

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

21 DÉCEMBRE 1990

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection du
logement familial**

AMENDEMENTS

N° 151 DE M. DRAPS

Art. 2

**À l'article 11 proposé, supprimer le quatrième
alinéa.**

JUSTIFICATION

La suppression de la possibilité d'introduire une deuxième demande de renouvellement revient à confirmer l'ancienne législation qui prévoit que, vu le caractère particulier des circonstances exceptionnelles, il ne peut être accordé qu'une seule prorogation dont le juge fixe la durée.

W. DRAPS

N° 152 DE M. SIMONS

Art. 2

**Compléter la section II proposée par un ar-
ticle 13, libellé comme suit :**

*« Art. 13. — Les dispositions de la présente section
s'appliquent également au logement social. »*

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 à 8 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

21 DECEMBER 1990

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN

N° 151 VAN DE HEER DRAPS

Art. 2

**In het voorgestelde artikel 11, het vierde lid
weglaten.**

VERANTWOORDING

Door weg te laten dat een tweede maal een verlenging kan worden gevraagd, wordt de vroegere wetgeving bekrachtigd inhoudende dat — gelet op het uitzonderlijk karakter van de buitengewone omstandigheden — slechts een maal een verlenging kan worden gegeven, waarvan de duur door de rechter wordt bepaald.

N° 152 VAN DE HEER SIMONS

Art. 2

**De voorgestelde afdeling II aanvullen met
een artikel 13, luidend als volgt :**

*« Art. 13. — Het bepaalde in deze afdeling is even-
eens op de sociale huisvesting van toepassing. »*

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 tot 8 : Amendementen.

JUSTIFICATION

Afin d'éviter toute discrimination entre les logements sociaux et les logements privés, il est proposé de préciser dans le texte de la loi que le droit commun s'applique à l'ensemble des baux, privés ou sociaux.

H. SIMONS

N° 153 DE M. LAGASSE

Art. 5

Compléter cet article par un 3°, libellé comme suit :

« 3°. *Un cinquième alinéa libellé comme suit est ajouté :*

« *Lorsqu'au cours du bail, le loyer a été révisé, par convention ou par décision judiciaire, une adaptation ultérieure ne peut être appliquée qu'après une année et par référence à l'indice des prix du mois qui précède celui où la révision du loyer a eu lieu.* » »

A. LAGASSE

N° 154 DE M. DUMEZ

Art. 3

Remplacer le mot « actes » par le mot « documents »

N° 155 DE M. DUMEZ

Art. 9

Al'avant-dernière ligne du texte proposé, remplacer le mot « reconduit » par le mot « prorogé ».

N° 156 DE M. DUMEZ

Art. 10

A la fin du texte proposé, remplacer le mot « reconduit » par le mot « prorogé ».

VERANTWOORDING

Teneinde iedere vorm van discriminatie tussen sociale en particuliere huisvesting te voorkomen, wordt voorgesteld in de tekst van de wet te preciseren dat het gemene recht op alle huurovereenkomsten, dit wil zeggen zowel op die voor particuliere als op die voor sociale woningen, van toepassing is.

Nr 153 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 5

Dit artikel aanvullen met een 3°, luidend als volgt :

« 3°. *Een vijfde lid wordt toegevoegd :*

« *Indien de huurprijs tijdens de huurovereenkomst bij overeenkomst of bij rechterlijke beslissing wordt herzien, kan een volgende aanpassing pas na een jaar worden toegepast en moet op dat ogenblik worden verwezen naar het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de herziening van de huurprijs heeft plaatsgevonden.* » »

Nr 154 VAN DE HEER DUMEZ

Art. 3

Het woord « stukken » vervangen door het woord « documenten ».

P. DUMEZ
P. HERMANS
L. ONKELINX

Nr 155 VAN DE HEER DUMEZ

Art. 9

Op de voorlaatste regel van de voorgestelde tekst, het woord « vernieuwd » vervangen door het woord « verlengd ».

Nr 156 VAN DE HEER DUMEZ

Art. 10

Op de voorlaatste regel van de voorgestelde tekst, het woord « vernieuwde » vervangen door het woord « verlengd ».

P. DUMEZ

N° 157 DE M. MAYEUR

Art. 16

In fine, remplacer les mots « 1^{er} janvier 1984 » par les mots « 1^{er} janvier 1988 ».

Y. MAYEUR

N° 158 DE M. LOONES

Art. 9

A la deuxième ligne du texte proposé, entre les mots « la résidence principale du preneur » et les mots « si à l'expiration du bail, » insérer le mot « et »

JUSTIFICATION

Maintien du texte actuel de l'article 1738 du Code civil pour les baux de droit commun.

N° 159 DE M. DUMEZ

Art. 16

In fine, remplacer les mots « 1^{er} janvier 1984 » par les mots « 1^{er} janvier 1986 ».

N° 160 DE M. LOONES

Art. 8

Dans le texte néerlandais, à la sixième ligne, entre les mots « artikel 1758 » et les mots « wordt de », insérer les mots « en indien ».

JUSTIFICATION

Maintien du texte actuel de l'article 1736 du Code civil pour les baux de droit commun.

N° 157 VAN DE HEER MAYEUR

Art. 16

In fine, de woorden « 1 januari 1984 » vervangen door de woorden « 1 januari 1988 ».

N° 158 VAN DE HEER LOONES

Art. 9

Op de derde regel van de voorgestelde tekst, tussen de woorden « hoofdverblijfplaats van de huurder » en de woorden « , indien de huurder » het woord « en » invoegen.

VERANTWOORDING

Behoud van het huidig artikel 1738 van het B.W. voor de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten.

J. LOONES

N° 159 VAN DE HEER DUMEZ

Art. 16

In fine, de woorden « 1 januari 1984 » vervangen door de woorden « 1 januari 1986 ».

F. DUMEZ

N° 160 VAN DE HEER LOONES

Art. 8

Op de zesde regel, tussen de woorden « artikel 1758 » en de woorden « wordt de » de woorden « en indien » invoegen.

VERANTWOORDING

Behoud van het huidig artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek voor de gemeenrechtelijke huurovereenkomsten.

J. LOONES

N° 161 DE M. HERMANS

Art. 14

Au § 2, alinéa premier, remplacer les mots « baux à durée déterminée » par les mots « baux écrits à durée déterminée ».

N° 162 DE M. DUMEZ ET CONSORTS

Art. 16

In fine de cet article, remplacer les mots « 1^{er} janvier 1984 » par les mots « 1^{er} janvier 1987 ».

N° 163 DE M. MAYEUR

Art. 18

Remplacer les mots « 31 décembre 1990 » par les mots « 28 février 1991 ».

Y. MAYEUR

N° 164 DU GOUVERNEMENT

Art. 2

A l'article 4 proposé, remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Le preneur qui a pris à bail un bien qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location. »

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le bien loué reste attaché à sa résidence principale.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

N° 161 VAN DE HEER HERMANS

Art. 14

In § 2, eerste lid, de woorden « huurovereenkomsten met bepaalde duur » vervangen door de woorden « schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur ».

P. HERMANS

N° 162 VAN DE HEER DUMEZ c.s.

Art. 16

In fine van dit artikel, de woorden « 1 januari 1984 » vervangen door de woorden « 1 januari 1987 ».

P. DUMEZ
Y. MAYEUR
J. LOONES

N° 163 VAN DE HEER MAYEUR

Art. 18

De woorden « 31 december 1990 » vervangen door de woorden « 28 februari 1991 ».

N° 164 VAN DE REGERING

Art. 2

In het voorgestelde artikel 4, § 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De huurder die een huurovereenkomst is aangegaan voor een goed dat als zijn hoofdverblijfplaats is bestemd, mag het goed niet geheel in onderhuur geven. »

Hij kan het goed gedeeltelijk onderverhuren, mits de verhuurder hiermee instemt en op voorwaarde dat het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats blijft.

Indien het onderverhuurde goed als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder bestemd is, is deze afdeling van toepassing op de rechten en plichten van de huurder en de onderhuurder in hun respectieve verhoudingen, met voorbehoud van volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderhuur mag de overblijvende duur van de hoofdhuur niet overschrijden.

De huurder moet aan de onderhuurder vooraf zijn hoedanigheid alsook de omvang van zijn rechten meedelen.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie de congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable. »

N° 165 DU GOUVERNEMENT

Art. 2

Remplacer l'article 9 proposé par la disposition suivante :

« Article 9. — Transmission du bien loué.

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois, pour les motifs visés à l'article 3, paragraphes 2 et 3, à condition toutefois de notifier ce congé au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété. »

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

N° 166 DE M. CHEVALIER

Art. 2

A l'article 9 proposé, à l'avant dernière ligne, remplacer le mot « passation » par le mot « transcription ».

Indien de verhuurder de overeenkomst betreffende de hoofdhuur beëindigt, moet de huurder ten laatste vijftien dagen na ontvangst van de opzegging, de onderhuurder een afschrift van die opzegging ter kennis geven, waarbij wordt gesteld dat de onderhuur op dezelfde datum als de hoofdhuur beëindigd wordt.

Indien de huurder de overeenkomst betreffende de hoofdhuur beëindigt vóór het verstrijken ervan, moet hij de onderhuurder een opzegging geven van ten minste drie maanden, vergezeld van een afschrift van de aan de verhuurder gegeven opzegging en de onderhuurder tevens een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

Voor de in de twee vorige leden bedoelde gevallen is artikel 11 niet van toepassing. »

N° 165 VAN DE REGERING

Art. 2

Het voorgestelde artikel 9 vervangen door wat volgt :

« Artikel 9. — Overdracht van het gehuurde goed.

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft die aan de vervreemding van het gehuurde goed voorafgaat, wordt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en de verplichtingen van de verhuurder gesteld, zelfs al is in de huurovereenkomst in de mogelijkheid tot uitzetting in geval van vervreemding voorzien.

Deze bepaling is eveneens van toepassing indien de huurovereenkomst geen aan de vervreemding voorafgaande vaste dagtekening heeft, voor zover de huurder het gehuurde goed sedert ten minste zes maanden bewoont. In dat geval kan de verkrijger de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, om de in artikel 3, paragrafen 2 en 3, genoemde redenen, op voorwaarde evenwel dat, op straffe van verval, aan de verhuurder een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van overgang van eigendom. »

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

N° 166 VAN DE HEER CHEVALIER

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, op de voorlaatste regel, de woorden « de overschrijving van » invoegen voor de woorden « de authentieke akte ».

JUSTIFICATION

Seule la transcription rend les droits réels opposables aux tiers, en l'occurrence au preneur.

On peut imaginer que deux actes aient été passés.

N° 167 DE M. MAYEUR

Art. 2

Remplacer l'article 9 proposé par la disposition suivante :

« Art. 9. — *Transmission du bien loué.*

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, paragraphes 2 et 3, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Y. MAYEUR

N° 168 DE M. DEFOSSET

Art. 2

A l'article 4 proposé, remplacer le § 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. *La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant s'est déchargé de toute obligation future sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.*

L. DEFOSSET

VERANTWOORDING

Het is slechts door de overschrijving dat zakelijke rechten tegenstelbaar worden aan derden in casu de huurder.

Men kan zich het geval voorstellen van twee akten die gepasseerd zijn.

P. CHEVALIER

N^r 167 VAN DE HEER MAYEUR

Art. 2

Het voorgestelde artikel 9 vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — *Overdracht van het gehuurde goed.*

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs al bedingt de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding.

Hetzelfde geldt, wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen, om de redenen en op de voorwaarden als bedoeld in artikel 3, paragrafen 2 en 3, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de authentieke akte tot vaststelling van overgang van eigendom. »

N^r 168 VAN DE HEER DEFOSSET

Art. 2

In het voorgestelde artikel 4, § 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. *De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, tenzij met de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager van elke toekomstige verplichting ontheven behoudens een in de overeenkomst over de overdraging van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding. »*

N° 169 DU GOUVERNEMENT

Art. 4

Compléter l'article 4 par l'alinéa suivant :

« Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

N° 169 VAN DE REGERING

Art. 4

Artikel 4 aanvullen met het volgende lid :

« De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren teneinde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen ».

De Minister van Justitie,

M. WATHELET
