

Chambre des Représentants

SESSION ORDINAIRE 1988-1989

13 DÉCEMBRE 1988

PROPOSITION DE LOI

**élargissant, pour des raisons sociales
et humanitaires, le droit du preneur
dans un contrat de bail à loyer
à demander une prorogation**

**(Déposée par M. Simons
et Mme Vogels)**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis les dernières modifications apportées aux articles du Code Civil relatifs aux baux à loyer et alors qu'aujourd'hui, la période transitoire qui a accompagné ces modifications est arrivée à son terme, la loi ne met désormais pratiquement plus d'entrave au droit du bailleur de mettre fin au contrat de bail à loyer. A condition que le bail porte sur une maison ou un appartement non-meublé et qui constituent la résidence principale du preneur, le propriétaire n'a aujourd'hui devant lui comme seuls obstacles à son droit de rupture que :

— le respect du terme en cas de contrat à durée déterminée ainsi que l'obligation, au cas où le contrat aurait une durée allant de trois mois à un an, de signifier le congé au moins un mois avant la survenance du terme;

Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1988-1989

13 DECEMBER 1988

WETSVOORSTEL

**tot uitbreiding van het recht van de
huurder om, bij een overeenkomst van
huishuur, een verlenging te vragen
om sociale of humanitaire redenen**

**(Ingediend door de heer Simons
en Mevr. Vogels)**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Sedert de jongste wijziging van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huishuur en het verstrijken van de daarmee gepaard gaande overgangperiode, wordt het recht van de verhuurder om een einde te maken aan de huishuurovereenkomst nauwelijks nog door de wet beperkt. Indien de huurovereenkomst betrekking heeft op een niet-gemeubileerd huis of appartement dat de huurder tot hoofdverblijf dient, wordt het recht van de eigenaar om een einde te maken aan de overeenkomst enkel beperkt door :

— het feit dat hij, in geval van een overeenkomst voor bepaalde tijd, de termijn in acht moet nemen, en het feit dat hij de opzegging ten minste een maand voor het verstrijken van de termijn moet betekenen, indien de overeenkomst voor een duur van drie maanden tot een jaar is gesloten;

— le respect d'un préavis (fixé désormais à six mois minimum par l'article 1758*bis* du Code Civil) si l'on veut mettre fin à un contrat à durée indéterminée;

— l'octroi éventuel d'une prorogation d'un an maximum, en réponse à la demande du preneur ou par décision du juge de Paix.

La législation actuelle ne permet cependant pas d'éviter certaines situations, bien qu'elles revêtent, d'un point de vue social et humanitaire, un caractère tout à fait inacceptable.

Ainsi en est-il :

— des locataires âgés d'une part, habitant depuis très longtemps le même logement et qui se verraient tout à coup invités par le bailleur à quitter les lieux pour l'une ou l'autre raison;

— d'autre part, des locataires, âgés ou non, qui, s'étant vus signifier, en plein hiver, la rupture de leur bail (à moins que celui-ci ne soit arrivé à terme) se retrouveraient à la rue sans possibilité de disposer d'un autre logement.

L'interdiction absolue faite au bailleur de rompre le contrat dans de telles circonstances, tout comme le choix de n'autoriser le bailleur à agir de la sorte que s'il peut arguer de raisons très précises (référence à la législation sur les baux commerciaux) sont des voies que nous n'avons pas jugé opportun de suivre : elles se seraient très vraisemblablement retournées contre les personnes que notre proposition entend précisément protéger.

Au contraire, les modifications qui sont proposées tiennent tout d'abord à réaffirmer le droit, reconnu au bailleur et au preneur, de s'entendre pour conclure une convention de prorogation, quels que soient les intérêts qui président à cet accord, et sans que la loi n'impose une quelconque limitation. C'est la raison pour laquelle la première phrase de l'actuel alinéa 4 de l'article 1759*bis* du Code Civil est supprimée.

Par contre, si aucun accord ne peut voir le jour, le juge retrouve alors tout son pouvoir. Cependant son action est précisée à deux points de vue :

— d'une part, le nouvel article 1759*bis*, alinéa 3, du Code Civil lui impose de prêter attention à tous les aspects du contentieux qui lui est soumis : les aspects pécuniaires comme les aspects sociaux ou humanitaires;

— d'autre part, le même texte envisage diverses situations en fonction desquelles différents délais de prorogation minimum et maximum sont fixés.

— het feit dat hij een opzeggingstermijn in acht moet nemen (die krachtens artikel 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek voortaan ten minste zes maanden bedraagt), indien hij een einde wil maken aan een overeenkomst voor onbepaalde tijd;

— het feit dat er op verzoek van de huurder of krachtens een beschikking van de vrederechter eventueel een verlenging met ten hoogste een jaar kan worden toegestaan.

De huidige wetgeving maakt het echter niet mogelijk bepaalde toestanden, die uit een sociaal en humanitair oogpunt volstrekt onaanvaardbaar zijn, te voorkomen.

Enkele voorbeelden :

— bejaarde huurders, die al zeer lang dezelfde woning betrekken, zouden onverwachts door de verhuurder verzocht kunnen worden de woning om een of andere reden te verlaten;

— andere, al dan niet bejaarde, huurders, aan wie de opzegging van de huurovereenkomst midden in de winter wordt betekend (tenzij het een huurovereenkomst betreft waarvan de duur verstreken is), zouden op straat komen te staan en niet over een andere woning kunnen beschikken.

Wij achten het niet nuttig de verhuurder zonder meer te verbieden om de overeenkomst in dergelijke omstandigheden te verbreken, of te eisen dat hij voor die verbreking nauwkeurige argumenten aanvoert (cf. de wet op de handelshuurovereenkomsten). Dergelijke maatregelen zouden immers waarschijnlijk in het nadeel uitvallen van degenen die dit voorstel wil beschermen.

De voorgestelde wijzigingen willen integendeel in de eerste plaats het recht van de verhuurder en de huurder bevestigen, om in gezamenlijk overleg een verlenging te bedingen, welke ook de belangen wezen die aan die overeenkomst ten grondslag liggen en zonder enige wettelijke beperking. Om die reden wordt de eerste zin van het huidige vierde lid van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek weggelaten.

Indien de partijen daarentegen niet tot overeenstemming komen, wordt de rechter opnieuw bevoegd. Zijn optreden wordt echter nader omschreven :

— enerzijds bepaalt het nieuwe artikel 1759*bis*, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek dat hij aandacht moet hebben voor alle aspecten van het hem voorgelegde geschil : de financiële zowel als de sociale of humanitaire;

— anderzijds houdt diezelfde tekst rekening met diverse toestanden, op grond waarvan verschillende minimum- en maximumverlengingstermijnen worden vastgesteld.

H. SIMONS
M. VOGELS

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 1759*bis*, alinéa 3, du Code Civil est remplacé par ce qui suit :

« A défaut d'accord entre les parties sur l'octroi d'une prorogation ou sur la durée de celle-ci, le juge statue. Il accorde la prorogation, eu égard aux considérations sociales, humanitaires ou pécuniaires manifestées en la cause; il détermine également la durée de la prorogation. Celle-ci sera, selon les cas :

— égale au minimum à quatre mois et au maximum à un an si le contrat devait normalement prendre fin au plus tôt un 1^{er} décembre;

— égale au minimum à neuf ans, si le preneur est âgé au moins de 70 ans et habite dans le même logement depuis au moins 25 ans au moment de la signification du congé par le bailleur; le preneur pourra dans ce cas, au terme d'une prorogation, réintroduire une demande afin d'obtenir le renouvellement de celle-ci pour un terme identique ou supérieur;

— égale dans tous les autres cas, à un an maximum.

Le contrat de bail ainsi prorogé est assimilé à un contrat à durée déterminée.

Dans ces différents cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder à la demande du bailleur, une augmentation de loyer. »

Art. 2

A l'article 1759*bis* du Code Civil entre les alinéas 3 et 4, il est inséré un nouvel alinéa libellé comme suit :

« La prorogation peut être demandée en tout état de cause par le preneur si celui-ci est âgé de 70 ans au moins et habite dans le même logement depuis au moins 25 ans au moment de la signification du congé par le bailleur. »

Art. 3

A l'article 1759*bis* du Code Civil, la première phrase du 4^{ème} alinéa est remplacée par la phrase suivante :

« Si le preneur ne remplit pas ces conditions, la prorogation ne peut alors être demandée au nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni aux ayants droit en cas de décès. »

17 novembre 1988.

H. SIMONS
M. VOGELS
J. DARAS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Het derde lid van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door wat volgt :

« Indien de partijen het niet eens worden over de toekenning of de duur van de verlenging, doet de rechter uitspraak. Bij het toekennen van de verlenging neemt hij de sociale, humanitaire en financiële omstandigheden van de zaak in aanmerking. Hij bepaalt eveneens de duur van de verlenging. Die bedraagt, naar gelang van het geval :

— minimum vier maanden en maximum een jaar, indien de overeenkomst normaal ten vroegste op 1 december moest eindigen;

— minimum negen jaar, indien de huurder ten minste 70 jaar oud is en op het ogenblik van de betekening van de opzegging door de verhuurder, ten minste sinds 25 jaar dezelfde woning betreft; in dat geval kan de huurder, na afloop van de verlenging, een aanvraag indienen tot verlenging van die termijn voor een zelfde of een langere periode;

— een jaar, in alle andere gevallen.

De aldus verlengde huurovereenkomst wordt gelijkgesteld met een overeenkomst voor bepaalde tijd.

In al die gevallen kan de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan. »

Art. 2

In artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt tussen het derde en het vierde lid een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« De verlenging kan in ieder geval door de huurder worden gevraagd, indien hij ten minste 70 jaar oud is en de woning, bij de betekening van de opzegging door de verhuurder, ten minste sinds 25 jaar betreft. »

Art. 3

In artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt de eerste zin van het vierde lid, dat nu het vijfde lid wordt, vervangen door wat volgt :

« Indien de huurder aan die voorwaarden niet voldoet, kan de verlenging niet worden gevraagd aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het goed, noch aan de rechtverkrijgenden in geval van overlijden. »

17 november 1988.