

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

14 NOVEMBER 1995

WETSONTWERP

**betreffende de verlenging van
bepaalde huurovereenkomsten**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR HEER LANDUYT

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 25 oktober en 8 november 1995.

(1) Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : heer Verwilghen.

A. — Vaste leden :

C.V.P. HH. Vandeurzen, Van Parry, Verherstraeten, Willem.
 V.L.D. HH. Dewael, Van Belle, Verwilghen.
 P.S. HH. Borin, Giet, Moureaux.
 S.P. HH. Landuyt, Vandenbosche.
 P.R.L.- HH. Barzin, Duquesne.
 F.D.F.
 P.S.C. Mevr. de T'Serclaes.
 Agalev/H. Decroly.
 Ecolo
 VI. H. Laeremans.
 Blok

B. — Plaatsvervangers :

H. Breyne, Mevr. Pieters (T.), Mevr. Verhoeven, N., N.
 HH. Chevalier, De Croo, van den Abeelen, Versnick.
 HH. Biefnot, Eerdekkens, Minne, Moock.
 HH. Delathouwer, Roose, Van der Maele.
 Mevr. Herzet, HH. Maingain, Simonet.
 HH. Beaufays, Viseur (J.-J.).
 H. Lozie, Mevr. Schüttringer.
 HH. Annemans, De Man.

C. — Leden zonder stemrecht

V.U. H. Bourgeois.
 F.N. H. Wailliez.

Zie :

- 133 - 95 / 96 :

- Nr 1 : Wetsontwerp.
- Nr's 2 en 3 : Amendementen.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

14 NOVEMBRE 1995

PROJET DE LOI

**relatif à la prorogation de certains
baux à loyer**

RAPPORT

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

PAR M. LANDUYT

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a examiné ce projet de loi au cours de ses réunions des 25 octobre et 8 novembre 1995.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Verwilghen.

A. — Titulaires :

C.V.P. MM. Vandeurzen, Van Parry, Verherstraeten, Willem.
 V.L.D. MM. Dewael, Van Belle, Verwilghen.
 P.S. MM. Borin, Giet, Moureaux.
 S.P. MM. Landuyt, Vandenbosche.
 P.R.L. MM. Barzin, Duquesne.
 F.D.F.
 P.S.C. Mme de T'Serclaes.
 Agalev/M. Decroly.
 Ecolo
 VI. M. Laeremans.
 Blok

B. — Suppléants :

M. Breyne, Mmes Pieters (T.), Verhoeven, N., N.
 MM. Chevalier, De Croo, van den Abeelen, Versnick.
 MM. Biefnot, Eerdekkens, Minne, Moock.
 MM. Delathouwer, Roose, Van der Maele.
 Mme Herzet, MM. Maingain, Simonet.
 MM. Beaufays, Viseur (J.-J.).
 M. Lozie, Mme Schüttringer.
 MM. Annemans, De Man.

C. — Membres sans voix délibérative

V.U. M. Bourgeois.
 F.N. M. Wailliez.

Voir :

- 133 - 95 / 96 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 et 3 : Amendements.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

Overeenkomstig artikel 80 van de Grondwet, heeft de regering bij de indiening van het wetsontwerp de spoedbehandeling gevraagd.

Krachtens artikel 40bis van het Reglement wordt die urgentie « als verworven beschouwd zonder dat de Kamer zich moet uitspreken ».

Tijdens haar vergadering van 26 oktober 1995 heeft de parlementaire overlegcommissie de evocatietermijn op 3 dagen en de onderzoekstermijn op 21 dagen vastgesteld (Stuk Kamer n° 82/4).

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

Gelet op het feit dat het hier een aangelegenheid betreft die door de regering, van bij de regeringsvorming, als prioritair werd beschouwd, heeft dit wetsontwerp een spoedeisend karakter.

Het regeerakkoord bepaalt immers dat bijzondere aandacht dient uit te gaan naar het hele vraagstuk van de huurovereenkomsten, waarbij rekening moet worden gehouden met de conclusies van het verslag van de bijzondere commissie belast met de toetsing van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Tegelijk met die algemene hervorming heeft de regering ook gevraagd het probleem van de opzegging van de huurovereenkomsten bedoeld in de overgangsbepalingen van de wet van 20 februari 1991, te regelen door de huurovereenkomst met een jaar te verlengen. Dat is het opzet van dit ontwerp.

Artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 bepaalt dat, bij ontstentenis van een vaste dagtekening, de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder gesloten vóór 28 februari 1991, geacht worden te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987.

De huurovereenkomsten die geacht worden te zijn begonnen lopen op 1 januari 1987 konden door de verhuurder tegen 31 december 1995 zonder motivering of schadevergoeding, maar met een vooropzegging van ten minste zes maanden, worden beëindigd.

Hoewel artikel 7, § 1, van dezelfde wet de partijen de mogelijkheid biedt te onderhandelen over een herziening van de huurprijs voor de volgende huurperiode, is gebleken dat in een aantal gevallen de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, werd aangegrepen om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten tegen een hogere huurprijs. Om te vermijden dat de huurders verplicht zouden zijn een aanzienlijke verhoging van de huurprijs te aanvaarden en in afwachting van een algemene regeling van het hele vraagstuk, stelt artikel 2 van dit wetsontwerp voor

Conformément à l'article 80 de la Constitution, le gouvernement a demandé l'urgence lors du dépôt du projet de loi.

En vertu de l'article 40bis du Règlement, celle-ci « est considérée comme acquise sans que la Chambre ait à se prononcer ».

Lors de sa réunion du 26 octobre 1995, la commission parlementaire de concertation a fixé le délai d'évocation à 3 jours et le délai d'examen à 21 jours (Doc. Chambre n° 82/4).

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Le présent projet de loi revêt un caractère urgent vu qu'il traite d'une matière considérée comme prioritaire par le Gouvernement dès sa constitution.

L'accord gouvernemental prévoit en effet qu'une attention toute particulière sera accordée à la problématique des baux à loyer dans son ensemble, tenant compte des conclusions du rapport de la Commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Parallèlement à cette réforme globale, le Gouvernement a également décidé de régler le problème du congé des contrats visé aux dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991, par une prolongation d'un an du bail. Tel est l'objet du présent projet.

L'article 16 de la loi du 20 février 1991 prévoit qu'à défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant le 28 février 1991, sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du lieu loué et en tout cas, au plus tôt à la date du 1^{er} janvier 1987.

Les baux à loyer qui sont réputés avoir pris cours le 1^{er} janvier 1987 pouvaient être résiliés par le bailleur pour le 31 décembre 1995 sans motif ni dédommagement mais moyennant un préavis d'au moins six mois.

Bien que l'article 7, § 1^{er}, de la même loi offre aux parties la possibilité de négocier une révision du loyer pour la période locative suivante, il s'est avéré que dans un certain nombre de cas, la possibilité de préavis a été mise à profit pour conclure un nouveau bail au loyer plus élevé. Pour éviter que les locataires ne soient amenés à devoir accepter une augmentation sensible du loyer et dans l'attente d'une réforme globale de la problématique des baux à loyer, l'article 2 du présent projet de loi proroge d'un an les baux qui sont réputés avoir pris cours le 1^{er} janvier 1987 et

de huurovereenkomsten die geacht worden te zijn ingegaan op 1 januari 1987 en op 31 december 1995 verstrijken ingevolge een opzegging door de verhuurder, te verlengen met één jaar.

Het ontwerp bepaalt eveneens dat de nieuwe overeenkomsten die in opvolging van de overeenkomsten bepaald in artikel 2 vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn gesloten, door de huurder bij aangetekend schrijven vóór 1 januari 1996 kunnen worden opgezegd.

De Raad van State heeft in zijn advies over het wetsontwerp twee opmerkingen geformuleerd :

1. De Raad van State stelt vast dat de huurder die het goed op 1 januari 1996 wenst te verlaten, ondanks de wil van de verhuurder om de ontworpen wet toe te passen, geen opzegging zal kunnen doen tegen 31 december 1995, met inachtneming van de termijn van drie maanden bepaald in artikel 3, § 5, van de wet van 20 februari 1991.

De minister is van oordeel dat het wetsontwerp in werkelijkheid helemaal niet afwijkt van de vigerende bepalingen betreffende de opzeggingsmogelijkheden van de huurder of betreffende de mogelijkheid voor beide partijen om met onderlinge toestemming voortijdig een einde te maken aan de huurovereenkomst. Dit wetsontwerp behoeft derhalve geen aanpassing.

2. Voorts wijst de Raad van State erop dat de verhuurder een nieuwe huurovereenkomst kan hebben gesloten met een nieuwe huurder. De voorgenomen verlenging zou dan tot gevolg hebben dat aan de eigenaar-verhuurder en aan de nieuwe huurder schade wordt berokkend.

Volgens de minister is dat knelpunt eveneens gerezen bij de goedkeuring van de vorige wetten betreffende de huurovereenkomsten; toen zijn geen bijzondere maatregelen getroffen.

De verhuurder of de huurder van wie een schadevergoeding wordt geëist omdat hij de verbintenis van de overeenkomst niet is nagekomen, kan zich volgens de heersende rechtspraak en rechtsleer be-roepen op overmacht, omdat hij de regel die van hogerhand wordt opgelegd, moet naleven.

Met betrekking tot die tweede opmerking is het derhalve evenmin nodig in dit wetsontwerp een bijzondere bepaling in te voegen, aangezien aan de hand van de algemene beginselen een oplossing voor die uitzonderlijke gevallen kan worden gevonden.

II. — ALGEMENE BESPREKING

A. Opmerkingen van de leden

De heer Barzin maakt vooraf twee opmerkingen.

1. Om te slagen in het streven dat iedere burger een dak boven het hoofd zou hebben, zou een doeltreffend bouw- en renovatiebeleid moeten worden gevoerd. Het lijkt er evenwel op dat sommigen ervan uitgaan dat het huidige volume aan huisvesting be-

qui prennent fin le 31 décembre 1995 par l'effet d'un congé donné par le bailleur.

Le projet prévoit également que les nouveaux contrats conclus avant son entrée en vigueur entre les mêmes parties pour succéder aux contrats visés à l'article 2, peuvent être résiliés par le locataire, par lettre recommandée, avant le 1^{er} janvier 1996.

Dans son avis sur le projet de loi, le Conseil d'Etat a émis deux observations :

1. Il constate que le locataire qui souhaite quitter les lieux pour le 1^{er} janvier 1996, malgré la volonté du bailleur d'appliquer le projet de loi, ne pourra pas notifier un préavis pour le 31 décembre 1995 en respectant le délai de trois mois prévu par l'article 3, § 5, de la loi du 20 février 1991.

Le ministre considère que le projet de loi ne s'écarte en réalité nullement des dispositions actuelles relatives aux possibilités de congé du locataire où à la possibilité pour les deux parties de mettre anticipativement fin au bail par consentement mutuel. Il n'y a pas lieu dès lors d'adapter le présent projet de loi.

2. Le Conseil d'Etat attire aussi l'attention sur le fait que le bailleur pourrait avoir conclu un nouveau bail avec un nouveau locataire. La prorogation envisagée aurait pour conséquence de porter préjudice au propriétaire bailleur ainsi qu'au nouveau locataire.

Le ministre fait remarquer que ce problème s'est également posé lors de l'adoption des précédentes lois en matière de baux à loyer sans que des dispositions particulières aient été prises.

Le bailleur ou le locataire à qui un dédommagement serait réclamé pour non-respect de l'engagement contractuel, peut selon la jurisprudence et la doctrine dominantes, invoquer la force majeure en raison du « fait du prince ».

En ce qui concerne cette seconde observation, il n'y a dès lors également pas lieu d'insérer une disposition particulière dans le présent projet de loi vu qu'une solution peut être apportée à ces cas exceptionnels par le biais des principes généraux.

II. — DISCUSSION GENERALE

A. Intervention des membres

A titre préliminaire, *M. Barzin* émet deux observations.

1. Pour rencontrer le souhait que chaque citoyen ait un toit, il faudrait qu'une politique efficace soit menée en matière de rénovation et de construction. Or, il semble que certains partent du principe qu'il faut s'en tenir au volume actuel de logement sans

houden moet blijven, zonder te proberen de samenstellende delen ervan te wijzigen. Zijn fractie is integendeel van mening dat het woningaanbod moet worden uitgebreid, vooral door te voorkomen dat degenen die nog in vastgoed willen investeren, ontmoedigd raken.

2. Het lid heeft zich verzet tegen de goedkeuring van de wet van 20 februari 1991 omdat ze een onevenwicht instelde. De wet voert immers het beginsel in dat een huurovereenkomst negen jaar duurt, terwijl de huurder op ieder ogenblik de mogelijkheid had de overeenkomst te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Die wet bevatte trouwens tal van anomalieën en tegenstrijdigheden. Men had beter de voorkeur gegeven aan een formule met een huurovereenkomst van 3-6-9 jaar zonder buitensporige bepalingen voor beide partijen, waardoor een loyale uitvoering van de huurovereenkomst mogelijk werd. Het lid is gekant tegen het ontwerp, aangezien het nog ondeugdelijker is dan de wet van 20 februari 1991, maar hij wil toch een poging doen om het te verbeteren ten einde een zekere samenhang van de wet te waarborgen.

Het gaat weliswaar om een kort ontwerp, maar de heer Barzin stelt vast dat het de uitdrukking is van een politieke keuze, en daarom is het toch een belangrijk ontwerp. In het verleden werd tijdens de periode 1975-1985 met uitzonderingswetten al gereeld ingegrepen om de huurovereenkomsten te verlengen en/of de huurprijzen te bevriezen. Die uitzonderingswetten kregen tegenkanting, maar hebben vooral grote verwarring gezaaid en voor juridische onzekerheid gezorgd. Spreker vestigt er de aandacht op dat de inflatie tijdens de jaren 1975-1985 meer dan 10 % bedroeg. Dat hoge inflatiecijfer was van doorslaggevend belang bij de goedkeuring van die uitzonderingswetten. Dat gegeven kan voor dit ontwerp evenwel niet als verantwoording worden aangevoerd. Hij verzet zich trouwens des te meer tegen dit ontwerp van verlenging omdat het slecht verbergt dat de regering geen opleving van de bouwsector kan bewerkten noch orde kan scheppen in de sector van de sociale huisvesting.

Hij brengt tevens in herinnering dat artikel 11 van de wet van 20 februari 1991 de vrederechter reeds de mogelijkheid biedt de aflopende huurovereenkomsten te verlengen. Er bestaat thans dus al een wettelijke oplossing voor sociale probleemvalen (financiële problemen, problemen in het gezin, werkloosheid,...).

Aan het einde van de periode 1975-1985 wou men een wetgeving die de materie duurzamer zou regelen. Daarom hebben de wetten van 29 december 1983 en 22 januari 1985, enerzijds, talrijke aspecten van het Burgerlijk Wetboek gewijzigd en, anderzijds, de huurovereenkomsten verlengd en de huurprijzen geblokkeerd wegens de hoge inflatie. De huidige meerderheid is dan opnieuw aan de macht gekomen en heeft, in afwachting van een wet die volgens haar de

essayer d'en modifier ses composantes. Son groupe estime au contraire qu'il faut développer l'offre de logement principalement en ne décourageant pas ceux qui veulent encore investir dans l'immobilier.

2. Le membre s'est opposé à l'adoption de la loi du 20 février 1991 en raison du déséquilibre qu'elle instaurait. Elle imposait en effet le principe d'un bail de neuf ans alors que le preneur recevait à tout moment la faculté d'y mettre fin moyennant un préavis de trois mois. Cette loi contenait par ailleurs de nombreuses anomalies et contradictions. Une formule qui fondée sur un bail de 3, 6, 9 ans, sans clause excessive de part et d'autre, et permettant ainsi une exécution loyale du contrat de bail aurait été préférable. Comme le présent projet constitue une aggravation de la loi du 20 février 1991, le membre s'y déclare opposé tout en souhaitant l'améliorer afin d'assurer une certaine cohérence dans la législation.

Même si le projet de loi est court, M. Barzin constate qu'il exprime une option politique et est à ce titre important. Dans le passé déjà, pendant la période 1975-1985, on était intervenu régulièrement par le biais de nombreuses lois d'exception pour proroger les baux et/ou geler les loyers. Ces lois d'exception avaient suscité, outre un phénomène de rejet, une grande confusion et insécurité juridique. L'orateur attire l'attention sur le fait que pendant les années 1975-1985, l'inflation dépassait les 10 %. Cette importance de l'inflation était dès lors déterminante dans l'adoption de ces lois d'exception. Cet élément ne peut plus servir de justification au présent projet. Par ailleurs, il se déclare d'autant plus opposé à ce projet de prorogation qu'il masque mal l'incapacité du Gouvernement à relancer la construction et à mettre de l'ordre dans le secteur du logement social.

Il y a lieu également de rappeler que l'article 11 de la loi du 20 février 1991 permet déjà au juge de paix d'accorder la prorogation des baux venant à échéance. En conséquence, en cas de problème social (financier, familial, chômage), une réponse légale existe actuellement.

Au terme de la période 1975-1985, une législation qui stabilise davantage la matière a été souhaitée. Ainsi, les lois du 29 décembre 1983 et 22 janvier 1985 ont d'une part, modifié le Code civil dans de nombreux aspects et d'autre part, prorogé et bloqué les loyers en raison de l'importante inflation. L'actuelle majorité est ensuite revenue au pouvoir et dans l'attente d'une loi qui, selon elle, allait définitivement résoudre les problèmes (loi du 20 février 1991) a fait

knelpunten definitief zou oplossen (de wet van 20 februari 1991), een nieuwe wet laten goedkeuren die op een gewone verlenging neerkwam (de wet van 22 december 1989).

De wet van 20 februari 1991 neemt de bij de wet van 29 december 1983 doorgevoerde hervormingen over en voegt in het Burgerlijk Wetboek een afzonderlijke afdeling in betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Ze introduceert het principe van de negenjarige huurovereenkomst en van de verlenging, na afloop van 9 jaar, van de mondelinge en de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur zonder vaste dagtekening (artikel 16). Dit ontwerp heeft betrekking op deze laatste huurovereenkomsten. In 1991 heeft de minister van Justitie, de heer Wathélet, deze wet voorgesteld als het resultaat van een evenwicht tussen de terechte bekommeringen van eigenaars en huurders, waaraan niet mocht worden geraakt. Blijkbaar is dat evenwicht niet meer actueel in het ontwerp, dat terugrijpt naar een stelsel van uitzonderingswetten waarmee men blijkbaar toch komaf had willen maken.

Het voorliggende wetsontwerp geeft (1) aanleiding tot rechtsonzekerheid, (2) is onrechtvaardig en (3) ontmoedigt investeringen.

1. Rechtsonzekerheid

De verhuurders die niet weten voor welke periode ze zich ten aanzien van de huurders verbinden, voelen zich bedrogen, aangezien ze met recht en reden mochten veronderstellen dat de toestand nu eindelijk gestabiliseerd was. Op de markt is er geen hausse, de inflatie is laag en bovenal wisten de makers van de wet dat de huurovereenkomsten bedoeld in artikel 16 van de wet van 1991 op 31 december 1995 zouden verstrijken. Niets liet dan ook veronderstellen dat opnieuw voor een wettelijk geregelde verlenging zou worden gekozen.

De onzekerheid steekt weer de kop op, terwijl tal van onregelmatigheden blijven voortbestaan in de talrijke teksten die nog van toepassing zijn. Zo is de wet tot verlenging van de huurovereenkomsten van 22 december 1989 nog steeds van kracht.

2. Het ontwerp is onrechtvaardig

Het ontwerp beloont wie de wet niet heeft nageleefd, aangezien het meer bepaald betrekking heeft op schriftelijke huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening. Eigenlijk behoren schriftelijke huurovereenkomsten een vaste dagtekening te hebben, aangezien voor alle schriftelijke overeenkomsten een registratieplicht geldt. Voorts is het onrechtvaardig dat mensen worden beloond die op een welbepaald ogenblik een pand bewonen, terwijl andere huurders met dezelfde problemen geconfronteerd worden, maar het pand gewoon na de in artikel 16 bepaalde datum hebben betrokken.

adopter une nouvelle loi de prorogation pure et simple (loi du 22 décembre 1989).

La loi du 20 février 1991, tout en reprenant des réformes apportées par la loi du 29 décembre 1983, introduit dans le Code civil une section spécifique portant sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Elle instaure le principe d'un bail de neuf ans ainsi que la prorogation au-delà de neuf ans des baux verbaux et écrits à durée indéterminée qui n'ont pas date certaine (article 16). Ce sont ces derniers baux qui sont visés par le présent projet. En 1991, le ministre de la Justice, M. Wathélet, avait présenté cette loi comme étant le résultat d'un équilibre entre les préoccupations légitimes des propriétaires et des locataires auquel il ne pouvait pas être touché. Cet équilibre ne semble plus être d'actualité dans le projet qui retourne à un système de loi d'exception auquel on semblait avoir voulu mettre fin.

Le présent projet de loi engendre l'insécurité juridique (1), est inéquitable (2) et décourage les investissements (3).

1. Insécurité juridique

Les bailleurs qui ignorent pour combien de temps ils s'engagent vis-à-vis des locataires, ont l'impression d'avoir été trompés car ils pouvaient légitimement croire, cette fois-ci, que la situation était enfin stabilisée. Le marché n'est en effet pas en hausse, l'inflation est devenue faible et les auteurs de la loi savaient que les baux visés par l'article 16 de la loi de 1991 venaient à échéance le 31 décembre 1995 : rien ne laissait supposer qu'on allait s'orienter à nouveau vers une loi de prorogation.

De nombreuses anomalies subsistent dans l'arsenal des textes qui sont encore d'application. Ainsi la loi de prorogation du 22 décembre 1989 est toujours en vigueur.

2. Caractère inéquitable du projet

Le projet donne une prime à ceux qui n'ont pas respecté la loi puisqu'il vise notamment des baux écrits qui n'ont pas date certaine. Les baux écrits doivent en réalité avoir date certaine puisque l'obligation de l'enregistrement s'y applique. Par ailleurs, il est inéquitable de favoriser ceux qui se trouvent dans un logement à un moment déterminé alors que d'autres locataires connaissent les mêmes difficultés mais sont simplement entrés dans les lieux postérieurement à la date visée à l'article 16.

3. Het ontwerp werkt ontraden

Onnodig uit te weiden over de kosten waarvoor een eigenaar moet opdraaien. De regering ontmoedigt investeringen in onroerend goed en denkt dat een uitzonderingswet een doeltreffend beleid inzake huisvesting in het algemeen en sociale woningbouw in het bijzonder overbodig maakt, door de privé-woningen in te schakelen in een sociaal gekleurde aanpak.

Het ontbreekt de regering aan verbeeldingskracht ten opzichte van de aanwezigheid van middelen om de bouwsector nieuw leven in te blazen, zowel wat de financiering als de beschikbare know-how betreft. Voorts heeft zij niet de moed de doeltreffendheid van het sociale huisvestingsbeleid als dusdanig op de helling te zetten, terwijl dit toch eigenlijk de discussie is die achter dit ontwerp schuilgaat.

Bij wijze van conclusie herinnert het lid nogmaals aan zijn bezwaren tegen de wet van 20 februari 1991 en kondigt hij een reeks technische amendementen van zijn hand aan, ten einde met het oog op het algemeen belang de samenhang van de wet te waarborgen.

*
* *

Bij wijze van inleiding citeert de heer Laeremans uit de memorie van toelichting bij het ontwerp dat uiteindelijk de wet van 20 februari 1991 is geworden :

« De regering spreekt zich thans uit voor een nieuw recht op het stuk van de huur, dat een einde zal maken aan de sedert het begin van de eeuw heersende verwarring op wetgevend gebied en dat stabiel, duurzaam en evenwichtig is; zonder die eigenschappen kan de wet niet bijdragen tot een goede rechtsbedeling. » (Stuk Kamer n° 1357/1, 1990-1991, blz. 2 en 3).

Toch werd nu opnieuw een ontwerp van tijdelijke wet ingediend. Bovendien ziet het ernaar uit dat dit het eerste van een hele reeks is. In het na afloop van de Ministerraad van 30 juni 1995 verspreide pers-communiqué werd aangekondigd dat de huurovereenkomsten met één jaar zouden worden verlengd, ten einde alle betrokkenen voldoende rechtszekerheid te waarborgen ! Een dergelijke mededeling tart elke verbeelding, vooral omdat ze er pas is gekomen toen de periode waarin de betreffende overeenkomsten eventueel konden worden opgezegd al was verstreken. Ondertussen konden dus al nieuwe overeenkomsten worden gesloten, met als gevolg dat het ontwerp in terugwerkende maatregelen moet voorzien, wat door de bevolking altijd als onrechtvaardig wordt beschouwd.

De minister van Justitie heeft de pertinente opmerkingen van de Raad van State in verband met het voorliggende ontwerp erg lakoniek verworpen en vindt kennelijk dat de bevolking zich maar bij de willekeur van de regering heeft neer te leggen.

3. Effet de découragement du projet

Il n'est pas nécessaire de s'étendre sur ce que coûte le fait d'être propriétaire. Le Gouvernement décourage les investissements immobiliers et s'imagine que par une loi d'exception, on peut se passer d'une politique efficace en matière de logement en général et de logement social en particulier, en récupérant les logements privés pour faire du social.

Face à la présence de moyens pour relancer la construction — tant au niveau financier qu'au niveau du savoir-faire — le Gouvernement manque d'imagination et n'a pas le courage de poser la question de l'efficacité du logement social qui constitue un débat sous-jacent au présent projet.

En guise de conclusion, le membre, tout en rappelant son opposition à la loi du 20 février 1991, annonce le dépôt d'amendements de nature technique afin d'assurer la cohérence de la loi dans le respect de l'intérêt général.

*
* *

M. Laeremans, en guise d'introduction, cite l'extrait suivant de l'exposé des motifs du projet devenu la loi du 20 février 1991 :

« Le Gouvernement se prononce aujourd'hui pour un droit du logement qui dépasse la confusion législative où nous vivons depuis le début de ce siècle et qui présentera les caractères de stabilité, de durabilité et d'équilibre sans lesquels la loi ne peut prétendre contribuer à établir une justice. » (Doc. Ch. n° 1357/1, 1990-1991, pp. 2 et 3).

Or, aujourd'hui, un nouveau projet de loi temporaire est déposé, projet qui n'est sans doute que le premier de toute une série. Le communiqué de presse diffusé à l'issue du Conseil des ministres du 30 juin 1995 a annoncé la prolongation d'un an des baux à loyer en précisant que cette communication était faite afin de garantir la sécurité juridique de tous les intéressés ! Une telle affirmation dépasse l'entendement d'autant plus que cette annonce s'est faite à l'issue de la période pendant laquelle un congé pouvait être donné. De nouveaux contrats ont pu être conclus et le projet doit dès lors prévoir des dispositions rétroactives qui sont toujours considérées par la population comme injustes.

Les observations pertinentes émises par le Conseil d'Etat à propos du présent projet ont été rejetées de façon très laconique par le ministre de la Justice pour qui la population doit s'incliner devant le fait du prince.

De heer Laeremans is van mening dat de minister het ontwerp met weinig enthousiasme heeft verdedigd. Hij kan daar wel inkomen, gelet op de onzekerheid die het ontwerp bewerkstelligt en ook op de socialistische strekking ervan.

Als de regering wil voorkomen dat huurders die willen blijven ertoe worden gedwongen een aanzienlijke stijging van de huurprijs voor lief te nemen, dan had zij al veel eerder kunnen optreden. De wet dateert immers van 1991. De regering vergeet ook de sociale problemen waarmee kleine eigenaars kunnen worden geconfronteerd.

Spreker is van mening dat de wet van 1991 moet worden gewijzigd. Hij deelt in dat verband bepaalde ideeën van de heer Breyne uit zijn wetsvoorstel tot wijziging van de regels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Stuk Kamer n° 96/1).

Dit wetsontwerp is niet alleen ondoeltreffend, het is ook contra-produktief aangezien het een daling van de investeringen in de vastgoedsector tot gevolg zal hebben, wat uiteindelijk zal uitmonden in een tekort aan woningen en een snellere stijging van de huurprijzen.

Voorts is spreker van mening dat er maatregelen moeten komen in de gemeenten waar externe factoren de vastgoedmarkt verstoren.

In alle gemeenten van de Brusselse rand verdringen de Eurocraten de autochtone bevolking. De bestaande wetten dienen dan ook te worden bijgestuurd, zodat de huurwoningen gedurende een bepaalde tijd alleen aan de plaatselijke bevolking mogen worden aangeboden.

Tot slot werpt de heer Laeremans zich op als pleitbezorger van het gemeenschappelijk belang van zowel de huurders als de verhuurders. Er dienen duidelijke en eenvoudige wetten te komen, die niet door tijdelijke wetten worden gewijzigd. Ter wille van het algemeen belang is het ook noodzakelijk dat de burgers weten wat er in de wet staat, wat na de vele complexe wijzigingen onmogelijk is geworden. Datzelfde algemeen belang vereist uiteindelijk ook dat de wet zo goed mogelijk aansluit bij de mentaliteit van de bevolking. In dat verband bestaan nogal wat verschillen tussen Vlaanderen en Wallonië. Hij pleit dan ook voor de federalisering van de hele huurwetgeving.

Als het wetsontwerp niet wordt goedgekeurd, dreigt de rechtsonzekerheid evenwel groter dan ooit te worden. Het lid kondigt dan ook aan zich bij de stemming te zullen onthouden.

*
* *

De heer Bourgeois meent dat het ontwerp, al is het dan nog zo kort, heel wat opmerkingen uitlokt.

M. Laeremans considère que le ministre a défendu le projet de façon peu enthousiaste, ce qu'il peut comprendre vu d'une part, l'incertitude qu'il introduit et d'autre part, son inspiration socialiste.

Si l'objectif du Gouvernement est d'éviter que les locataires ne soient amenés à devoir accepter une augmentation sensible du loyer pour rester dans les lieux, cet objectif aurait pu être rencontré depuis longtemps vu que la loi date de 1991. Le Gouvernement oublie également les problèmes sociaux que peuvent rencontrer les petits propriétaires.

L'orateur est d'avis que des modifications doivent être apportées à la loi de 1991 et réjoint à cet égard certaines idées défendues par M. Breyne dans sa proposition de loi modifiant les règles du Code civil particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur (Doc. Chambre n° 96/1).

Ce projet de loi est non seulement inefficace mais également contreproductif car il entraînera une diminution des investissements dans le secteur immobilier, ce qui aura à son tour comme conséquence, la création d'un manque de logements et dès lors une augmentation accrue du prix des loyers.

A côté de ces phénomènes, l'orateur estime que des mesures doivent être prises dans les communes où le marché immobilier est perturbé par des facteurs extérieurs.

Ainsi, dans les communes de la périphérie bruxelloise, la population autochtone se trouve écartée par la présence des eurocrates. Des correctifs devraient dès lors être apportés en prévoyant que les biens à louer sont réservés pour une certaine période à la population locale.

Enfin, M. Laeremans plaide pour la sauvegarde de l'intérêt général tant des locataires que des bailleurs et pour l'adoption de lois claires et simples non modifiées par des lois temporaires. L'intérêt général exige aussi que la population connaisse la loi, ce qui n'est plus possible vu les complications qui ont été introduites. L'intérêt général requiert enfin que la loi corresponde le mieux à la mentalité de la population. Cette mentalité étant différente en Flandre qu'en Wallonie, il y aurait lieu de régionaliser dans son ensemble la législation relative aux baux à loyer.

Etant donné que l'insécurité juridique serait encore plus grande qu'elle n'a jamais été si le projet de loi n'était pas voté, le membre annonce qu'il s'abstiendra lors du vote.

*
* *

M. Bourgeois considère que la brièveté du projet n'empêche pas qu'un grand nombre d'observations doivent être formulées.

Het fundamenteel recht op huisvesting moet door de wetgever worden beschermd. De enige vraag die rijst, is tot op welke hoogte hij moet optreden.

Het lid verklaart in dat verband een verfijning van de huidige wetgeving voor te staan. Het verslag van de bijzondere commissie belast met de toetsing van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 vormt een goede uitgangsbasis voor zo'n verfijning die een evenwicht tussen de rechten van verhuurder en huurder moet waarborgen. Net zoals de Agalev-Eco-Lo fractie steunt hij het verzoek om daarover een ruim debat te beleggen.

Ondanks het feit dat in 1991 een stabiele wetgeving in uitzicht werd gesteld, staan we nu na vier jaar opnieuw voor een tijdelijk wetsontwerp. De regering wist sinds 1991 dat de in artikel 16 bedoelde huurovereenkomsten op 31 december 1995 zouden verstrijken. 'Op het voorliggende ontwerp na werd geen enkel initiatief genomen. Alle juristen verklaren eensgezind dat dergelijke tijdelijke wetten de rechtszekerheid niet in de hand werken en dat het daarom aanbeveling verdient ze uitermate kritisch op hun opportuniteit te toetsen.

Dat noopt tot twee bedenkingen :

1. We hebben het raden naar het regeringsstandpunt over de aanpassing van de wet van 1991 inzake de looptijd van de huurovereenkomsten en de mogelijkheid de overeenkomst op te zeggen.

Dreigen we bijgevolg eind volgend jaar niet voor dezelfde toestand te staan ?

2. De regering dient een wetsontwerp in zonder mee te delen hoe belangrijk het probleem is dat ze daarmee wil regelen. Hoeveel huurders dreigen hun opzegging te krijgen ? In de pers zijn daaromtrent cijfers verschenen, maar de regering verstrekt geen enkel gegeven. Ook al lijken zich in de streek van het lid weinig problemen voor te doen, toch vraagt spreker zich af waarom de regering in vier jaar tijd geen statistieken heeft kunnen uitwerken op basis van informatie die ze heeft ingewonnen bij huurdersverenigingen, de griffies van de vrederechten, overheids- en privé-verhuuragentschappen, de OCMW's, gemeentelijke huurdiensten, ...

Bijgevolg ligt bij de commissie een tijdelijk wetsontwerp voor; men vraagt haar te verklaren dat het ontwerp vanuit een sociaal oogpunt noodzakelijk is in geval er een aanzienlijk aantal opzeggingen komen. Dit ontwerp zou dan ook wel eens een slag in het water kunnen zijn. In plaats van het probleem voor zich uit te schuiven, zou men er beter aan doen zich te concentreren op de verbetering van de wet van 1991 die voor de huurder reeds in de mogelijkheid voorziet een verlenging te vragen van zijn huurovereenkomst die ten einde loopt (artikel 11).

*
* *

De heer Viseur verklaart zich akkoord met het wetsontwerp en met het principe dat het wil toepas-

Le droit fondamental au logement doit être protégé par le législateur. La seule question qui se pose est de savoir jusqu'à quel point le législateur doit intervenir.

Le membre se déclare à cet égard partisan d'un affinement de la législation actuelle. Le rapport de la commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991 constitue un bon point de départ pour cet affinement qui doit pouvoir garantir un équilibre entre bailleurs et locataires. Tout comme le groupe Ecolo-Agalev, il soutient la demande de l'organisation d'un large débat en la matière.

Malgré l'annonce d'une stabilité en 1991, on se retrouve à nouveau, quatre ans plus tard, en présence d'un projet de loi temporaire. Dès 1991, le gouvernement savait que les baux visés à l'article 16 viendraient à échéance le 31 décembre 1995. Aucune initiative n'a été prise si ce n'est l'actuel projet. Tous les juristes sont unanimes pour affirmer que de telles lois temporaires ne favorisent pas la sécurité juridique et qu'il y a lieu dès lors d'être très critique dans l'appréciation de leur opportunité.

Deux réflexions doivent à cet égard être émises :

1. La position du gouvernement quant à l'adaptation de la loi de 1991 en ce qui concerne la durée des baux et la possibilité de donner un préavis n'est pas connue.

Ne risque-t-on pas dès lors de se retrouver en fin d'année prochaine devant la même situation ?

2. Le gouvernement dépose un projet de loi sans communiquer l'importance du problème auquel il veut s'attaquer. Combien de locataires sont-ils menacés de recevoir leur congé ? Des chiffres ont paru dans la presse mais aucune donnée n'est fournie par le Gouvernement. Même si dans la région du membre, peu de problèmes semblent se poser, l'orateur se demande pourquoi en quatre ans, le Gouvernement n'a pas pu élaborer des statistiques sur base de renseignements recueillis auprès des associations de locataires, des greffes des justices de paix, des CPAS, des bureaux de location publics et privés, des services de logement des communes ...

En conséquence, la commission se trouve confrontée à un projet de loi temporaire où on lui demande de dire qu'il est nécessaire sur un plan social au cas où les congés donnés seraient importants. Le présent projet pourrait dès lors bien constituer un coup dans l'eau. Au lieu de reculer le problème, il serait préférable de se concentrer sur l'amélioration de la loi de 1991 qui prévoit déjà la possibilité pour le locataire de demander une prorogation de son bail venu à échéance (article 11).

*
* *

M. Viseur marque son accord sur le projet de loi et sur le principe qu'il veut appliquer. Ce n'est pas la

sen. Het is niet de eerste maal dat men te maken krijgt met een retroactieve wet.

De eisen inzake rechtszekerheid mogen in deze materie dan al aanzienlijk zijn, toch moet men toegeven dat het jaar 1995 geen mogelijkheid bood een andere wetgevingstechniek te hanteren. Die manier van wetten maken mag evenwel geen gewoonte worden en het zou intrest zijn als men zich eind 1996 genoopt zou zien het procédé nog eens over te doen.

Het lid vraagt derhalve dat de minister van Justitie zich, op grond van het door de bijzondere commissie opgemaakte evaluatieverslag, in de loop van het jaar 1996 ertoe zou verbinden in de wet van 1991 de nodige wijzigingen aan te brengen en de scherpe hoeken ervan af te ronden zodat een billijk evenwicht tussen huurder en verhuurder wordt gegarandeerd.

*
* *

De heer Decroly begint zijn betoog met een toelichting van de beginselen die zijns inziens aan de herziening van de wet van 1991 en aan het huidige ontwerp ten grondslag moeten liggen. Dat sommige leden het gehad hebben over criteria zoals contractuele vrijheid en rentabilisering van bepaalde vastgoedinvesteringen neemt niet weg dat artikel 23 van de Grondwet, dat het fundamentele recht op huisvesting waarborgt, bij de herziening van de wet van 1991 als leidraad moeten dienen. Een en ander is bovendien slechts mogelijk mits op alle mogelijke wijzen overleg wordt gepleegd.

Volgens het lid verdient het daarnaast aanbeveling dat bepaalde huurovereenkomsten zouden worden verlengd. Daarvoor pleiten de volgende redenen : de veralgemeening van de loonmatiging, het terugschroeven van een aantal rechten inzake sociale tegemoetkomingen en de verhoging van de huurprijzen. Ten slotte is het niet denkbeeldig dat, ten gevolge van de door de verhuurders gedane opzeggingen die op 31 december eerstkomende effect sorteren, een speculatiegolf op gang komt. Om al die redenen acht de heer Decroly een verlenging van bepaalde huurovereenkomsten wenselijk en spoedeisend.

Tot slot meent spreker dat, gelet op de huidige sociaal-economische context, een betere bescherming van de huurders op wie dit ontwerp betrekking heeft, noodzakelijk is en dat meer huurders moeten worden beschermd. Ook al ontbreken er statistische gegevens of lopen de bestaande gegevens sterk uiteen, toch zou het hier slechts gaan om 15 à 20 % van de huurders, namelijk die welke tot de kansarmsten behoren.

Het lid is dan ook voornemens een aantal amendementen in te dienen om alle huurders beter te beschermen.

*
* *

première fois qu'on se trouve confronté à une législation qui a un effet rétroactif.

Même si les impératifs de la sécurité juridique sont importants dans cette matière, il faut reconnaître que l'année 1995 n'a pas permis le recours à une autre technique légistique. Ce type de législation ne doit cependant pas se multiplier et il serait très désolant de se retrouver à la fin de 1996 avec l'obligation de procéder de la même façon.

Le membre demande dès lors que sur base du rapport d'évaluation élaboré par la Commission spéciale, le ministre de la Justice s'engage dans le courant de 1996, à apporter les modifications nécessaires à la loi de 1991 et à corriger les excès qu'elle comporte afin d'assurer un juste équilibre entre bailleur et preneur.

*
* *

M. Decroly expose tout d'abord les principes qui, selon lui, doivent gouverner la révision de la loi de 1991 et le présent projet. Même si certains membres ont relevé les critères de la liberté contractuelle, de la rentabilisation de certains investissements immobiliers, c'est l'article 23 de la Constitution, qui garantit le droit fondamental au logement, qui doit guider la révision de la loi de 1991. Celle-ci ne pourra en outre se faire que moyennant la réunion de toutes les modalités de concertation.

Le membre souligne ensuite l'opportunité qu'il y a à proroger d'urgence certains baux. Plusieurs motifs la justifient : la généralisation de la modération salariale, la diminution d'un certain nombre de droits en matière d'allocations sociales et la hausse des loyers. Enfin, il existe un risque spéculatif réel sur les loyers en raison des congés donnés par les bailleurs qui sortiront leurs effets au 31 décembre prochain. Pour tous ces motifs, *M. Decroly* est d'avis qu'il existe une opportunité manifeste et urgente de proroger certains baux.

Enfin, en raison du contexte socio-économique, l'orateur considère qu'il y a lieu de protéger davantage les locataires visés par le présent projet et de protéger davantage de locataires. Même si les données statistiques manquent ou sont disparates, il semble que seuls, 15 à 20 % des locataires sont concernés. Ceux, il est vrai, qui appartiennent aux couches de la population les plus défavorisées.

Le membre annonce dès lors le dépôt de plusieurs amendements visant à renforcer la protection de l'ensemble des locataires.

*
* *

De voorzitter herinnert aan het regeerakkoord, waarin het volgende werd aangekondigd :

« Er zal bijzondere aandacht geschenken worden aan de huurproblematiek. De regering zal hierbij uitgaan van het verslag (opgesteld in opdracht van de minister van Justitie) met een evaluatie over de toepassing en de interpretatie van de wet van 1991, met inbegrip van de problematiek van de vraag naar en het aanbod van woningen en de prijsvorming bij verhuringen.

Een aantal misbruiken zullen worden gecorigeerd, in het bijzonder op het vlak van de opeenvolgende contracten, de opzeg wegens eigen gebruik en andere moeilijkheden inzake beëindiging van het contract. Bijzondere aandacht zal hierbij worden besteed voor de meest kwetsbare groepen.

In toepassing van de wet van 20 februari 1991 zullen de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bij koninklijk besluit worden vastgesteld.

De huurovereenkomsten bedoeld in artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 zullen bij wet met één jaar worden verlengd. »

(Stuk Kamer n° 23/1-1995, blz. 24).

Dit laatste valt niet te rijmen met de doelstellingen van de vorige regering, zoals verwoord door de voormalige minister van Justitie, de heer Wathélet, die naar aanleiding van de besprekking van voormalde wet in de Kamer verklaarde dat de goedkeuring van de nieuwe huurwet tijdelijke wetten overbodig zou maken (Stuk n° 1357/10-90/91, blz. 2).

Ook de bijzondere commissie voor evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 heeft zich uitgesproken tegen tijdelijke huurwetten.

In het verslag van deze bijzondere commissie wordt tevens — en terecht — de vraag gesteld of de particuliere eigenaar, dan wel de overheid het recht op huisvesting moeten waarborgen. Klaarblijkelijk, zo schijft de evaluatiecommissie, heeft de wetgever, die aan de wet van 1991 een dwingend karakter heeft verleend en aan de huurder meer bescherming heeft willen bieden, in dit verband de medewerking van de privé-sector gewenst.

Hoe worden deze doelstellingen in de praktijk gerealiseerd ? Concreet moet, wat de sociale woningbouw betreft, de vraag worden gesteld of dit overheidsinitiatief wel degelijk de minst begoeden bereikt.

Hierbij wezen opgemerkt dat het privé-initiatief vaak ten onrechte alleen wordt geassocieerd met grote immobiliënmaatschappijen. Nochtans zijn er ook heel wat kleine eigenaars, vaak middenstanders, die investeren in woningen. In vele gevallen is het de bedoeling om op die manier te kunnen zorgen voor een aanvulling van een klein pensioen.

De voorzitter sluit zich aan bij de voorgaande sprekers die vroegen of het voorliggende wetsinitiatief op betrouwbare cijfers steunde.

Le président rappelle que l'accord de gouvernement prévoyait notamment ce qui suit :

« Une attention toute particulière sera attachée à la problématique des loyers. A cette fin, le gouvernement se basera sur le rapport (rédigé à la demande du ministre de la Justice), assorti d'une évaluation sur l'application et l'interprétation de la loi de 1991, en ce compris la problématique de la demande et de l'offre de logements ainsi que de la fixation des loyers.

Un certain nombre d'abus seront corrigés, en particulier sur le plan des contrats successifs, du renom pour usage propre et d'autres difficultés en matière de résiliation du contrat. A cet égard, les groupes les plus vulnérables feront l'objet d'une attention particulière.

Les conditions élémentaires de sécurité, d'hygiène et de salubrité seront fixées par arrêté royal en application de la loi du 20 février 1991.

Les baux visés à l'article 16 de la loi du 20 février 1991 seront prorogés d'un an par loi. »

(Doc. Chambre n° 23/1-1995, p. 24)

Ce dernier point ne correspond pas aux objectifs du gouvernement précédent, tels qu'ils avaient été énoncés par l'ancien ministre de la Justice, M. Wathélet, à l'occasion de l'examen de la loi susmentionnée à la Chambre. M. Wathélet avait alors déclaré que l'adoption de la nouvelle loi relative au louage de biens immeubles éviterait d'adopter des législations temporaires (Doc. Chambre n° 1357/10-90/91, p. 2).

La commission spéciale d'évaluation des conséquences de la loi du 20 février 1991 s'est, elle aussi, prononcée contre l'adoption de législations temporaires en matière de baux à loyer.

Dans son rapport, la commission spéciale pose également — et à juste titre — la question de savoir s'il incombe au propriétaire privé ou aux autorités de garantir le droit au logement. Selon la commission d'évaluation, il est manifeste que le législateur, qui a donné à la loi de 1991 un caractère contraignant et a voulu assurer une protection accrue au locataire, espérait, dans ce contexte, le concours du secteur privé.

Comment réalisera-t-on ces objectifs dans la pratique ? Plus concrètement, il convient de se demander, en ce qui concerne le logement social, si cette initiative des pouvoirs publics profitera réellement aux moins nantis.

Il convient de faire observer à cet égard que l'on associe souvent, à tort, les initiatives privées aux seules grandes sociétés immobilières, alors que de nombreux petits propriétaires, souvent membres des classes moyennes, investissent dans le bâtiment, dans le but, pour la plupart d'entre eux, de se constituer un complément à leur maigre pension.

Le président se rallie aux intervenants précédents qui ont demandé si le projet de loi à l'examen repose sur des chiffres fiables.

Welke waarde moet gehecht worden aan het reeds geciteerde cijfer van 200 000 opzeggingen ?

De spreker wenst voorts dat de minister een klaar antwoord zou verstrekken op de vragen omtrent de aangekondigde grondige besprekking van de huurwetgeving.

Het zou onverantwoord zijn als de beleggers in de onroerende sector het slachtoffer zouden worden van nieuwe door het beleid opgelegde lasten.

De private woningbouw zorgt immers zowel in Vlaanderen als in Wallonië en Brussel voor het hoofdaandeel op de woningmarkt (respectievelijk 5 % sociale woningbouw tegenover 25 % privaat initiatief, 8 % tegenover 25 % en 10 % tegenover 51 %).

De spreker besluit dat de regering de verantwoordelijkheid heeft om door middel van de wetgeving een economisch klimaat te scheppen waar zowel huurder als verhuurder wel bij varen.

Een wetgeving die de eigenaars in de kou zet, houdt een devaluatie in voor de ganse huursector en verbreekt het noodzakelijke evenwicht, met alle gevolgen vandien voor de kleine eigenaars die daar niet tegen opgewassen zijn. Een incoherent beleid van de regering schrikt de investeerders af.

Eigenaars zullen wachten op het ogenblik dat de wet de mogelijkheid biedt om een einde te stellen aan de lopende huurovereenkomsten. Op dat ogenblik zullen de huurders geconfronteerd worden met massive opzeggingen.

Het aanbod in de sociale huursector zal te klein zijn om die plotselinge belangrijke toename van de vraag te kunnen opvangen.

De spreker waarschuwt voor het sociaal debâcle dat zich dan zal voordoen.

*
* *

De heer Verwilghen verwijst naar het volgende citaat dat hij onlangs las in een artikel van het Rechtskundig Weekblad over de « (on)toegankelijkheid van onze wetgeving » :

« Onder de geleerden matigen de rechtsgeleerden zich wel de allereerste plaats aan en meer dan iemand anders zijn zij met zichzelf ingenomen. Door de steen van Sisyphus aanhoudend voort te wentelen en duizend wetten in één adem samen te flansen, onverschillig omtrent welk onderwerp, door verklaringen op verklaringen, zienswijzen op zienswijzen te stapelen, maken zij, dat de beoefening van dat vak voor het allermoeilijkst doorgaat. » (Erasmus, *Lof der Zotheid, hoofdstuk LI*). (Rechtskundig Weekblad van 14 oktober 1995, blz. 209)

Artikel 16 van de huurwet van 1991 lijkt de perfecte toepassing te zullen worden van voormeld citaat. Dat is des te meer verwonderlijk daar de rechtszekerheid een finaliteit was van de huurwet van 1991 en van dit artikel in het bijzonder.

Quelle valeur doit-on attacher au chiffre déjà cité de 200 000 préavis ?

L'intervenant demande ensuite que le ministre réponde clairement aux questions concernant l'examen approfondi de la législation sur les loyers qui a été annoncé.

Il serait en effet inadmissible que les investisseurs immobiliers pâtissent de charges nouvelles imposées par les choix politiques.

La construction de logements privés est en effet le segment principal du marché du logement, et ce, tant en Flandre qu'en Wallonie et à Bruxelles (respectivement, 5 % de logements sociaux contre 25 % de constructions privées, 8 % contre 25 % et 10 % contre 51 %).

L'intervenant conclut, en soulignant qu'il incombe au gouvernement d'utiliser l'instrument de la législation pour créer un climat économique qui soit propice à la fois aux locataires et aux bailleurs.

Une législation qui ne se préoccupe pas de l'intérêt des propriétaires entraîne une dévalorisation de l'ensemble du secteur locatif et rompt l'indispensable équilibre, avec toutes les conséquences qui en découlent pour les petits propriétaires qui ne sont pas armés pour faire face à de telles situations. Une politique gouvernementale incohérente dissuade les investisseurs.

Les propriétaires attendront le moment où la loi permettra de mettre fin aux baux en cours. Les locataires devront alors faire face à une avalanche de préavis.

L'offre en matière de location de logements sociaux sera trop faible pour pouvoir répondre au gonflement subit de la demande.

L'intervenant met en garde contre la débâcle sociale qui en résultera.

*
* *

M. Verwilghen renvoie à la citation qu'il a lue dernièrement dans un article paru dans le *Rechtskundig Weekblad* au sujet de « l'(in)accessibilité de notre législation » :

« Parmi les savants, les juristes s'arrogent la première place et sont plus que quiconque infatués d'eux-mêmes. A force de pousser le rocher de Sisyphe et de se gargariser de lois à propos de tout et de rien, de multiplier les déclarations et les théories, ils laissent à penser que l'exercice de cette profession est le plus ardu. » (Erasme, *Eloge de la Folie, Chapitre LI*) (Rechtskundig Weekblad, 14 octobre 1995, p. 209).

Il semble que l'article 16 de la loi de 1991 constitue une parfaite illustration de cette citation, ce qui est d'autant plus surprenant que la sécurité juridique était l'une des finalités de la loi de 1991 et singulièrement de l'article 16.

Als het voorliggende wetsontwerp wordt aangenomen, wordt de rechtszekerheid nogmaals naar het achterplan verwezen.

Met de huurwet van 1991 wenste de regering indertijd een einde te stellen aan de verfoeilijke praktijk van tijdelijke huurwetten. Het streven naar stabiliteit in de sector was het belangrijkste argument om deze, vooral socialistisch geïnspireerde, wet voor de coalitiepartners aanvaardbaar te maken.

Om de ijzeren driehoek tussen prijs, kwaliteit en kwantiteit van de woningen te kunnen behouden, werd het huurcontract gereduceerd tot een toetredingscontract.

De heer Verwilghen heeft bedenkingen bij de genese van het voorliggende regeringsontwerp. Volgens hem is deze tekst het resultaat van lobbywerk dat vlak voor het einde van de regeringsonderhandelingen werd gevoerd.

Vooral in « de Morgen » verschenen in die periode artikelen over de massale beëindiging van de huurcontracten die ingevolge de bepaling van artikel 16 van de huurwet van 1991, op dat ogenblik konden worden opgezegd.

Er is echter geen statistisch of ander officieel cijfermateriaal beschikbaar dat deze beweringen kan ondersteunen.

Uit een officieuze bevraging van de griffies van enkele vrederechten heeft het lid trouwens kunnen opmaken dat de opzeggingen alvast geen aanleiding hebben gegeven tot gerechtelijke procedures.

*
* *

Met betrekking tot deze laatste opmerking antwoordt *de heer Verherstraeten* dat deze vaststelling normaal is omdat de opzeggingen volledig wettelijk gebeurd zijn en bijgevolg niet kunnen worden aangevochten voor de rechtbank.

*
* *

De rapporteur onderstreept dat het ontwerp van tijdelijke huurwet nodig was om een sociaal drama te voorkomen. Sommige kranten citeerden oorspronkelijk het cijfer van 400 000 opzeggingen. Dit aantal moet echter sterk gerelativeerd worden. Het cijfer van 200 000 gevallen waar sommige collega's naar verwijzen, werd bekomen door extrapolatie van de gegevens die door huurdersorganisaties van Oost-Vlaanderen werden medegedeeld.

Voorts is ook dit lid van oordeel dat de wet van 1991 aan aanpassing toe is. Gelet op het hoogdrin-

En cas d'adoption du projet à l'examen, la sécurité juridique serait une fois de plus reléguée à l'arrière-plan.

En faisant adopter la loi sur les baux à loyer de 1991, le gouvernement entendait à l'époque mettre un terme à la pratique regrettable qui consiste à voter des lois temporaires en matière de baux à loyer. La recherche de la stabilité dans le secteur était le principal argument pour rendre cette loi d'inspiration socialiste acceptable aux yeux des partenaires de la coalition.

Afin de pouvoir maintenir la relation intangible entre le prix, la qualité et la quantité des logements, le bail a été relégué au rang de contrat d'adhésion.

M. Verwilghen émet des réserves quant à la genèse du projet de loi à l'examen. Il estime que celui-ci est le résultat de pressions exercées juste avant la fin des négociations gouvernementales.

C'est essentiellement dans « De Morgen » qu'ont paru, au cours de cette période, des articles concernant la dissolution massive des baux qui, conformément à la disposition de l'article 16 de la loi sur les baux à loyer de 1991, pouvaient être résiliés à ce moment-là.

On ne dispose toutefois pas de statistiques ou d'autres chiffres officiels pouvant étayer ces affirmations.

Le membre a d'ailleurs pu déduire d'informations officieuses recueillies auprès de greffes de diverses justices de paix que les résiliations n'ont pas donné lieu à des procédures judiciaires.

*
* *

En réponse à cette dernière observation, *M. Verherstraeten* déclare que cette constatation n'a rien d'anormal, puisque les résiliations ont été réalisées de façon tout à fait légale et qu'elles ne peuvent dès lors être contestées devant le tribunal.

*
* *

Le rapporteur souligne que le projet de loi provisoire sur les baux à loyer était nécessaire afin d'éviter un drame social. Certains journaux ont cité initialement le chiffre de 400 000 résiliations, chiffre qu'il convient toutefois de relativiser. Le chiffre de 200 000 cas mentionné par certains membres résulte d'une extrapolation des données fournies par des organisations de locataires de Flandre orientale.

L'intervenant considère du reste lui aussi que la loi de 1991 doit être adaptée. Toutefois, eu égard à

gend karakter van het voorliggende ontwerp moet die discussie echter naar een later ogenblik verwezen worden.

*
* *

De heer Laeremans merkt op dat de grondige discussie over de meer fundamentele wijziging van de huurwet toch vrij spoedig zal moeten gevoerd worden, wil men niet opnieuw met massale opzeggingen geconfronteerd worden.

Het Parlement zal zich dus vóór 30 juni van volgend jaar moeten uitspreken.

Gelet op de termijnen voor evocatie door de Senaat betekent zulks dat het wetsontwerp ten laatste in maart bij de Kamer ingediend moet worden.

B. Antwoorden van de minister

1. Wetswijziging ten gronde

De regering neemt zich voor om snel werk te maken van een meer fundamentele wijziging van de huurwet. Daarbij is het niet de bedoeling om de hele wetgeving opnieuw in vraag te stellen maar wel om noodzakelijke correcties aan te brengen.

Het verslag van de evaluatiecommissie dient als basis van het ontwerp. Die bijzondere commissie heeft vastgesteld dat de huidige wetgeving tot relatief weinig geschillen heeft geleid.

De commissie heeft wel een aantal misbruiken aangewezen en het zal precies de bedoeling zijn van de regering om daar tegen op te treden.

De minister deelt mee dat hij reeds een eerste ontwerp van tekst klaar heeft.

2. Retroactiviteit

Evenals de leden betreurt de minister dat de regering in de gegeven situatie verplicht is om de goedkeuring te vragen voor een wet die *de facto* terugwerkende kracht zal hebben.

Dit was echter de enige mogelijkheid om gepast te reageren op het probleem dat zich voordeed. De regering heeft haar politieke verantwoordelijkheid genomen.

3. Omvang van het probleem

De minister beschikt niet over betrouwbare cijfers met betrekking tot het aantal opzeggingen.

Het gaat in deze materie immers over individuele contractuele relaties waar de overheid als dusdanig niet bij betrokken is.

Wel werd vastgesteld dat vele contracten beëindigd werden en dat zulks een belangrijke verstoring van de huurdersmarkt tot gevolg zou hebben.

De regering heeft daarom zeer bewust gebruik gemaakt van het aankondigingseffect van de beslis-

l'urgence du projet à l'examen, cette discussion doit être remise à plus tard.

*
* *

M. Laeremans fait observer que le débat approfondi sur la modification fondamentale de la loi sur les baux à loyer devra quand même avoir lieu assez rapidement, si l'on veut éviter d'être confronté à nouveau à une avalanche de notifications de congé.

Le Parlement devra dès lors se prononcer avant le 30 juin de l'an prochain.

Compte tenu du délai d'évocation par le Sénat, cela signifie que le projet de loi devra être déposé à la Chambre au plus tard en mars.

B. Réponses du ministre

1. Modification de la loi quant au fond

Si le gouvernement a l'intention de réaliser rapidement une réforme plus fondamentale de la loi sur les baux à loyer, son objectif n'est toutefois pas de remettre en question l'ensemble de la législation, mais bien d'y apporter les corrections nécessaires.

Le projet de loi *ad hoc* sera basé sur le rapport de la commission d'évaluation. Cette commission spéciale a constaté que la législation actuelle n'a engendré que relativement peu de litiges.

La commission a toutefois signalé un certain nombre d'abus, et l'objectif du gouvernement sera précisément d'y mettre un terme.

Le ministre précise qu'il dispose déjà d'un projet de texte.

2. Rétroactivité

Tout comme les membres, le ministre déplore que le gouvernement soit, en l'occurrence, contraint de demander le vote d'une loi qui aura en fait un effet rétroactif.

C'était toutefois le seul moyen de réagir de manière appropriée au problème qui se posait. Le gouvernement a pris ses responsabilités sur le plan politique.

3. Amplitude du problème

Le ministre ne dispose pas de chiffres fiables en ce qui concerne le nombre de préavis.

Il s'agit en effet, en l'occurrence, de relations contractuelles individuelles dans lesquelles les pouvoirs publics, en tant que tels, n'interviennent pas.

On a toutefois constaté que de nombreux contrats étaient résiliés, ce qui pouvait perturber considérablement le marché locatif.

Le gouvernement a dès lors délibérément profité de l'effet de l'annonce de la décision du Conseil des

sing van de ministerraad om de huurovereenkomsten die geacht werden aangegaan te zijn op 1 januari 1987, met één jaar te verlengen.

Hierdoor kon een relatieve rust op de huurdersmarkt tot stand gebracht worden. Dat was des te meer nodig omdat vastgesteld werd dat de personen die getroffen werden door de opzeggingen meestal behoorden tot de economisch meest zwakke huurders.

4. Draagwijdte van de wet

De minister onderstreept dat de wet alleen raakt aan de opzegmogelijkheid van de verhuurder.

Voor het overige blijft de huurwet van 1991 onverkort van toepassing.

Zulks houdt ondermeer in dat de huurder zijn overeenkomst te allen tijde kan beëindigen, op voorwaarde dat hij de wettelijk voorziene opzegtermijn van drie maanden respecteert.

C. Replieken

Verschillende leden betreuren dat de regering geen fundamentele ideologische discussie wenst aan te gaan over de huur van gezinswoningen.

Integendeel, de minister wenst zich te beperken tot een « reparatiewet ».

De heer Lozie merkt in het bijzonder op dat het parlement minstens zal moeten nagaan of de wettelijke bepalingen inzake huur en de evenwichten die nastreefd worden, wel conform zijn met het nieuwe artikel 23 van de Grondwet.

De heer Barzin stelt vast dat een nieuwe rechtsbron gecreëerd werd. Uit het antwoord van de minister blijkt dat voortaan, naast het adagium « iedereen wordt geacht de wet te kennen », ook het adagium « iedereen wordt geacht de aankondiging van de wet te kennen » geldt.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Dit artikel geeft geen aanleiding tot bespreking en wordt eenparig aangenomen, na verbetering van een drukfout in de Nederlandse tekst (zie errata).

Art. 2

Artikel 2 bepaalt dat de huurovereenkomsten, die in toepassing van artikel 16 van de huurwet van 1991 op 31 december 1995 verstrijken, met één jaar worden verlengd.

Amendement *n° 1* van *de heren Barzin et Duquesne* beoogt hierop twee correcties aan te brengen.

Het eerste geval betreft de mogelijkheid dat de verhuurder al een huurovereenkomst heeft afgeslo-

ministres pour proroger d'un an les baux qui sont réputés avoir pris cours le 1^{er} janvier 1987.

Cette prorogation a permis de ramener un certain calme sur le marché locatif, ce qui était d'autant plus nécessaire qu'on avait constaté que les personnes touchées par les résiliations étaient le plus souvent les locataires les plus démunis.

4. Portée de la loi en projet

Le ministre souligne que le projet concerne seulement la faculté qu'a le bailleur de résilier le bail.

Pour le surplus, la loi sur les loyers de 1991 continuera à s'appliquer sans restriction.

Cela implique notamment que le locataire peut mettre à tout moment fin à son bail à condition qu'il respecte le congé de trois mois prévu par la loi.

C. Répliques

Plusieurs membres déplorent que le gouvernement se refuse à participer à un débat de fond sur la location de logements familiaux.

Le ministre entend au contraire se borner à faire voter une « loi de replâtrage ».

M. Lozie fait notamment observer que le Parlement devra au moins vérifier si les dispositions légales en matière de loyers et les équilibres recherchés sont conformes au nouvel article 23 de la Constitution.

M. Barzin constate enfin que la réponse du ministre fournit une nouvelle source de droit. Dorénavant, au principe général « nul n'est censé ignorer la loi » viendra s'ajouter « nul n'est censé ignorer l'annonce de la loi ».

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucun commentaire et est adopté à l'unanimité après correction d'une coquille dans le texte néerlandais (voir errata).

Art. 2

Cet article prévoit que les baux qui, par application de l'article 16 de la loi de 1991 sur les baux à loyer, prennent fin le 31 décembre 1995, sont prorogés d'une année.

L'amendement *n° 1* de *MM. Barzin et Duquesne* vise à assortir cette règle de deux exceptions.

La première concerne le cas où le bailleur a déjà conclu un bail avec un nouveau locataire. Il serait

ten met een nieuwe huurder. Het zou ontoelaatbaar zijn als deze wet tot gevolg zou hebben dat de nieuwe huurder op zijn beurt zonder woonst zou vallen.

Een tweede uitzondering betreft de opzegging die betekend is omdat de verhuurder werken wil laten uitvoeren. De indiener van het amendement herinnert eraan dat een opzegging op het einde van de huur niet gemotiveerd moet worden.

Indien de verhuurder zijn opzegging uit eigen beweging gemotiveerd heeft en daaruit zou blijken dat hij werken wil laten uitvoeren, dan valt deze opzegging in feite onder een andere regeling en is er geen reden om de huurovereenkomst met één jaar te verlengen.

De heer Barzin meent dat de correcties die dit amendement beoogt, bijdragen tot een meer evenwichtige verdeling van de rechten en plichten tussen huurders en verhuurders.

De minister antwoordt dat deze wet een duidelijke keuze inhoudt. De regering heeft geopteerd voor de bescherming van de huurder die het goed reeds geruime tijd bewoont.

De voorgestelde regeling kan inderdaad de rechten van derden schaden. Zij worden dan geplaatst voor « le fait du prince ».

De minister kan evenmin instemmen met het voorstel dat in het tweede deel van het amendement wordt geformuleerd.

Dit voorstel wijzigt de natuur van de opzegging.

Indien de verhuurder de overeenkomst wenst te beëindigen om verbouwingswerken uit te voeren, kan hij dat op het einde van de eerste en de tweede periode van drie jaar. Een definitieve beëindiging van het contract, op het einde van de wettelijke termijn vereist geen enkele motivering.

Het zou dus bijzonder gecompliceerd worden indien deze wet een uitzondering zou maken voor sommige (onnodig) gemotiveerde opzeggingen.

De heer Barzin vraagt hoe het probleem dan moet opgelost worden van schade, bijvoorbeeld annulatiekosten, voor eventuele herstellingen met het oog op geplande verbouwingswerken.

Hierbij aansluitend wijst *de heer Duquesne* er op dat de overheid steeds zal kunnen aansprakelijk gesteld worden en dat de betrokkenen die aansprakelijkheid gerechtelijk kunnen laten erkennen.

Ook *de heer Verwilghen* is deze mening toegedaan.

Hij merkt op dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen « overmacht » en « le fait du prince ». Overmacht is een toevallige en onvoorzienbare gebeurtenis, terwijl de schade in dit geval het gevolg is van een weloverwogen overheidsoptreden.

De minister beaamt dat een onderscheid moet gemaakt worden tussen « overmacht » en « fait du prince ». Als een derde schade ondervindt van de verlening van de huurovereenkomsten moet dit als een « fait du prince » worden gekwalificeerd. Hij herhaalt echter dat het aankondigingseffect ook gespeeld heeft ten aanzien van de eigenaar.

inacceptable que la présente loi ait pour effet que le nouveau locataire se retrouve sans logement.

La seconde exception concerne le congé signifié par le bailleur afin de réaliser des travaux dans le bien en question. Les auteurs de l'amendement rappellent que la loi n'impose pas de motiver le congé signifié à l'expiration du bail.

Si le bailleur a motivé spontanément le congé et qu'il appartient qu'il a l'intention de réaliser des travaux, ce congé est alors régi par une autre réglementation et il n'y a aucune raison de proroger le bail d'une année.

M. Barzin estime que les deux corrections introduites par l'amendement contribueront à répartir de manière plus équilibrée les droits et obligations entre le locataire et le bailleur.

Le ministre répond que la loi en projet implique un choix clair. Le gouvernement a choisi de protéger le locataire qui occupe le bien depuis longtemps.

La règle proposée peut effectivement léser les droits de tiers, qui sont alors placés devant « le fait du prince ».

Le ministre ne peut également marquer son accord sur la proposition figurant dans la deuxième partie de l'amendement.

Cette proposition modifie la nature du congé.

Si le bailleur souhaite mettre fin au bail afin de réaliser des transformations, cette possibilité lui est offerte à l'expiration du premier et du deuxième triennat. Il n'est pas nécessaire de motiver une résiliation définitive du bail au terme du délai légal.

La situation se compliquerait singulièrement si la loi introduisait une exception pour certaines résiliations (inutilement) motivées.

M. Barzin demande comment il conviendra dès lors de résoudre le problème des dommages, par exemple des frais d'annulation, subis par suite d'éventuelles commandes passées en vue des travaux.

M. Duquesne ajoute à ce propos que les autorités publiques pourront toujours être tenues pour responsables et que les intéressés pourront faire reconnaître cette responsabilité en justice.

M. Verwilghen partage cet avis.

Il fait observer qu'il convient d'opérer une distinction entre la « force majeure » et « le fait du prince ». Un cas de force majeure est un événement fortuit et imprévisible, alors qu'en l'occurrence, le dommage est la conséquence d'une intervention publique même réfléchie.

Le ministre reconnaît qu'il convient d'opérer une distinction entre « un cas de force majeure » et le « fait du prince ». La situation dans laquelle un tiers subit un préjudice à la suite de la prorogation des baux à loyer doit être qualifiée de « fait du prince ». Il répète toutefois que l'effet d'annonce a également joué vis-à-vis des propriétaires.

Zij moesten na de beslissing van de ministerraad van 30 juni 1995, weten dat ze geen nieuwe huurcontracten konden afsluiten of bestellingen konden doen met het oog op eventuele verbouwingswerken.

De heer Verwilghen heeft nog een vraag met betrekking tot het karakter van de voorgestelde wetsbepalingen. Gaat het om bepalingen van openbare orde (zoals sommige voorgaande huurwetten) of zijn deze artikelen van dwingend recht (in het belang van de huurder) ?

Volgens *de rapporteur* betreft dit ontwerp bepalingen van dwingend recht, die bijgevolg met een relatieve nietigheid moet kunnen gesanctionneerd worden.

Sommige voorgaande huurwetten werden door het Hof van Cassatie van openbare orde verklaard omdat ze de inflatie beoogden te bestrijden door middel van een blokkering van de huurprijzen.

De minister bevestigt dit standpunt. Hij verwijst naar artikel 12 van hoofdstuk II (inzake Huur), afdeling II (regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder). Dit artikel bepaalt dat al de bepalingen van voormelde afdeling van dwingend recht zijn, behalve als zij er anders over beschikken.

De heren Decroly en Lozie hebben amendement n° 6 ingediend (Stuk n° 133/3) dat ertoe strekt het toepassingsgebied van de wet uit te breiden tot de huurovereenkomsten die tussen 31 december 1995 en 31 december 1996 verstrijken.

De minister antwoordt dat de wet de bescherming beoogt van een groep van economisch zwakke huurders.

Het lijkt overbodig om het toepassingsgebied uit te breiden tot andere huurders. De normale beëindiging van deze overeenkomsten zal niet tot een verstoring van de huurmarkt leiden.

Amendement n° 7 van de heren Decroly et Lozie (Stuk n° 133/3) beoogt een explicitering van de tekst. De indieners stellen voor dat de wet ook uitdrukkelijk van toepassing zou worden verklaard op de gemotiveerde opzeggingen (overeenkomstig artikel 3, § 2 en § 3).

De minister acht deze toevoeging overbodig. Het spreekt vanzelf dat alle betrokken contracten worden verlengd, ongeacht de eventuele motivering van de opzegging.

De tekst van artikel 2 is op dit punt voldoende duidelijk.

Het *amendement n° 11* (Stuk n° 133/4) van *de heer Viseur* strekt er eveneens toe de bedoeling van de wetgever zo duidelijk mogelijk te formuleren.

Het lid legt uit dat de opzegging mogelijk aanvaard werd door de huurder (ontvangstmelding) zodat de oorspronkelijk eenzijdige rechtshandeling als overeenkomst kan gelden.

Hierop inhakend herinnert *de heer Moureaux* aan de hoger vermelde discussie over het dwingend karakter van de voorgestelde bepalingen.

Ils savaient, après la décision du Conseil des ministres du 30 juin 1995, qu'ils ne pouvaient plus conclure de nouveaux baux ni passer des commandes en vue d'effectuer des travaux de transformation.

M. Verwilghen demande par ailleurs, en ce qui concerne le caractère des dispositions légales proposées, s'il s'agit de dispositions d'ordre public (comme certaines lois antérieures sur les loyers) ou de dispositions impératives (dans l'intérêt des locataires).

Le rapporteur estime que le projet à l'examen concerne des dispositions impératives qui peuvent, par conséquent, être sanctionnées par une nullité relative.

Certaines lois antérieures sur les loyers ont été déclarées d'ordre public par la Cour de cassation parce qu'elles visaient à lutter contre l'inflation en instaurant un blocage des loyers.

Le ministre confirme ce point de vue. Il renvoie à l'article 12 du chapitre II (du louage des choses), section II (règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur). Cet article prévoit que, sauf si elles en disposent autrement, les règles de la section susmentionnée sont impératives.

MM. Decroly et Lozie ont présenté l'amendement n° 6 (Doc. Chambre n° 133/3) qui vise à étendre le champ d'application de la loi aux baux qui prennent fin entre le 31 décembre 1995 et le 31 décembre 1996.

Le ministre leur signale que la loi vise à protéger un groupe de locataires économiquement faibles.

Il paraît superflu d'étendre le champ d'application de la loi à d'autres locataires. En effet, l'expiration normale de ces baux ne perturbera pas le marché locatif.

L'amendement n° 7 de MM. Decroly et Lozie (Doc. n° 133/3) vise à rendre l'article plus explicite. Les auteurs proposent que la loi en projet soit aussi rendue expressément applicable aux congés motivés (conformément à l'article 3, §§ 2 et 3 de la loi de 1991).

Le ministre estime que cette précision est superflue. Il va de soi que tous les baux concernés sont prorogés, quelle que soit la motivation éventuelle du congé.

Le texte de l'article 2 est suffisamment clair sur ce point.

L'amendement n° 11 (Doc. n° 133/4) de *M. Viseur* vise aussi à traduire aussi clairement que possible la volonté du législateur.

Le membre précise qu'il se peut que le locataire ait accepté le congé (accusé de réception), de sorte que l'acte juridique unilatéral initial peut être considéré comme une convention.

M. Moureaux renvoie à cet égard à la discussion figurant ci-avant concernant l'urgence des dispositions proposées.

De amendering die wordt voorgesteld is verwarrend. De huurder kan zich steeds beroepen op de bepalingen van deze wet, zelfs al had hij zich in een andere zin verbonden.

Het amendement van de heer Viseur betreft nog een ander geval. *De indiener* legt uit dat de — misschien theoretische — mogelijkheid bestaat dat de verhuurder de rechtsgeldige opzegging, aan de vrederechter heeft voorgelegd.

De rechter kan de aangekondigde wet niet toepassen en moet de beëindiging toestaan op grond van de geldende wetgeving.

De minister erkent dat deze wet geen afbreuk kan doen aan een vonnis dat in kracht van gewijsde zou gegaan zijn. De huurder kan echter wel het initiatief nemen om het geschil opnieuw aanhangig te maken nadat de wet gewijzigd werd.

De heer Verherstraeten merkt op dat het geval dat de heer Viseur poogt te regelen vrij hypothetisch is. In de eerste plaats is het onwaarschijnlijk dat er reeds een vonnis in kracht van gewijsde zou gegaan zijn omdat de geschillen pas na 1 juli aan de rechter konden worden voorgelegd (gerechtelijk verlof). Tijdens de algemene bespreking werd door sommige leden ook vermeld dat er bij de greffies geen geschillen werden geregistreerd.

Het lid treedt de analyse van de minister bij. Als de huurder het geschil opnieuw voorlegt kan de rechter in toepassing van de nieuwe wet, de reeds eerder gedane en rechtsgeldig verklaarde opzegging schorsen voor de periode van één jaar.

De minister besluit dat de doelstellingen van de wetgever voldoende duidelijk zijn. Hij pleit ervoor om de tekst niet te wijzigen. Zowel het geval van de tegenstrijdige overeenkomst als van het in kracht van gewijsde gegane vonnis kunnen opgelost worden met een juiste interpretatie van de op zich reeds duidelijke tekst van het voorgestelde ontwerp.

De rapporteur meent dat de bedoeling van de wetgever zou kunnen versterkt worden door in de tekst de woorden « van rechtswege » toe te voegen (« ... worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1995 »).

Hij verwijst naar de rechtspraak en rechtsleer over dwingende wetten met terugwerkende kracht.

De minister antwoordt dat deze toevoeging het voor de huurder onmogelijk zou maken om, ondanks de nieuwe wet, een andere huurovereenkomst af te sluiten met de verhuurder. Het voorgestelde wetsontwerp laat die mogelijkheid bestaan.

De heer Viseur trekt het amendement n° 11 in.

De heer Bourgeois heeft amendement n° 13 ingediend (Stuk n° 133/3). In de toelichting bij zijn amendement wijst hij er op dat de huurder ook afstand kan doen van de verlenging van de huur die hem wordt toegestaan. De wet moet in die zin aangevuld worden.

De minister acht deze toevoeging overbodig. Hij herinnert eraan dat de huur steeds met een wederzijdse instemming kan beëindigd worden en dat de

L'amendement proposé prête à confusion. Le locataire peut toujours invoquer les dispositions de cette loi, même s'il s'est déjà engagé dans un autre sens.

L'amendement de M. Viseur concerne encore un autre cas. *L'auteur* explique qu'il est — peut-être en théorie — possible que le bailleur ait soumis le congé valable à l'appréciation du juge de paix.

Le juge ne peut pas appliquer la loi annoncée et doit autoriser qu'il soit mis fin au bail sur la base de la législation en vigueur.

Le ministre reconnaît que cette loi ne peut porter préjudice à un jugement passé en force de chose jugée. Le locataire peut toutefois prendre l'initiative de porter à nouveau le litige devant le tribunal après que la loi a été modifiée.

M. Verherstraeten fait observer que le cas que M. Viseur tente de résoudre est très hypothétique. Il est tout d'abord peu probable qu'un jugement soit passé en force de chose jugée étant donné que les juges n'ont pu être saisis de ces litiges qu'après le 1^{er} juillet (vacances judiciaires). Dans le cadre de la discussion générale, certains membres ont du reste signalé que les greffiers n'avaient pas enregistré de litiges.

Le membre souscrit à l'analyse du ministre. Si le locataire porte à nouveau le litige devant le juge, celui-ci peut, sur la base de la nouvelle législation, suspendre pour une durée d'un an le congé notifié et déclaré valable précédemment.

Le ministre conclut que les objectifs du législateur sont suffisamment clairs et est partisan de ne pas modifier le texte. Aussi bien le cas de la convention contraire que celui du jugement coulé en force de chose jugée peuvent être résolus grâce à une interprétation exacte du texte du projet proposé, texte qui est déjà clair en soi.

Le rapporteur estime que l'on pourrait faire mieux ressortir l'intention du législateur en ajoutant les mots « de plein droit » (« sont prorogés de plein droit jusqu'au 31 décembre 1996 »).

Il renvoie à cet égard à la jurisprudence et à la doctrine relatives aux lois impératives assorties de rétroactivité.

Le ministre fait observer que cet ajout empêcherait le locataire de conclure, malgré la nouvelle loi, un autre bail avec le bailleur. Le projet de loi à l'examen laisse cette possibilité au locataire.

M. Viseur retire dès lors l'amendement n° 11.

M. Bourgeois présente l'amendement n° 13 (Doc. n° 133/3). Il fait observer dans la justification de cet amendement que le locataire peut également renoncer à la prorogation du bail qui lui est accordée et que la loi doit être complétée en ce sens.

Le ministre considère qu'il s'agit d'un ajout inutile. Il rappelle qu'il peut toujours être mis fin au bail moyennant accord entre les parties et que le locataire

huurder bovendien te allen tijde de huur ook eenzijdig kan beëindigen op voorwaarde dat de opzeggingstermijn van drie maanden wordt gerespecteerd. De voorgestelde toevoeging is dus een eenvoudige toepassing van de reeds bestaande wetgeving.

Amendement n° 14 (Stuk n° 133/3) van *de heer Bourgeois* betreft de opzegging voor persoonlijk gebruik (toepassing van artikel 3, § 2 van de huurwet van 1991). Het lid meent dat er geen twijfel kan zijn over het feit dat de door voorliggend ontwerp verlengde huurovereenkomsten kunnen opgezegd worden door de verhuurder die het goed persoonlijk wenst te betrekken (toepassing van artikel 3, § 2 en niet van § 3 zoals de toelichting verkeerdelijk vermeldt).

De minister beaamt deze interpretatie. Hij verwert echter het voorgestelde amendement omdat de wet en de voorbereidende werken op dit punt voldoende duidelijk zijn.

De wet van 1991 blijft onverkort gelden. Zulks houdt in dat de huur te allen tijde kan opgezegd worden voor persoonlijk gebruik, op voorwaarde dat een opzeggingstermijn van 6 maanden wordt gegeven.

De heer Giet wenst, tot besluit van deze bespreking van artikel 2, de aandacht te vestigen op volgende punten :

1. De huurovereenkomsten die onder de toepassing van artikel 16 vallen en die niet werden opgezegd, zijn verlengd voor een periode van 3 jaar (toepassing van de wet van 1991).

2. De opzeg die rechtsgeldig gegeven werd voor 30 juni 1995, wordt ingevolge deze wet geschorst tot 30 juni 1996.

De minister stemt in met de eerste opmerking van *de heer Giet* maar heeft een andere interpretatie met betrekking tot het tweede punt.

De wet zegt duidelijk dat de *huurovereenkomsten* verlengd worden. Er moet een nieuwe opzegging gedaan worden.

Sommige leden merken op dat de memorie van toelichting in een andere zin gaat. De toelichting bepaalt het volgende : « In afwachting daarvan moet er een maatregel genomen worden om *alle opzeggingen* die door de verhuurders op geldige wijze vóór 30 juni 1995 zijn betekend met een jaar *te verlengen*, tot 31 december 1996. ».

De minister herhaalt dat bij interpretatieproblemen voorrang moet gegeven worden aan de duidelijke tekst van artikel 2 van de wet.

Deze oplossing is ook om praktische redenen verantwoord. De huurder zou immers ten onrechte in de mening kunnen verkeren dat het stilzwijgen van de verhuurder een huurvernieuwing tot gevolg heeft. Een schorsing van de opzegging zou dus tot heel wat rechtsonzekerheid kunnen leiden.

De heer Verwilghen besluit dat ingevolge deze wet 200 000 tot 400 000 aangetekende brieven opnieuw verstuurd zullen moeten worden. Deze implicatie geeft blijk van gebrek aan respect voor de personen

a en outre toujours la possibilité de mettre fin au bail de façon unilatérale, pourvu qu'il respecte un délai de préavis de trois mois. L'ajout proposé n'est dès lors qu'une simple application de la législation existante.

L'amendement n° 14 (Doc. n° 133/3) de *M. Bourgeois* concerne le congé pour occupation personnelle (application de l'article 3, § 2 de la loi de 1991 sur les loyers). L'auteur estime qu'il n'existe aucun doute quant au fait que les baux prorogés en application du projet à l'examen pourront être résiliés par le bailleur qui souhaite occuper personnellement le bien (application de l'article 3, § 2, et non § 3 comme le mentionne erronément le texte de l'amendement).

Le ministre se rallie à cette interprétation. Il rejette cependant l'amendement proposé, la loi en projet et le présent rapport étant suffisamment clairs sur ce point.

La loi de 1991 reste entièrement d'application, ce qui signifie que le congé pour occupation personnelle peut être notifié à tout moment pourvu qu'un délai de préavis de six mois soit respecté.

En guise de conclusion de cette discussion de l'article 2, *M. Giet* souhaite attirer l'attention sur les points suivants :

- 1) Les baux à loyer soumis à l'application de l'article 16 et qui n'ont pas été résiliés sont prorogés pour une période de trois ans (application de la loi de 1991).

- 2) Le congé donné valablement avant le 30 juin 1995 est suspendu, en vertu de la présente loi, jusqu'au 30 juin 1996.

Le ministre est d'accord avec la première remarque de *M. Giet* mais adopte une autre interprétation en ce qui concerne le second point.

La loi précise clairement que les *baux* sont prorogés. Un nouveau congé doit être donné.

Plusieurs membres font observer que l'exposé des motifs diffère sur ce point, puisqu'il précise qu'"en attendant, il s'impose de faire en sorte que tous les congés valablement notifiés par les bailleurs, avant le 30 juin 1995, voient leur effet reporté d'un an, jusqu'au 31 décembre 1996. ».

Le ministre répète qu'en cas de problèmes d'interprétation, il faut privilégier un texte clair et précis, tel que celui qui figure dans l'article 2 de la loi en projet.

Cette solution se justifie également pour des raisons pratiques. Le locataire pourrait en effet croire, à tort, que le silence du bailleur implique une reconduction tacite du bail. La suspension du congé généreraît dès lors une grande insécurité juridique.

M. Verwilghen conclut que si la loi en projet est adoptée, il faudra à nouveau envoyer de 200 000 à 400 000 lettres recommandées, ce qui témoigne d'un manque d'égard pour les personnes qui ont respecté

die de wet scrupuleus nageleefd hebben. Het geknoei van de wetgever, dat in het voorjaar 1996 misschien nog eens herhaald zal worden, komt hopeloos belachelijk over.

Stemmingen

Amendement n° 1 van de heren Barzin en Duquesne wordt verworpen met 5 tegen 10 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen nrs 6 en 7 van de heer Decroly (Stuk n° 133/3) worden achtereenvolgens verworpen met 15 tegen 1 stem.

De amendementen nrs 13 en 14 van de heer Bourgeois (Stuk n° 133/3) worden achtereenvolgens verworpen met 9 tegen 6 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 2 wordt aangenomen met 10 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3

De heer Decroly stelt drie amendementen op dit artikel voor.

Zijn eerste amendement (n° 8, Stuk n° 133/3) strekt ertoe de woorden « vóór de inwerkingtreding van deze wet » te vervangen door de woorden « uiterlijk twee maanden na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad* ». Die twee bijkomende maanden zijn volgens de indiener van het amendement gerechtvaardigd omdat een aantal betrokkenen meer tijd nodig hebben om kennis te nemen van de nadere regels voor de toepassing van het ontwerp.

Zijn tweede amendement (n° 9, Stuk n° 133/3) strekt ertoe de huurder de waarborg te bieden dat hij het voordeel van de verlenging kan genieten zelfs indien het goed van eigenaar is veranderd. Het amendement is geïnspireerd op de lezing van artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning.

De heer Decroly dient een derde amendement in (n° 10, Stuk n° 133/3) met betrekking tot het knelpunt van het bewijs van de door de verhuurder gedane opzegging.

Volgens de indiener van het amendement is het mogelijk dat de huurder geen beroep kan doen op het ontwerp om de eenvoudige reden dat hij niet over een wettig bewijs van de gedane opzegging beschikt. Dat probleem wordt vermeden wanneer de wetgever aanneemt dat het sluiten van een nieuwe overeenkomst *ipso facto* betekent dat de verhuurder de oude overeenkomst heeft opgezegd.

De minister vraagt dat de drie amendementen zouden worden verworpen om de volgende redenen :

— Amendement n° 8

Overeenkomstig artikel 3 kan de huurder vóór 1 januari 1996 een keuze maken : hij kan hetzij de

scrupuleusement la loi. Les demi-mesures qui ont été prises jusqu'ici dans cette matière et qui devront sans doute être assorties de nouvelles mesures au printemps prochain doivent décidément une bien piétre image du législateur.

Votes

L'amendement n° 1 de MM. Barzin et Duquesne est rejeté par 5 voix contre 10 et une abstention.

Les amendements n°s 6 et 7 de M. Decroly (Doc. n° 133/3) sont successivement rejetés par 15 voix contre une.

Les amendements n°s 13 et 14 de M. Bourgeois (Doc. n° 133/3) sont successivement rejetés par 9 voix contre 6 et une abstention.

L'article 2 est adopté par 10 voix contre 5 et une abstention.

Art. 3

M. Decroly présente trois amendements à cet article.

Son premier amendement (n° 8, Doc. n° 133/3) propose de remplacer les mots « avant l'entrée en vigueur de la présente loi » par les mots « au plus tard deux mois après la parution de la présente loi au *Moniteur belge* ». Les deux mois supplémentaires se justifient, selon l'auteur de l'amendement, par le fait qu'un certain nombre d'intéressés ont besoin d'un délai plus long pour prendre connaissance des modalités d'application du projet.

Son deuxième amendement (n° 9, Doc. n° 133/3) vise à garantir au locataire le bénéfice de la mesure de prorogation même dans le cas où un changement de propriétaire est intervenu. Il s'inspire de la formulation de l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial.

M. Decroly dépose un troisième amendement (n° 10, Doc. n° 133/3) portant sur le problème de la preuve du congé donné par le bailleur.

Selon l'auteur de l'amendement, il se pourrait que le locataire ne soit pas en mesure d'invoquer le projet par le simple fait qu'il ne dispose pas d'une preuve légale du congé qui lui a été donné. Pour éviter cette difficulté, le législateur devrait considérer que dès qu'un nouveau contrat a été conclu, il y a dû y avoir *ipso facto* un congé par le bailleur.

Le ministre demande le rejet de ces trois amendements pour les motifs suivants :

— Amendement n° 8

L'article 3 offre un choix au locataire avant le 1^{er} janvier 1996, soit il décide de garder son nouveau

nieuwe overeenkomst met de verhuurder behouden, hetzij de nieuwe overeenkomst opzeggen ten gunste van de oude en het voordeel van de verlenging met één jaar genieten.

Het amendement verlengt de bedenktijd van de huurder met twee maanden. Die verlenging leidt ertoe dat de nieuwe overeenkomst tijdens die termijn van twee maanden al in werking zal zijn getreden wanneer de huurder beslist die overeenkomst alsnog op te zeggen. Het gevaar bestaat dus dat die verlenging de huurder meer moeilijkheden dan voordelen bezorgt.

— Amendement n° 9

De minister brengt in de eerste plaats in herinnering dat artikel 9 van de wet van 20 februari 1991, dat de overdracht van het gehuurde goed regelt, door dit wetsontwerp niet wordt gewijzigd. Voorts is het probleem zoals het door het amendement wordt voorgesteld in werkelijkheid een vals probleem, aangezien de nieuwe eigenaar dezelfde rechten en plichten heeft als de vorige eigenaar.

Het amendement geeft een nadere omschrijving van de situatie van de partijen, maar is niettemin overbodig.

— Amendement n° 10

Dit amendement wijzigt de strekking van het wetsontwerp, aangezien het de verplichting opheft om te bewijzen dat de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd. Dat dreigt aanleiding te geven tot tal van moeilijkheden. De minister herinnert eraan dat inzake bewijsvoering de algemene regels van toepassing moeten blijven.

Gelet op die antwoorden kondigt *de heer Decroly* aan dat de nadelen die volgens de minister aan deze amendementen kleven grondig zullen worden onderzocht. In elk geval zal de burger voor 31 december 1995 duidelijk moeten worden ingelicht over de strekking van dit ontwerp.

De heer Decroly vraagt tot slot of het antwoord van de minister in verband met een verandering van eigenaar betekent dat een nieuwe verhuurder zich niet kan beroepen op artikel 9 van de wet van 20 februari 1991.

De minister herinnert eraan dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen het (ongewijzigde) artikel 9 van de wet van 1991 dat de overdracht van het gehuurde goed regelt en het voorliggende ontwerp dat betrekking heeft op opgezegde overeenkomsten bedoeld in artikel 16 van de wet van 1991. Bijgevolg staat het de nieuwe eigenaar vrij ofwel artikel 9 toe te passen ofwel de overeenkomst op te zeggen uiterlijk op 30 juni 1996.

De rapporteur is van mening dat de amendementen van *de heer Decroly* van belang zijn voor de interpretatie van artikel 3. Hijzelf deelt niet de interpretatie van de minister met betrekking tot het laatst ingediende amendement dat betrekking heeft

contract avec le bailleur, soit il le résilie au profit de l'ancien et bénéfice d'une prorogation d'un an.

L'amendement prolonge quant à lui le délai de réflexion du locataire de deux mois. Cette prolongation a pour conséquence qu'en cas de résiliation du nouveau contrat, celui-ci sera entré en vigueur pendant ces deux mois. Ceci risque de créer plus de difficultés aux preneurs qu'ils n'en tireraient des avantages.

— Amendement n° 9

Le ministre rappelle tout d'abord que l'article 9 de la loi du 20 février 1991 qui règle la transmission du bien loué, n'est pas modifié par le présent projet de loi. Par ailleurs, le problème tel qu'il est présenté dans l'amendement est un faux problème vu que le nouvel acquéreur a les mêmes droits et obligations que l'ancien.

Dès lors, si l'amendement explicite la situation des parties, il est néanmoins superflu.

— Amendement n° 10

Cet amendement modifie la nature du projet de loi puisqu'il supprime l'exigence de la preuve d'un congé donné par le bailleur. Par ailleurs, de nombreuses difficultés risquent de surgir. Le ministre rappelle enfin que sur le plan de la preuve, les règles générales doivent rester d'application.

Suite à ces réponses, *M. Decroly* annonce qu'une étude approfondie va être menée quant aux inconvénients dénoncés par le ministre devant ses amendements. En toute hypothèse, une information claire devra être donnée au citoyen avant le 31 décembre 1995 sur la portée du présent projet.

M. Decroly demande enfin si la réponse du ministre en ce qui concerne un changement de propriétaire, implique que le nouveau bailleur ne peut pas recourir à l'article 9 de la loi du 20 février 1991.

Le ministre rappelle qu'il faut distinguer; d'une part, l'article 9 de la loi de 1991 qui règle la transmission du bien loué — et qui n'est pas modifié — et, d'autre part, le présent projet qui se rapporte aux contrats, visés à l'article 16 de la loi de 1991 et pour lesquels un congé est donné. En conséquence, le nouvel acquéreur a la possibilité soit d'appliquer l'article 9, soit de donner un congé au plus tard au 30 juin 1996.

Le rapporteur considère que les amendements de *M. Decroly* sont importants pour l'interprétation de cet article 3. Pour sa part, il ne partage pas celle donnée par le ministre en ce qui concerne le dernier amendement déposé relatif à la preuve du congé

op het bewijs dat de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd. Zijns inziens is dat amendement overbodig aangezien twee partijen een nieuwe overeenkomst sluiten met betrekking tot hetzelfde pand en zulks vanzelfsprekend betekent dat de vorige overeenkomst werd opgezegd. De huurder kan de nieuwe overeenkomst bij aangetekend schrijven weigeren.

De minister is van oordeel dat de overeenkomsten die krachtens artikel 3 kunnen worden opgezegd, die overeenkomsten zijn die werden gesloten na een opzegging door de verhuurder. Die opzegging kan met alle wettelijke middelen worden bewezen.

De rapporteur is het niet eens met deze bewering, maar wel met het standpunt van de minister wat de twee andere amendementen van de heer Decroly betreft. Net als de heer Decroly onderstreept hij dat de minister de nodige informatie zal moeten verstrekken omtrent dit ontwerp, te meer daar de goedkeuring nog een poos op zich kan laten wachten.

De minister verbindt zich ertoe de nodige informatie te verstrekken over de strekking van dit ontwerp.

Amendement n° 9 van de heer Decroly wordt ingetrokken.

*
* *

De heer Viseur dient een amendement (n° 12, Stuk n° 133/3) omtrent het Franse woord « résiliés » in. In de rechtsleer en in de rechtspraak zijn voor die term twee interpretaties gangbaar. Voor sommigen slaat « résiliation » op overeenkomsten met opeenvolgende uitvoering, en dus op de huurovereenkomsten. Voor anderen is « résiliation » van toepassing op de overeenkomsten waaraan een begin van uitvoering is gegeven. Per definitie kan de in artikel 3 bedoelde overeenkomst nog geen begin van uitvoering hebben gekregen : de huurder moet immers vóór 1 januari 1996 — datum waarop de nieuwe overeenkomst begint te lopen — een initiatief nemen. Bijgevolg strekt het — louter technische — amendement ertoe in het Frans niet in de valstrik van het woord « résiliation » te lopen.

De minister is de mening toegedaan dat het interpretatieprobleem in het Frans reeds grotendeels is opgelost : in het Nederlands doet het begrip « opzegging » geen moeilijkheid rijzen. Voorts werpt het amendement andere problemen op : door te bepalen dat « de overeenkomsten (in werking treden) tenzij de huurder zich daar vóór 1 januari 1996 bij aangetekend schrijven tegen verzet », wordt de indruk gewekt als zou de overeenkomst in zekere zin blijven bestaan, tenzij zich een ander feit voordoet. Bijgevolg verkiest de minister zich aan de huidige tekst van artikel 3 van het ontwerp te houden.

donné par le bailleur. Cet amendement est selon lui superflu car le fait que deux parties concluent un nouveau contrat relatif au même logement, implique qu'un congé a été donné en ce qui concerne l'ancien contrat. L'article 3 est dès lors applicable. Le preneur peut par lettre recommandée marquer son refus devant le nouveau contrat.

Le ministre estime quant à lui que les contrats qui peuvent être résiliés conformément à l'article 3 sont ceux qui ont été conclus après qu'un congé ait été donné par le bailleur. Ce congé peut être prouvé par tous les moyens de droit.

Si le rapporteur ne peut marquer son accord sur cette déclaration, il partage néanmoins les réponses du ministre relatives aux deux autres amendements de M. Decroly. Tout comme ce dernier, il insiste sur la nécessaire information qui devra être donnée par le ministre quant à ce projet, cela d'autant plus que sa procédure d'adoption risque de prendre encore un certain temps.

Le ministre s'engage à donner la nécessaire information sur la portée du présent projet.

L'amendement n° 9 de M. Decroly est retiré.

*
* *

M. Viseur présente un amendement (n° 12, Doc. n° 133/3) relatif au mot français « résiliés ». Deux interprétations existent en doctrine et en jurisprudence quant à ce terme. Pour les uns, la résiliation porte sur les contrats à exécution successive et donc sur les baux à loyer. Pour les autres, la résiliation s'applique aux contrats qui ont reçu un commencement d'exécution. Par définition, le contrat visé à l'article 3 n'a pas reçu un commencement d'exécution vu que le preneur doit agir avant le 1^{er} janvier 1996, date à laquelle les effets du nouveau contrat commencerait. En conséquence, l'amendement, de nature purement technique, vise à éviter le piège en français du mot « résiliation »

Le ministre est d'avis qu'une grande partie du problème d'interprétation en français est déjà résolu du fait qu'en néerlandais, le terme « opzegging » ne pose aucune difficulté. Par ailleurs, l'amendement suscite d'autres problèmes car en prévoyant que « les contrats sortent leurs effets sauf », on a l'impression d'une certaine survivance du contrat à moins que quelque chose d'autre n'intervienne. En conséquence, le ministre préfère s'en tenir au texte actuel de l'article 3 du projet.

Amendement n° 12 van de heer Viseur wordt ingetrokken.

*
* *

De heer Bourgeois dient een amendement in (n° 15 Stuk Kamer n° 133/3) dat ertoe strekt de gevolgen van de opzegging door de huurder, na het sluiten van een nieuwe overeenkomst, duidelijk te omlijnen. Het amendement bepaalt het volgende : « Deze opzeg heeft tot gevolg dat de opvolgende overeenkomst retroactief ontbonden wordt en de aanvankelijke overeenkomst verlengd wordt. De huurder is voor deze opzegging geen vergoeding zoals bedoeld in artikel 3, § 5, van Afdeling II, Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd ».

Amendement n° 16, tevens van de heer Bourgeois, slaat dan weer op een andere hypothese, namelijk de verhuurder die een overeenkomst met een nieuwe huurder heeft gesloten.

De heer Bourgeois wijst erop dat die overeenkomst generlei waarde heeft en dat de partijen niet anders kunnen dan zich bij een van hogerhand opgelegde regeling neer te leggen. Daar de wetgever aan de basis van die regeling ligt, hebben de partijen recht op een schadeloosstelling door de overheid.

De minister merkt op dat de amendementen wel de verdienste hebben artikel 3 nader toe te lichten, maar dat men ze hoe dan ook reeds in dat artikel terugvindt.

*De heer Verwilghen wijst dan weer op de definitie — met vérstrekende gevolgen — die G. Cornu in zijn werk « *Vocabulaire juridique* » van het begrip « *fait du prince* » geeft, met name : « *Benaming voor de op de rechtspraak betrekking hebbende theorie, eigen aan administratieve overeenkomsten, luidens welke de medecontractant van de Administratie recht heeft op een integrale schadevergoeding voor het nadeel dat hem wordt berokkend door maatregelen die de administratieve overheid als contractant heeft genomen, en waardoor de uitvoering van de overeenkomst rechtstreeks of onrechtstreeks duurder wordt.* » (vertaling).*

Hoewel hij het ten dele eens kan zijn met amendement n° 16 van de heer Bourgeois, is hij van mening dat het, ten einde moeilijkheden te voorkomen, moet worden aangevuld met de bepaling dat de overeenkomsten een vaste dagtekening moeten dragen, namelijk de datum van vandaag, 8 november 1995.

*
* *

*Mevrouw de T' Serclaes merkt op dat het uit een wetgevingstechnisch oogpunt verkeerslijker ware in de Franse tekst de term « *preneur* » te gebruiken in plaats van « *locataire* ».*

De commissie is het met die technische verbetering eens.

L'amendement n° 12 de M. Viseur est retiré.

*
* *

*M. Bourgeois dépose un amendement (n° 15, Doc. n° 133/3) qui tend à clarifier les conséquences de la résiliation par le locataire après qu'il ait conclu un nouveau contrat. Il prévoit que : « *Cette résiliation a pour effet de dissoudre rétroactivement le contrat qui a succédé au contrat initial et de proroger ce dernier. Le preneur n'est pas tenu, pour cette résiliation, de verser l'indemnité prévue à l'article 3, § 5, de la Section II, Chapitre II, Titre VIII, Livre III, du Code civil* ».*

L'amendement n° 16 de M. Bourgeois également (Doc. n° 133/3) vise quant à lui une autre hypothèse, celle du bailleur qui a conclu un contrat avec un nouveau preneur.

M. Bourgeois précise que ce contrat est nul et que les parties se trouvent devant un fait du prince. Comme le législateur est à l'origine de ce fait du prince, les parties ont droit à une indemnisation par l'autorité publique.

Le ministre fait valoir que si ces amendements ont le mérite d'expliquer l'article 3, ils se retrouvent néanmoins déjà dans cet article.

*M. Verwilghen rappelle quant à lui la définition lourde de conséquences donnée par G. Cornu dans son ouvrage « *Vocabulaire juridique* » sur la notion de « *fait du prince* », à savoir : « *nom donné à la théorie jurisprudentielle propre aux contrats administratifs suivant laquelle le cocontractant de l'Administration a droit à l'indemnisation intégrale du préjudice que lui cause, en rendant directement ou indirectement plus onéreuse l'exécution du contrat, les mesures prises par l'autorité administrative contractante.* »*

S'il peut se retrouver pour partie dans l'amendement n° 16 de M. Bourgeois, il considère qu'il y a lieu de le compléter, afin d'éviter toute difficulté, en prévoyant que ces contrats doivent avoir date certaine à la date d'aujourd'hui, le 8 novembre 1995.

*
* *

*Mme de T' Serclaes fait remarquer que d'un point de vue légitique, il serait préférable dans le texte français, de recourir au terme « *preneur* » plutôt que « *locataire* ».*

La commission marque son accord devant cette correction technique.

Stemmingen

De amendementen n°s 8 en 10 van de heer Decroly (Stuk n° 133/3) worden achtereenvolgens verworpen met 13 tegen 1 stem.

De amendementen n°s 15 en 16 van de heer Bourgeois (Stuk n° 133/3) worden achtereenvolgens verworpen met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 3, zoals het werd verbeterd, wordt aangenomen met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3bis, ter, quater en quinquies (nieuw)

De heer Barzin dient meerdere amendementen in, die ertoe strekken vier nieuwe artikelen in te voegen.

Hij stelt eerst een *amendement* voor (n° 2, Stuk n° 133/3) dat ertoe strekt een nieuw artikel 3bis in te voegen en aldus aansluit bij de wet van 20 februari 1991.

Artikel 3, § 4, van die wet bepaalt dat de verhuurder de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst zonder motivering op te zeggen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode. Hij moet dan wel een vergoeding betalen die overeenstemt met negen maanden of met zes maanden huur, naar gelang de overeenkomst wordt opgezegd bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode. Die opzegging moet dus ook mogelijk zijn na het verstrijken van de derde driejarige periode vanaf het moment dat die termijn met een jaar wordt overschreden, met inachtneming van de voorwaarden bepaald bij artikel 3, § 4, van de wet en mits een vergoeding van drie maanden huur wordt betaald. De heer Barzin wijst erop dat artikel 3, § 7, van de wet van 1991 bepaalt dat wanneer een overeenkomst reeds bij de aanvang wordt gesloten voor een termijn die negen jaar te boven gaat, de verhuurder de overeenkomst zonder motivering kan opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en de betaling van een vergoeding die overeenstemt met drie maanden huur. De termijn van drie maanden waarin het amendement voorziet, is afkomstig uit dat artikel en past in de logica van de huidige toestand. Die mogelijkheid heeft trouwens reeds bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet van 1991 (artikel 14, § 7). De continuïteit is aldus gewaarborgd.

Het amendement heeft tot slot nog twee andere bestaansredenen :

1. De eigenaar blijft in het ongewisse of er net als in de periode 1975-1985 nog tal van verlengingen zullen worden doorgevoerd. Hij moet op een gegeven ogenblik initiatieven kunnen nemen.

2. Aangezien het voorliggende ontwerp terugwerkende kracht heeft, biedt het een oplossing voor het geval de verhuurder reeds een nieuwe huurovereenkomst heeft gesloten met een nieuwe huurder.

Het amendement past bijgevolg in een bepaalde logica en heeft zijn nut.

Votes

Les amendements n°s 8 et 10 de M. Decroly (Doc. n° 133/3) sont successivement rejetés par 13 voix contre une.

Les amendements n°s 15 et 16 de M. Bourgeois (Doc. n° 133/3) sont successivement rejetés par 9 voix contre 4 et une abstention.

L'article 3, tel que corrigé, est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

Art. 3bis, ter, quater et quinquies (nouveaux)

M. Barzin dépose plusieurs amendements visant à l'insertion de quatre nouveaux articles.

Il présente tout d'abord un *amendement* (n° 2, Doc. n° 133/3) qui, par l'insertion d'un nouvel article 3bis, s'inscrit dans la logique de la loi du 20 février 1991.

L'article 3, § 4 de cette loi prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail sans motifs à l'expiration des premier et deuxième triennats moyennant le versement d'une indemnité équivalente à 9 mois ou à 6 mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Cette résiliation doit dès lors également être possible au terme du troisième triennat à partir du moment où celui-ci est dépassé d'un an, dans le respect des conditions prévues à l'article 3, § 4 et moyennant une indemnité de 3 mois. M. Barzin attire l'attention sur le fait que l'article 3, § 7 de la loi de 1991 précise que lorsqu'un bail supérieur à neuf ans a été prévu dès sa conclusion, le bailleur peut mettre fin au bail sans motifs moyennant un congé de six mois et une indemnité équivalente à trois mois de loyer. Les trois mois prévus par l'amendement proviennent de cet article et répondent à la logique de la situation actuelle. Par ailleurs, cette faculté a déjà existé au moment de la mise en vigueur de la loi de 1991 (article 14, § 7). La continuité est de la sorte assurée.

L'amendement se justifie enfin pour deux raisons :

1. Ignorant si de multiples prorogations comme en 1975-1985 ne vont pas intervenir, le propriétaire doit pouvoir prendre à un moment donné des initiatives.

2. Le présent projet ayant des effets rétroactifs, une solution est offerte au cas où le bailleur a déjà conclu un nouveau bail avec un nouveau preneur.

En conclusion, l'amendement répond à une certaine logique et a son utilité.

De heer Barzin geeft vervolgens enige toelichting bij een *amendement n° 3* (Stuk n° 133/3) dat er, door invoering van een artikel 3ter (*nieuw*), toe strekt de partijen de mogelijkheid te bieden om de huurprijs en de lasten te wijzigen, net zoals na het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode. Sommige verhuurders hebben namelijk geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid die artikel 7 van de wet van 1991 biedt omdat ze een huurder die het pand reeds lange tijd huurt niet lastig wilden vallen, voorts omdat ze in de overtuiging verkeerden dat de huurovereenkomst in ieder geval op 31 december 1995 zou worden beëindigd.

De heer Barzin verdedigt ook een ander *amendement (n° 4, Stuk n° 133/3)* dat er, door invoering van een artikel 3quater (*nieuw*), toe strekt de huurder binnen de termijn van één maand van zijn verplichtingen te bevrijden. De wettelijke verlenging van de overeenkomst met één jaar kan namelijk tegen zijn wil worden toegepast.

Voorts kan dit amendement tal van moeilijkheden bij onderverhuring voorkomen.

De heer Barzin dient een laatste *amendement (n° 5, Stuk n° 133/3)* in, dat ertoe strekt krachtens een artikel 3quinquies (*nieuw*) te voorzien in de mogelijkheid om bij het verstrijken van de derde driejarige periode de huurovereenkomst te beëindigen ten einde werkzaamheden uit te voeren, overeenkomstig de bij de wet bepaalde voorwaarden. De wet staat dat al toe bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode.

De minister begrijpt dat al deze amendementen ertoe strekken in het ontwerp alle mogelijkheden die de wet van 1991 voor de eerste en de tweede driejarige periode heeft ingesteld, ook voor de derde driejarige periode te laten gelden. Toch moet hij die amendementen afwijzen omdat ze het wetsontwerp anders inkleuren.

Hij heeft met name volgende bezwaren :

— *Amendement n° 2* : aangezien het wetsontwerp bepaalde huurovereenkomsten met één jaar verlengt, is het onaanvaardbaar dat de verhuurder de mogelijkheid zou hebben de huurovereenkomst op te zeggen mits hij een vergoeding betaalt die overeenstemt met het bedrag van drie maanden huur.

— *Amendement n° 3* : er moet in herinnering worden gebracht dat de verhuurder tussen 1 april en 30 juni 1995 om een herziening van de huurprijs kon verzoeken. Het ware derhalve onverantwoord hem een nieuwe mogelijkheid toe te kennen in het raam van de wettelijke verlenging.

— *Amendement n° 4* : doordat de huurder te allen tijde zijn overeenkomst door middel van een opzeggingstermijn van drie maanden kan verbreken, is het niet verantwoord om, in het raam van het voorliggende ontwerp, in een andere termijn te voorzien.

— *Amendement n° 5* : de verhuurder die werken wenst uit te voeren, had daartoe reeds de mogelijkheid op het einde van de eerste en tweede driejarige

M. Barzin développe ensuite un *amendement (n° 3, Doc. n° 133/3)* qui, par un nouvel article 3ter, tend à prévoir la possibilité de modifier le loyer et les charges de la même façon que les parties peuvent le faire au terme du premier et du deuxième triennat. Certains bailleurs n'ont en effet pas appliqué la faculté que leur reservait l'article 7 de la loi de 1991 ne voulant pas d'une part, ennuyer un locataire depuis longtemps dans les lieux et croyant d'autre part, que le bail allait de toute façon prendre fin au 31 décembre 1995.

Un autre *amendement (n° 4, Doc. n° 133/3)* est défendu par *M. Barzin* qui vise, par un article 3quater, à libérer le preneur dans un délai d'un mois. Celui-ci pourrait en effet se voir appliquer la prorogation légale d'un an contre son gré.

Cet amendement permet en outre d'éviter nombreuses difficultés en cas de sous-location.

M. Barzin présente un dernier *amendement (n° 5, Doc. n° 133/3)* qui, dans un nouvel article 3quinquies, tend à donner la possibilité au terme du troisième triennat, comme la loi le prévoit déjà au terme des premier et deuxième triennats, de mettre fin au bail pour effectuer des travaux dans les conditions prévues par la loi.

Si *le ministre* comprend que tous ces amendements veulent intégrer dans le projet pour le troisième triennat toutes les possibilités qui existent dans la loi de 1991 pour les premier et deuxième triennats, il ne peut les accepter vu qu'ils confèrent une autre dimension au projet de loi.

Plus particulièrement, il formule les objections suivantes :

— *Amendement n° 2* : comme le projet de loi protège certains baux d'un an, on ne peut admettre que le bailleur aurait la possibilité de mettre fin au bail moyennant versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

— *Amendement n° 3* : il y a lieu de rappeler que le bailleur a eu la possibilité de demander la révision du loyer entre les 1^{er} avril et 30 juin 1995. Il serait dès lors irresponsable de lui accorder une nouvelle possibilité dans le cadre de la prorogation légale.

— *Amendement n° 4* : étant donné que le preneur peut de tout temps rompre son contrat moyennant un congé de trois mois, il n'est pas justifié de prévoir un autre délai dans le cadre du présent projet.

— *Amendement n° 5* : le bailleur qui souhaite effectuer des travaux a déjà eu cette possibilité au terme des premier et deuxième triennats. Il ne s'indi-

periode. Het is bijgevolg niet aangewezen tijdens het jaar waarin de verlenging loopt, in die mogelijkheid te voorzien.

De heer Laeremans steunt amendement n° 3, want het antwoord van de minister houdt geen rekening met het feit dat, als de verhuurder begin 1995 geen herziening van de huur heeft gevraagd, hij zulks heeft nagelaten doordat hij niet wist dat dit ontwerp de huurovereenkomst met een jaar zou verlengen. Logischerwijs dient die procedure tot herziening dan ook opnieuw te worden ingevoerd.

In aansluiting op de beleidskeuze die de minister in zijn antwoord maakt, vraagt *de heer Barzin* of hij zich er formeel toe verbindt dat er eind 1996 met betrekking tot dezelfde huurovereenkomsten geen nieuwe verlenging komt die in 1997 van toepassing moet zijn.

De minister merkt op dat de meest slechte oplossing erin zou bestaan jaarlijks een tijdelijke wet goed te keuren. Principeel verklaart hij zich tegen dergelijke wetten gekant, maar dit jaar spelen ze dringend op een uitzonderlijke toestand in.

Momenteel bestaat de mogelijkheid de wet binnen relatief afzienbare tijd grondig te bestuderen en oplossingen te vinden voor het vraagstuk als geheel. Hij besluit bijgevolg dat er normaliter geen nieuwe wetten tot verlenging meer zouden moeten komen.

Volgens *de heer Barzin* vormt die verklaring van de minister een verantwoording voor de indiening van zijn amendementen.

De heer Verwilghen steunt die amendementen maar is niettemin van mening dat het, gelet op de kritiek die op het wetsontwerp werd uitgebracht, wenselijk is ze te behandelen in het raam van de algemene hervorming van de huurwetgeving. Hij kondigt dan ook aan dat zijn fractie zich bij de stemming over die amendementen zal onthouden.

Stemmingen

De amendementen n°s 2 en 3 van *de heer Barzin* (Stuk n° 133/3) worden achtereenvolgens verworpen met 9 tegen 3 stemmen en 3 onthoudingen.

Amendement n° 4 van *de heer Barzin* (Stuk n° 133/3) wordt verworpen met 9 tegen 2 stemmen en 4 onthoudingen.

Amendement n° 5 van *de heer Barzin* (Stuk n° 133/3) wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 4

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt en het wordt aangenomen met 9 tegen 3 stemmen en 3 onthoudingen.

*
* *

que dès lors pas de prévoir cette possibilité au cours de cette année de prorogation.

M. Laeremans soutient l'amendement n° 3 car la réponse du ministre ne tient pas compte du fait que si le bailleur n'a pas demandé la révision du loyer au début de l'année 1995, c'est parce qu'il ignorait que ce projet viendrait proroger le bail d'un an. Logiquement dès lors, il y a lieu de réintroduire cette possibilité de révision.

M. Barzin, suite à l'option politique prise par le ministre dans sa réponse, demande s'il prend l'engagement formel que fin 1996, il n'y aura plus une nouvelle prorogation visant les mêmes baux et devant s'appliquer pour l'année 1997.

Le ministre fait valoir que la plus mauvaise solution résiderait dans l'adoption chaque année d'une loi temporaire. Si sur le plan des principes, il se déclare opposé à de telles législations, elles constituent pour cette année la réponse urgente à une situation exceptionnelle.

Actuellement, la possibilité existe dans un délai relativement court de pouvoir étudier en profondeur la loi et de tâcher de trouver des solutions à l'ensemble de la problématique. Il conclut dès lors que dans des circonstances normales, il ne devrait plus y avoir de nouvelles lois de prorogation.

M. Barzin est d'avis que cette déclaration du ministre justifie le dépôt de ses amendements.

M. Verwilghen, tout en soutenant ces amendements, considère, suite aux critiques qui ont été émises à l'encontre du projet, qu'il serait préférable de les aborder dans le cadre de la réforme globale des baux à loyer. Il annonce dès lors que son groupe s'abstiendra lors de leur vote.

Votes

Les amendements n°s 2 et 3 de *M. Barzin* (Doc. n° 133/3) sont successivement rejettés par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

L'amendement n° 4 de *M. Barzin* (Doc. n° 133/3) est rejeté par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

L'amendement n° 5 de *M. Barzin* (Doc. n° 133/3) est rejeté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

Art. 4

Cet article ne fait l'objet d'aucune observation et est adopté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

*
* *

Het gehele ontwerp wordt aangenomen met 9 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

De rapporteur,

R. LANDUYT

De voorzitter,

I. VAN BELLE

L'ensemble du projet est adopté par 9 voix contre 5 et une abstention.

Le rapporteur,

R. LANDUYT

Le président,

I. VAN BELLE

ERRATA

Artikel 1

Op de eerste regel leze men « een aangelegenheid » in de plaats van « aan aangelegenheid ».

Art. 3

Op de vierde regel van de Franse tekst leze men « *le preneur* » in de plaats van « *le locataire* ».

ERRATA

Article 1^{er}

A la première ligne du texte néerlandais, lire « *een aangelegenheid* » au lieu de « *aan aangelegenheid* ».

Art. 3

A la quatrième ligne, lire « *le preneur* » au lieu de « *le locataire* ».