzonderlijke omstandigheid doet blijken.

De huurder kan in elk geval de bepalingen inroepen van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 2

Deze wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.