
**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

20 NOVEMBRE 1996

PROJET DE LOI

**modifiant certaines dispositions
en matière de baux**

AMENDEMENTS

N° 43 DE M. BOURGEOIS

Art. 5

Remplacer l'alinéa 1^{er} du texte proposé par ce qui suit :

« *Les régions fixent, chacune pour son territoire, les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1^{er}.* ».

JUSTIFICATION

Aux termes de l'article 6, § 1^{er}, IV de la loi spéciale du 8 août 1980, le logement relève de la compétence des régions.

Dans la jurisprudence du Conseil d'Etat et de la Cour d'arbitrage, cette compétence est qualifiée de « pleine » et « large ». De plus, la loi spéciale ne prévoit aucune exception explicite en ce qui concerne le logement.

Une certaine compétence est certes aussi attribuée aux communautés et à l'Etat fédéral.

Voir :

- 717 - 96 / 97 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 à 5 : Amendements.

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

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

20 NOVEMBER 1996

WETSONTWERP

**tot wijziging van sommige bepalingen
betreffende de huurovereenkomsten**

AMENDEMENTEN

N° 43 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 5

In de voorgestelde tekst, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« *De Gewesten bepalen, elk voor hun gebied, de voorwaarden waaraan ten minste moet voldaan zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.* ».

VERANTWOORDING

Overeenkomstig artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is huisvesting een bevoegdheid van de Gewesten.

Deze bevoegdheid wordt in de rechtspraak van de Raad van State en het Arbitragehof aangeduid als « volledig » en « ruim ». Bovendien is er in de bijzondere wet, wat de materie « huisvesting » betreft, geen expliciete uitzondering opgenomen.

Weliswaar is er ook een bepaalde bevoegdheid voor de Gemeenschappen en voor de Federatie.

Zie :

- 717 - 96 / 97 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 tot 5 : Amendementen.

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

Par le biais des matières personnalisables, les communautés sont compétentes, par exemple, pour les types de logement spéciaux dans le cadre de l'aide aux personnes.

Le niveau fédéral s'occupe des matières attribuées comme la politique des prix, des matières réservées comme la fiscalité et exerce, dans l'attente d'une prochaine révision de la Constitution, les compétences résiduelles (par exemple, le droit civil).

Il est utile de renvoyer en la matière à Bernard Hubeau (*Huisvestingsrecht en burgerlijk recht : enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling*, TPR 95, 1) :

Il y a lieu d'étoffer au maximum la compétence régionale, étant donné qu'il convient d'assurer la cohérence de la politique de logement.

Une politique efficace n'est en effet possible que si toutes les compétences sont regroupées à un seul niveau de pouvoir.

Le projet de code du logement flamand prévoit d'ailleurs explicitement un permis de location, en vertu duquel les logements mis en location sur le marché privé devront satisfaire aux normes élémentaires en matière de qualité.

Comme la politique de rénovation, le système des primes, l'allocation de logement, l'insalubrité, etc. relèvent aussi de la compétence des régions, il serait tout à fait incohérent que des normes autres que celles fixées par les régions puissent être fixées par arrêté royal.

N° 44 DE M. BOURGEOIS

Art. 5

Compléter le texte proposé par les alinéas suivants :

« Si le bailleur n'est pas en mesure d'exécuter ou ne veut pas exécuter les travaux, il peut donner le bien loué en location au CPAS de la commune de la situation du bien, pour une période minimale de neuf ans et moyennant un loyer fixé en équité par le CPAS en tenant compte d'éléments objectifs tels que l'état du logement, le coût des travaux à effectuer, la durée du bail principal.

Le CPAS exécute les travaux et sous-loue le logement. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à apporter une solution constructive aux nombreux problèmes qui ne manqueront pas de se poser.

Alors que le projet de loi est source de conflits, l'amendement tend à éviter les conflits et les procédures.

Il ne faut pas perdre de vue qu'en Flandre, 12 % environ des logements sont considérés comme étant en très mauvais état.

S'il est vrai que plus de la moitié de ces logements sont occupés par leurs propriétaires, il n'en demeure pas moins que 45 % de ceux-ci sont donnés en location.

Il s'agit souvent de logements loués moyennant des loyers modiques. Dans de nombreux cas, le propriétaire

De Gemeenschappen zijn via de persoonsgebonden aanlegenheden bevoegd voor bijvoorbeeld de bijzondere woonvormen in het kader van de welzijnsvoorzieningen.

Het federale niveau heeft de toegewezen aangelegenheden zoals het prijsbeleid, de voorbehouden aangelegenheden zoals de fiscaliteit en, in afwachting van een volgende grondwetsherziening, de residuaire bevoegdheden (bijvoorbeeld het burgerlijk recht).

Ter zake kan nuttig verwezen worden naar Bernard Hubeau (*Huisvestingsrecht en burgerlijk recht : enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling*, TPR 95, 1).

Vermits het wenselijk is te komen tot een coherent huisvestingsbeleid is het beter de gewestbevoegdheid met een maximaal in te vullen.

Er kan immers maar een efficiënt beleid gevoerd worden wanneer alle bevoegdheden in een hand berusten.

In het ontwerp van Vlaamse wooncode wordt ten andere bij de kwaliteit van de woningen uitdrukkelijk een verhuurvergunning voorzien, waarin bepaald zal worden dat een woning die op de privé-markt verhuurd wordt moet voldoen aan de elementaire normen inzake kwaliteit.

Vermits ook het renovatiebeleid, het premiestelsel, de huurtoelage, de ongezondverklaring, en dergelijke meer een gewestelijke materie is, zou het totaal inkoherent zijn om bij koninklijk besluit andere normen te gaan bepalen dan diegene die door de Gewesten vastgelegd worden.

N° 44 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 5

De voorgestelde tekst aanvullen met de volgende leden :

« Indien de verhuurder niet in staat is om de werken uit te voeren of deze werken niet wil uitvoeren, kan hij het gehuurde goed in huur geven aan het OCMW van de gemeente waar het goed gelegen is, voor een minimum periode van negen jaar tegen een huurprijs die door het OCMW in billijkheid bepaald wordt, rekening houdend met objectieve elementen zoals de staat van de woning, de kostprijs van de uit te voeren werken, de duur van de hoofdhuurovereenkomst.

Het OCMW voert de werken uit en geeft de woning in onderhuur. »

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe een constructieve oplossing te vinden voor de vele problemen die ongetwijfeld zullen rijzen.

Het wetsontwerp creëert conflicten. Het amendement strekt ertoe conflicten en procedures te vermijden.

Men mag niet vergeten dat in Vlaanderen ongeveer 12 % van de woningen als zeer slecht gecatalogeerd staan.

Meer dan de helft daarvan wordt weliswaar bewoond door de eigenaars, maar ongeveer 45 % wordt door huurders bewoond.

In vele gevallen gaat het om woningen die tegen lage huurprijzen verhuurd worden. In vele gevallen ook is de

n'est pas en mesure d'engager les dépenses nécessaires à l'exécution des travaux indispensables.

Ces frais peuvent être considérables : travaux à la toiture, gouttière, menuiserie extérieure, travaux d'imperméabilisation, etc.

Par ailleurs, des agences de location de logements sociaux, qui constituent la solution idéale aux problèmes visés, existent déjà dans de très nombreuses communes.

La location, à un prix modique et pour une longue période, au CPAS qui exécute les travaux indispensables, sous-loue et assure l'accompagnement du preneur lorsque celui-ci s'avère nécessaire (il s'agit souvent de marginaux) est la solution idéale.

On stimulera ainsi le renouvellement et la rénovation de notre patrimoine immobilier, une formule qui reviendrait en outre bien moins cher que la construction de logements neufs. Elle assure au bailleur un preneur stable tout en lui garantissant le maintien en état du logement. Elle permet de louer un logement de qualité, à un prix abordable, à des cas sociaux dignes d'intérêt.

Le projet de loi du gouvernement entraînera des catastrophes sociales. Certains petits propriétaires ne disposent pas des moyens suffisants pour financer le coût parfois considérable des travaux.

Qu'advient-il si le coût s'élève par exemple à 500 000 francs et que le logement lui-même ne vaut par exemple que 800 000 francs ?

Qu'advient-il si le propriétaire ne dispose pas de moyens financiers et qu'il ne dispose par exemple que d'une maigre pension et du modeste loyer provenant d'une habitation de rapport ? Comment le propriétaire confronté à une demande d'exécution forcée financera-t-il ces travaux ? Ou le projet vise-t-il à permettre au preneur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire pour ensuite faire mettre le logement en vente publique en vue de récupérer les sommes qu'il aura déboursées ?

En vertu du présent amendement, le CPAS ne pourrait pas refuser de prendre le logement en location. C'est par ailleurs le CPAS qui fixerait le loyer en toute équité, en tenant compte des critères prévus par la loi.

Il est évident toutefois que nous touchons en l'occurrence à une matière qui devrait être communautarisée.

Lors de la dernière réforme de l'Etat, les communautés se sont vu attribuer la compétence relative au financement des missions des CPAS, mais elles n'ont pas reçu la compétence générale leur permettant de fixer elles-mêmes ces missions.

N° 45 DE M. BOURGEOIS

Art. 5

Dans le texte proposé, supprimer l'alinéa 2.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement n° 43.

eigenaar niet in staat om de nodige kosten te doen ten einde de noodzakelijke werken uit te voeren.

Deze kosten kunnen zeer aanzienlijk zijn : dakwerken, goten, buitenschrijnwerk, vochtwerende werken, enz.

Anderzijds zijn in zeer vele gemeenten reeds sociale verhuurkantoren actief. Deze bieden de oplossing bij uitstek voor de geïsoleerde problemen.

De verhuring tegen een lage prijs voor een lange periode aan het OCMW dat de noodzakelijke werken doet, onderverhuurt en zorgt voor begeleiding van de huurder waar nodig (het gaat veelal om marginale huurders) is een ideale oplossing.

Op die manier wordt een impuls gegeven aan de vernieuwing en renovatie van het patrimonium, op een manier die veel goedkoper is dan nieuwbouw. Het biedt aan de verhuurder de waarborg van een stabiele huurder, en de waarborg dat de woning in stand gehouden wordt. Het biedt de mogelijkheid om een kwalitatieve woning tegen een betaalbare prijs te verhuren aan sociaal behartenswaardige gevallen.

Het wetsontwerp van de regering zal tot sociale catastrofes leiden. Er zijn kleine eigenaars die niet over voldoende middelen beschikken om de soms zeer omvangrijke kostprijs van de werken te betalen.

Quid wanneer de kostprijs bijvoorbeeld neerkomt op een drag van een half miljoen frank, en de woning zelf slechts een kleine waarde heeft van bijvoorbeeld 800 000 frank ?

Quid wanneer de eigenaar over geen financiële middelen beschikt en bijvoorbeeld slechts over een karig pensioen beschikt en de kleine opbrengst van een huurwoning. Hoe zal deze eigenaar, geconfronteerd met een eis tot gedwongen uitvoering, deze werken financieren ? Of is het de bedoeling om de huurder toe te laten de werken uit te voeren of te laten uitvoeren op kosten van de eigenaar, en vervolgens de woning publiek te laten verkopen ter recuperatie van deze kosten ?

In dit voorstel kan het OCMW niet weigeren om de woning te huren. Anderzijds bepaalt het OCMW zelf in alle billijkheid de prijs rekening houdend met de in de wet vermelde criteria.

Uiteraard zitten we hier ook met een materie die zou moeten gedefederaliseerd worden, in die zin dat de bevoegdheid aan de gemeenschappen moet toekomen.

Bij de jongste staatshervorming kregen de gemeenschappen de bevoegdheid toegewezen om de financiering van de taken van de OCMW's te regelen, doch zij kregen niet de algemene bevoegdheid om de taken van de OCMW's zelf vast te stellen.

N° 45 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 5

In de voorgestelde tekst, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van amendement n° 43.

G. BOURGEOIS

N° 46 DE MM. VAN BELLE ET VERWILGHEN

Art. 5

1) Dans le texte proposé, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur peut demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts, sauf le cas où la dégradation du bien est notamment le fait du preneur. »

2) Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

L'amendement tend à supprimer la possibilité offerte au preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1^{er}, de la même section.

Cette obligation imposerait en effet au bailleur de poser lui-même certains actes. Il serait confronté à des frais et à des travaux qu'il ne pourrait peut-être pas prendre en charge.

Il va de soi que les autres dispositions du droit des obligations restent d'application, de telle sorte que le preneur ne puisse invoquer un droit de résiliation de principe, avec d'éventuels dommages et intérêts, dans les cas d'abus de droit ou de défauts de volonté.

On songe, par exemple, au preneur qui louerait successivement différentes habitations délabrées en vue de demander systématiquement la résiliation avec dommages et intérêts.

N° 47 DE MM. VAN BELLE ET VERWILGHEN

Art. 6

Supprimer le 9°.

JUSTIFICATION

Le rétablissement du bail à vie aurait pour effet de conférer à un droit personnel de location tous les avantages liés à un droit réel d'usage et d'habitation ou d'usufruit.

Cette démarche n'est pas souhaitable, et ce, pour les raisons suivantes :

— on créerait ainsi une confusion entre les notions de droit réel et de droit personnel : un droit personnel acquerrait, sur de trop nombreux plans, les mêmes conséquences qu'un droit réel;

— on créerait un déséquilibre entre le locataire, qui bénéficierait de tous les avantages liés à ce droit réel sans avoir la moindre obligation, et le propriétaire-bailleur, qui perdrait toute jouissance tout en conservant toutes les obligations réelles incombant au propriétaire.

Il serait préférable d'instaurer un droit réel qui serait, au choix des parties, un droit d'usage et d'habitation ou un

N° 46 VAN DE HEREN VAN BELLE EN VERWILGHEN

Art. 5

1) In de voorgestelde tekst, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, kan de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen met schadevergoeding, behoudens het geval waarin het verval van het goed mede door de huurder veroorzaakt is. »

2) Het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING

Het amendement wil de mogelijkheid voor de huurder om de uitvoering te eisen van de werken die nodig zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid, van dezelfde afdeling, schrappen.

Inderdaad zou deze mogelijkheid de verhuurder dwingen om zelf bepaalde handelingen te stellen. Hij zou met kosten en werken geconfronteerd worden die hij mogelijk niet eens kan aangaan.

Het spreekt voor zich dat de overige bepalingen van het verbintenissenrecht van toepassing blijven, zodat de huurder op een principieel recht op ontbinding en eventueel schadevergoeding geen aanspraak kan maken in geval van rechtsmisbruik of wilsgebreken.

Men denke bijvoorbeeld aan de huurder die achtereenvolgens verschillende bouwvallige woningen zou huren om dan telkens de ontbinding en een schadevergoeding te vragen.

N° 47 VAN DE HEREN VAN BELLE EN VERWILGHEN

Art. 6

Het 9° weglaten.

VERANTWOORDING

De herinvoering van een huurovereenkomst voor het leven zou al de voordelen van een zakelijk recht van gebruik en bewoning of van vruchtgebruik overplanten in een persoonlijk recht van huur.

Om een dubbele reden is zulks niet wenselijk :

— er wordt verwarring geschapen tussen de begrippen zakelijk en persoonlijk recht : men zou aan een persoonlijk recht al teveel gevolgen van een zakelijk recht toekennen;

— er wordt een onevenwicht geschapen tussen de huurder die alle voordelen van dat zakelijk recht geniet doch geen enkele daaraan gekoppelde verplichting en de verhuurder-eigenaar die alle genot verliest doch wel de volledige zakelijke verplichtingen als eigenaar overhoudt.

Een betere oplossing bestaat in het vestigen van een zakelijk recht, naar keuze van partijen hetzij van gebruik

droit d'usufruit. Cette solution a comme avantage d'offrir la sécurité juridique et de répartir équitablement les charges entre les parties. L'instauration de ces droits pourrait éventuellement s'accompagner de mesures fiscales ou autres afin de compenser les coûts plus élevés.

N° 48 DE MM. VAN BELLE ET VERWILGHEN

Art. 9

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

La disposition proposée équivaut ni plus ni moins à instaurer un loyer fixe. Nous ne pouvons marquer notre accord sur ce point, et ce pour plusieurs raisons :

— le projet porte atteinte à la relativité des baux en permettant à une autre partie (nouveau preneur) de puiser des droits dans un bail antérieur, conclu avec une tierce personne (ancien preneur). Si une telle règle peut s'appliquer entre les mêmes parties afin d'éviter les abus, elle ne peut pas profiter à un tiers;

— il arrive trop souvent qu'un preneur paie, pour certaines raisons, un loyer modique, par exemple lorsque le preneur est un ami ou un parent, parce que l'on préfère louer moins cher à une connaissance dont on sait qu'elle conservera le bien en très bon état, etc.

De tels arrangements individuels entre les parties ne peuvent avoir pour effet que le bailleur doive se contenter pendant neuf ans d'un loyer modique, même lorsqu'il y a eu entre-temps un changement de locataire;

— la disposition proposée profite unilatéralement au (tiers) preneur. A l'inverse, un loyer élevé ne lie personne.

De telles dispositions n'ont rien à voir avec la sécurité de logement et n'auront du reste aucun effet modérateur sur les loyers. Elles ne peuvent que « refroidir » les bailleurs qui seraient disposés à mettre leur bien en location, et ceux-ci seront contraints de réclamer dès le départ un loyer élevé.

La loi a un effet contraire à l'effet souhaité;

— enfin, des dispositions aussi rigides autorisent certains abus, tels que le paiement d'un droit d'entrée par le preneur suivant, le paiement d'une partie « non officielle » en plus du loyer, etc.

N° 49 DE MM. VAN BELLE ET VERWILGHEN

Art. 14

A l'article 11bis proposé, remplacer les mots « Si son bail ne le lui interdit pas » par les mots « Si son bail l'y autorise ou si le bailleur l'y a préalablement autorisé par écrit ».

en bewoning hetzij van vruchtgebruik. Dit schept volledige rechtszekerheid en een rechtvaardige verdeling van de lasten tussen partijen. Aan het vestigen van dergelijke rechten zouden eventueel gunstige fiscale of andere maatregelen gekoppeld kunnen worden, dit ter compensatie van de hogere kosten.

N° 48 VAN DE HEREN VAN BELLE EN VERWILGHEN

Art. 9

Het 3° weglaten.

VERANTWOORDING

De ontworpen bepaling betekent niet meer of minder dan de invoering van een vaste huurprijs. Om verschillende redenen kan daar niet mee akkoord worden gegaan :

— het ontwerp schendt de relativiteit van de overeenkomsten door een andere partij (nieuwe huurder) rechten te laten putten uit een voorgaande overeenkomst, afgesloten door een derde (vorige huurder). Akkoord dat dergelijke regeling geldt tussen dezelfde partijen om misbruiken te voorkomen, maar niet ten voordele van een derde;

— het komt al te vaak voor dat een huurder om bepaalde redenen een lage huurprijs betaalt : bijvoorbeeld wanneer de huurder een vriend of een familielid is, omdat men liever aan iemand verhuurt die men kent tegen een wat lagere prijs doch waarvan men weet dat hij het pand zeer goed onderhoudt, enz.

Dergelijke individuele overeenkomsten tussen partijen mogen toch niet van aard zijn om de verhuurder gedurende negen jaar aan een lage huurprijs vast te klinken, zelfs als er ondertussen een volstrekt andere huurder komt;

— de ontworpen bepaling werkt in één richting, namelijk ten voordele van de (derde) huurder. Omgekeerd is een hoge huurprijs niet bindend.

Dergelijke bepalingen hebben niets te maken met woonzekerheid en zullen ten andere niet prijsmilderend werken. De « verhuurbereidheid » kan er alleen maar door afnemen en de verhuurders zullen gedwongen zijn *ab initio* een hoge huurprijs af te dwingen.

De wet bereikt een omgekeerd effect dan hetgeen zij beoogt;

— ten slotte openen dergelijke rigide bepalingen de deur voor misbruiken, zoals betaling van een instapprijs door een volgende huurder, betaling van een « niet-officieel » gedeelte bovenop de huurprijs en dergelijke.

N° 49 VAN DE HEREN VAN BELLE EN VERWILGHEN

Art. 14

In het voorgestelde artikel 11bis, de woorden « Indien zijn huurovereenkomst het hem niet verbiedt » vervangen door « Indien zijn huurovereenkomst het hem toelaat of indien de verhuurder er zijn schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming voor heeft gegeven ».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à nuancer le texte proposé en ce sens qu'il prévoit qu'il doit exister un accord de volontés expresse entre les parties, accord scellé soit par autorisation inscrite dans le bail principal soit par une autorisation préalable distincte donnée par le bailleur.

Un bail commercial a en effet pour objet la location d'un bien à un locataire pour que celui-ci y exerce une activité commerciale et éventuellement pour qu'il y réside ainsi que sa famille.

La sous-location à un tiers par le locataire commercial d'une partie du bien comme résidence principale, constitue une modification de la destination dudit bien assortie de conséquences d'une portée très étendue. Cette possibilité doit être prévue expressément par les parties plutôt qu'être censée exister.

N° 50 DE MM. VAN BELLE ET VERWILGHEN

Art. 15

1) A l'alinéa 1^{er}, supprimer la référence aux articles « 6, 9° » et « 9, 3° ».

2) A l'alinéa 3, supprimer la référence à l'article « 6, 2° ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement a pour objet d'adapter les dispositions relatives à l'entrée en vigueur de la loi en fonction des autres amendements présentés.

N° 51 DE M. BOURGEOIS

Art. 5

1° Dans le texte proposé, supprimer l'alinéa 2.

2° Remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit :

« Si le preneur exige l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa 1^{er}, le juge peut, en attendant l'exécution des travaux, accorder une diminution du loyer. »

JUSTIFICATION

L'alinéa 2 est superflu, eu égard à l'article 1180, alinéa 2, du Code civil. Si l'on supprime l'alinéa 2, il convient d'adapter l'alinéa 3.

VERANTWOORDING

Het amendement brengt de nuance aan dat er een uitdrukkelijke wilsovereenstemming moet bestaan tussen partijen, hetzij door toelating in de hoofdovereenkomst, hetzij door een afzonderlijke voorafgaandelijke toelating door de verhuurder.

Inderdaad heeft een handelsovereenkomst tot voorwerp het verhuren van een ruimte voor het drijven van handel en eventueel voor bewoning door de handelaar en zijn gezin.

Het onderverhuren door de handelshuurder aan een derde van een gedeelte van het goed als hoofdverblijfplaats vormt een andere bestemming met verre gaande gevolgen. Dergelijke mogelijkheid moet uitdrukkelijk door partijen voorzien zijn in plaats van geacht worden te bestaan.

N° 50 VAN DE HEREN VAN BELLE EN VERWILGHEN

Art. 15

1) In het eerste lid, de verwijzing naar de artikelen « 6, 9° » en « 9, 3° » weglaten.

2) In het derde lid, de verwijzing naar het artikel « 6, 2° » weglaten.

VERANTWOORDING

Dit amendement past de bepalingen betreffende de inwerkingtreding van de wet aan aan de overige voorgestelde amendementen.

I. VAN BELLE
M. VERWILGHEN

N° 51 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 5

1° In het voorgestelde tekst, het tweede lid weglaten.

2° Het derde lid vervangen door wat volgt :

« Indien de huurder de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, kan de rechter in afwachting van de uitvoering van de werken, een vermindering van de huurprij's toestaan. »

VERANTWOORDING

Het tweede lid is overbodig, gelet op artikel 1180, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Indien het tweede lid weggelaten wordt, moet het derde lid aangepast worden.

G. BOURGEOIS

N° 52 DU GOUVERNEMENT

Art. 6

Au 5°, remplacer le texte proposé par ce qui suit :

« S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant congé de six mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année. »

JUSTIFICATION

Celui qui donne en location plusieurs logements dans le même immeuble peut, pour des raisons d'ordre pratique liées à des travaux de construction, de transformation ou de rénovation, mettre fin à tout moment aux différents baux moyennant un préavis de six mois.

Ce que l'on a voulu dire, est que chacun de ces baux peut être résilié pendant la première année du contrat, pour autant que le délai du préavis n'expire pas avant la fin de la première année. En d'autres termes, la sécurité de logement est assurée pendant 12 mois (au lieu de 18).

L'amendement proposé exprime mieux les intentions du gouvernement.

Le Ministre de la Justice,

S. DE CLERCK

N° 52 VAN DE REGERING

Art. 6

In het 5°, de voorgestelde tekst vervangen door wat volgt :

« Met het oog op het goede verloop van de werkzaamheden kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw op ieder tijdstip verschillende huurovereenkomsten beëindigen, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt beëindigd. »

VERANTWOORDING

De verhuurder van meerdere woningen in eenzelfde gebouw kan omwille van praktische redenen, die verband houden met de bouw-, verbouwings- of renovatiewerken, op elk ogenblik de verschillende huurovereenkomsten beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Het is echter de bedoeling dat dergelijke huurovereenkomst tijdens het eerste jaar wel kan worden opgezegd, doch dat deze opzeggingstermijn niet verstrijkt voor het einde van het eerste jaar. Met andere woorden, er is dan een woonzekerheid van 12 maanden (in plaats van 18 maanden).

Dit amendement geeft beter de bedoeling van de Regering weer.

De Minister van Justitie,

S. DE CLERCK