

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

8 JANUARI 1985

ONTWERP VAN HERSTELWET houdende sociale bepalingen

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 2

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 2. — *Gedurende elk van de jaren 1985, 1986 en 1987 worden de huurprijzen, cijnzen, canons of de vergoeding aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen die voorzien in hun aanpassing aan welke factor dan ook en overeenkomstig de wettelijke bepalingen, verminderd.*

De vermindering is in 1985 gelijk aan 2 %, in 1986 gelijk aan 4 % en in 1987 gelijk aan 6 %, telkens van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat. »

VERANTWOORDING

1. In de Senaat is discussie gerezen over de tekst van dit artikel. De eerste zin van artikel 2 bepaalt uitdrukkelijk dat de huurprijs, aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen, verminderd wordt en verwijst op geen enkele manier naar de wettelijke bepalingen die de uitwerking van die contractuele bedingen reeds beperken. Daarom stellen wij voor de eerste zin van artikel 2 aan te vullen met de woorden « en overeenkomstig de wettelijke bepalingen ».

2. De tweede zin van artikel 2, die de som bepaalt waarmee de aangepaste huurprijs moet worden verminderd, stelt ons voor een veel groter probleem, dat ook politiek erg belangrijk is. Als we artikel 2 gedurende drie jaar toepassen, stellen we vast dat er geen sprake is van parallellisme tussen loon- en huurprijsmatiging, waarvan de Regering nochtans steeds uitdrukkelijk gesteld heeft dat deze moet gerespecteerd

Zie:

1075 (1984-1985):

- N^r 1: Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N^{rs} 2 tot 18: Amendementen.
- N^{rs} 19 en 20: Adviezen van de Raad van State.
- N^r 21: Verslag.
- N^r 22: Amendement.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

8 JANVIER 1985

PROJET DE LOI DE REDRESSEMENT contenant des dispositions sociales

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 2

Remplacer cet article par la disposition suivante:

« Art. 2. — *Pendant chacune des années 1985, 1986 et 1987, les loyers, canons, redevances ou indemnités adaptés conformément aux clauses contractuelles prévoyant leur adaptation à quelque facteur que ce soit et conformément aux dispositions légales, sont réduits.*

Le montant de la réduction est égal à 2 % en 1985, à 4 % en 1986 et à 6 % en 1987. Ces pourcentages portent sur le montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation. »

JUSTIFICATION

1. Le texte de cet article a fait l'objet d'une discussion au Sénat. En effet, si la première phrase de l'article 2 précise de manière explicite que les loyers adaptés conformément aux clauses contractuelles sont réduits, il ne fait nullement référence aux dispositions légales limitant l'effet desdites clauses. C'est pourquoi nous proposons de compléter la première phrase de l'article 2 par les mots « et conformément aux dispositions légales ».

2. La deuxième phrase de l'article 2, qui fixe le montant de la réduction du loyer adapté, nous confronte à une problème beaucoup plus important, également au plan politique. Si l'article 2 est appliqué pendant 3 ans, nous constatons qu'il n'est pas question d'un parallélisme entre la modération des salaires et celle des loyers, alors que le Gouvernement n'a cessé de déclarer que celui-ci devait être respecté. La modération

Voir:

1075 (1984-1985):

- N^o 1: Projet transmis par le Sénat.
- N^{os} 2 à 18: Amendements.
- N^{os} 19 et 20: Avis du Conseil d'Etat.
- N^o 21: Rapport.
- N^o 22: Amendement.

worden. De loonmatiging betekent dat de aanpassing van het loon aan de stijging van het indexcijfer in 1984 verminderd wordt met 2 %, in 1985 met 4 % en in 1986 met 6 %. Dus moet ook de aanpassing van de huurprijzen in 1985 met 2 %, in 1986 met 4 % en in 1987 met 6 % verminderd worden. Dit beweerde ook de Regering. Maar de toepassing van artikel 2 geeft dit resultaat niet.

We hebben dat probleem opgeworpen bij de bespreking in de Commissie. De Minister heeft geantwoord dat de huurprijsmatiging, zoals de loonmatiging, cumulatief moet werken. De Minister beweerde dat dit volgens de tekst van artikel 2 ook zo is, en verwees naar een berekening in het verslag van de Senaat. Wij hebben dat verslag nagelezen, en daar berekent men de huurprijs voor 1985. Daar stelt zich natuurlijk nog geen probleem, omdat 1985 het eerste jaar van de huurprijsmatiging is, en er van cumulatie nog geen sprake is. Men zegt dan dat de aanpassingen in 1986 en 1987 op volkomen dezelfde wijze worden berekend, en dat de matiging 2 % van de nieuwe huurprijs van 1985 bedraagt. Welnu, als we dat uitrekenen bekomen we hetzelfde resultaat als in het voorbeeld uiteengezet in de verantwoording van het amendement n° 67: in 1986 een matiging van ongeveer 2 %. De tekst van artikel 2 is zo opgesteld dat de matiging gedurende de 3 jaar 2 % blijft, en niet cumulatief kan werken.

Voor het overige zij verwezen naar de verantwoording van het amendement n° 67 (Stuk Kamer n° 1075/7).

Art. 3

Op de achtste regel, de woorden « voor de jaren 1986 en 1987 » vervangen door de woorden « voor het jaar 1987 ».

VERANTWOORDING

Bij dit artikel stelt zich hetzelfde politieke probleem als bij artikel 2, nl. dat de huurprijs- en de loonmatiging niet evenredig zijn en dat het inkomen uit arbeid zwaarder wordt getroffen dan het inkomen uit verhuring.

Voor het overige zij verwezen naar de verantwoording van het amendement n° 70 (Stuk Kamer n° 1075/7).

Art. 4

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 4. — Wanneer gedurende de periode van de beperking van de aanpassing bepaald in de artikelen 2 en 3 de overeenkomst wordt verlengd of overgedragen of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde of tussen één of meerdere nieuwe partijen, mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van artikel 2 en mag de nieuwe overeenkomst aan de huurder evenmin zwaardere verplichtingen opleggen inzake kosten, lasten, onderhoud of herstellingen. Wanneer evenwel, op kosten van diegene die het genot van het onroerend goed of gedeelte ervan verschaft verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardeverhoging. »

salariale implique que l'indexation des salaires soit diminuée de 2 % en 1984, de 4 % en 1985 et de 6 % en 1986. L'adaptation des loyers doit par conséquent subir une réduction similaire, soit 2 % en 1985, 4 % en 1986 et 6 % en 1987. C'est ce qu'affirmait aussi le Gouvernement, mais l'application de l'article 2 n'aboutit pas à ce résultat.

Nous avons soulevé ce problème lors de la discussion en Commission. Le Ministre a répondu que la modération des loyers devait avoir, tout comme la modération salariale, un effet cumulatif. Le Ministre a aussi prétendu que l'article 2 permettait bien d'arriver à ce résultat et s'est référé à un calcul figurant dans le rapport du Sénat. Nous avons lu ce rapport et constaté que l'on y calculait le loyer de 1985. Or cela ne pose évidemment aucun problème étant donné qu'en 1985, la modération des loyers s'applique pour la première fois et qu'il n'est donc pas encore question d'effet cumulatif. On prétend ensuite que les adaptations de 1986 et 1987 se calculent exactement de la même manière et que la modération s'élève à 2 % du nouveau loyer de 1985. Or, si nous effectuons ce calcul, nous arrivons au même résultat que dans l'exemple donné dans la justification de l'amendement n° 67: une modération d'environ 2 % en 1986. L'article 2 est rédigé de telle manière que la modération reste de 2 % pendant 3 ans et ne peut donc avoir d'effet cumulatif.

Pour le reste, il y a lieu de se référer à la justification de l'amendement n° 67 (Doc. Chambre n° 1075/7).

Art. 3

A la huitième ligne remplacer les mots « pour les années 1986 et 1987 » par les mots « pour l'année 1987 ».

JUSTIFICATION

Le présent article pose le même problème politique que l'article 2, à savoir que la modération des loyers n'est pas proportionnelle à la modération salariale et que les revenus du travail sont plus gravement touchés que les revenus provenant de la location.

Pour le reste, il y a lieu de se référer à la justification de l'amendement n° 70 (Doc. Chambre n° 1075/7).

Art. 4

Remplacer cet article par la disposition suivante:

« Art. 4. — Si, au cours de la période de limitation de l'adaptation prévue aux articles 2 et 3, le contrat est prorogé ou reporté ou si un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties ou entre une ou plusieurs parties nouvelles, le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application de l'article 2 pas plus que le nouveau contrat ne peut imposer des obligations plus lourdes en matière de frais, de charges, d'entretien ou de réparations. Si toutefois, celui qui fournit la jouissance du bien immeuble ou d'une partie du bien immeuble effectue à ses frais des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de la jouissance, le juge de paix peut accorder une augmentation du loyer correspondant à l'augmentation réelle de la valeur. »

VERANTWOORDING

Men moet de huurder tenminste atdoende beschermen en het is totaal onvoldoende enkel en alleen te bepalen dat de huurprijs niet mag stijgen. Er zijn immers tal van mogelijkheden om, met dezelfde formele huurprijs, de huurder toch meer te doen betalen. Men kan aan dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst opleggen waardoor hij voortaan de onroerende voorheffing moet betalen, of waardoor voortaan meer onderhoud en meer herstellingen ten laste van de huurder worden gelegd, of waardoor een forfait voor lasten en kosten wordt opgelegd die eigenlijk een verdoken huurprijsverhoging is.

Deze praktijken moeten worden verboden en daartoe strekt de aanvulling van de eerste alinea die wij voorstellen.

Voor het overige zij verwezen naar de verantwoording van het amendement n° 71 in hoofddorde (Stuk Kamer n° 1075/7).

Art. 4bis (nieuw)

Een artikel 4bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt:

« Art. 4bis. — § 1. De overeenkomsten waarop deze bepalingen van toepassing zijn worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1987.

§ 2. De verlenging kan worden ingeroepen tegen de koper van het onroerend goed of een gedeelte ervan.

§ 3. Degene die het genot van het goed verkrijgt kan nochtans tijdens deze periode van verlenging de huur op elk ogenblik beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

De opzegging dient te geschieden bij een ter post aangezekende brief.

§ 4. Degene die het genot van het goed verschaft kan de intrekking van de verlenging slechts eisen in volgende gevallen:

a) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief zullen betrekken;

b) wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing, na sloping, van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs.

Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het goed verschaft, blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 5. Bij intrekking van de verlenging gegrond op § 4 dient de opzegging te geschieden bij een ter post aangezekende brief met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzeggingstermijn wordt aangegeven.

§ 6. Het goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden

JUSTIFICATION

Il faut assurer au locataire une protection efficace et le simple fait de stipuler que le loyer ne peut pas augmenter est une mesure tout à fait insuffisante. Il existe déjà de nombreuses possibilités de faire payer une somme supérieure au locataire tout en gardant formellement le même loyer. On peut imposer au même locataire un nouveau contrat où il devra dorénavant payer le précompte immobilier, ou il sera mis à charge du locataire plus de frais d'entretien et de réparations, ou il lui faudra payer un forfait pour frais et charges qui constitue une forme déguisée d'augmentation des prix.

Ces pratiques doivent être interdites et c'est ce que nous entendons faire en complétant le premier alinéa.

Pour le reste, il y a lieu de se référer à la justification de l'amendement n° 71 en ordre principal (Doc. Chambre n° 1075/7).

Art. 4bis (nouveau)

Insérer un article 4bis (nouveau), libellé comme suit:

« Art. 4bis. — § 1^{er}. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1987.

§ 2. La prorogation est opposable à l'acquéreur de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

§ 3. Celui qui acquiert la jouissance de l'immeuble peut toutefois, pendant cette période de prorogation, mettre fin au bail à tout moment en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

La résiliation doit être notifiée par lettre recommandée à la poste.

§ 4. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut obtenir le retrait de la prorogation que dans les cas suivants:

a) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou ses descendants, ses ascendants ou enfants adoptifs, ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus, occuperont effectivement le bien;

b) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie.

Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition du gros œuvre et dont le coût est supérieur à trois fois le loyer annuel.

Le volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance est établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

§ 5. En cas de retrait de la prorogation en vertu du § 4, le congé doit être donné par lettre recommandée à la poste en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux et en mentionnant le motif précis et le délai pour lesquels il est donné.

§ 6. L'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui

na de ontruiming door degene die het genot van het goed verkrijgt; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft degene die het genot van het goed verkrijgt recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1 tot 6 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan te algemene nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verzorgingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om een onroerend goed dat hun toebehoort te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken te algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of de gezondheid.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het recht van degene die het genot van het goed verschaft om overeenkomstig het gemeene recht die overeenkomsten te beëindigen die met degene die het genot van het goed verkrijgt aangegaan werden omwille van een specifieke arbeidsrelatie of dienstbetrekking bij degene die het genot van het goed verschaft, voor zover de band met het door degene die het genot van het goed verkrijgt uitgeoefende beroep om één of andere reden verdwenen is. »

VERANTWOORDING

Een huurprijsmatiging is tot mislukking gedoemd als de huurder op elk ogenblik uit zijn huis gezet kan worden, of daarmee kan worden bedreigd. Op dit ogenblik staat er nog niet de minste woonzekerheid in het Wetboek ingeschreven. Verleden jaar hebben wij, bij de bespreking van de hervorming van de huurwet, amendementen voorgesteld waardoor de huurders zouden worden beschermd tegen een willekeurige opzeg, tegen een niet gemotiveerde beëindiging van een huurovereenkomst. De meerderheidspartijen hebben die amendementen allemaal verworpen. Wij hebben dan in het voorjaar een wetsvoorstel ingediend (Stuk Kamer n° 947) om alsnog vóór einde 1984 in het Burgerlijk Wetboek nieuwe bepalingen in te voegen die de woonzekerheid voor de huurders zouden waarborgen. De bespreking van dit voorstel werd in de Kamer aangevat, samen met de bespreking van het wetsvoorstel van de heer Van den Brande c.s. (Stuk Kamer n° 937), maar de meerderheidspartijen hebben ondertussen beslist de bespreking van beide voorstellen uit te stellen. Daarom leggen wij dit amendement bij de herstellwet neer, dat de woonzekerheid waarborgt tot einde 1987 door alle overeenkomsten te verlengen tot 31 december 1987. De wijze waarop en de redenen waarom de verschaffer en de verkrijger van het genot van het goed de overeenkomst kunnen beëindigen, worden geregeld door de §§ 3 tot 7. Voor deze bepalingen inspireerden wij ons op de bepalingen ter zake in de tijdelijke huurwetten.

Art. 6

In § 1, de woorden « één jaar » vervangen door de woorden « 10 maanden » en in § 2, het woord « indien » vervangen door de woorden « telkens wanneer ».

suivent le délaissement des lieux par celui qui acquiert la jouissance de l'immeuble; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, celui qui acquiert la jouissance de l'immeuble a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 7. Les dispositions des §§ 1^{er} à 6 du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition, de l'immeuble ou partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

Ces dispositions ne font pas obstacle au droit de celui qui donne le bien en jouissance de mettre un terme, conformément au droit commun, aux conventions conclues avec celui qui reçoit le bien en jouissance en raison d'une relation spécifique de travail ou de service chez celui qui donne le bien en jouissance, pour autant que le lien avec la profession exercée par celui qui reçoit le bien en jouissance ait cessé d'exister pour l'une ou l'autre raison. »

JUSTIFICATION

Toute modération du prix des loyers est vouée à l'échec si le locataire peut à tout moment être expulsé ou menacé d'expulsion. A l'heure qu'il est, le Code civil ne comporte toujours pas la moindre garantie en matière de logement. L'an dernier, lors de la discussion de la réforme de la loi sur les loyers, nous avons proposé des amendements qui auraient protégé les locataires contre le congé arbitraire, c'est-à-dire la résiliation non motivée d'un bail. Les partis de la majorité ont rejeté tous ces amendements. Nous avons alors déposé, au printemps, une proposition de loi (Doc. Chambre, n° 947) tendant à insérer dans le Code civil, avant la fin de 1984, de nouvelles dispositions qui garantiraient la sécurité de logement des locataires. La discussion de cette proposition a été entamée à la Chambre en même temps que la discussion d'une proposition de loi de M. Van den Brande et consorts (Doc. Chambre, n° 937), mais les partis de la majorité ont décidé entre-temps de suspendre l'examen de ces deux propositions. Voilà pourquoi nous déposons cet amendement à la loi de redressement afin de garantir la sécurité de logement jusqu'à fin 1987. Nous proposons que tous les baux soient prorogés jusqu'au 31 décembre 1987. Les modalités et les motifs possibles de résiliation du bail dans le chef de celui qui donne et de celui qui reçoit le bien en jouissance sont réglés aux §§ 3 à 7. Pour ces dispositions, nous nous sommes inspirés des dispositions en la matière figurant dans les lois temporaires sur les loyers.

Art. 6

Au § 1^{er}, remplacer les mots « de trois mois à un an » par les mots « de trois à dix mois » et au § 2, remplacer le mot « Si » par les mots « Chaque fois que ».

VERANTWOORDING

Bij de bespreking van dit artikel in de Commissie hadden wij er op gewezen dat, wanneer een huurovereenkomst van één jaar telkens opnieuw met één jaar wordt verlengd, een huurder na bv. 10 jaar uit het huis kan worden gezet met een opzegging van 1 maand. De Commissie heeft dan echter een andere uitleg gegeven aan dit artikel, waarbij twee zaken belangrijk zijn:

— er is slechts één maal een verlenging met dezelfde duur, en daarna wordt het een huur van onbepaalde tijd;

— op het einde van de verlenging kan de huur beëindigd worden, niet met een opzeg van één maand, maar door de verhuurder met een opzeg van zes maanden en door de huurder met een opzeg van drie maanden.

Door deze interpretatie wordt de zeer korte opzegtermijn voor een huurder, die beginnen huren was met een kontrakt van één jaar, inderdaad vermeden. Maar er stellen zich toch andere vragen. Wat is nog de zin van een eenmalige verlenging voor eenzelfde tijd? Vooral ook als de huur op het einde van die verlenging op dezelfde manier moet worden beëindigd als een huur voor onbepaalde tijd: wat is dan nog het nut van die verlenging? Bovendien geeft de interpretatie van artikel 6 ook aanleiding tot onzinnige situaties.

We hebben hier te doen met geïmproviseerde en zeer slecht opgestelde teksten, die et niet op gericht zijn de problemen van huurders en verhuurders op te lossen, maar wel om de problemen binnen de meerderheid en de Regering op te lossen. Door een bepaalde interpretatie te geven aan artikel 6 vermijdt men wel sommige onrechtvaardige gevolgen, maar belandt men in andere nonsensikale toestanden.

In deze wirwar weten wij zelf niet meer hoe dit artikel best bij te sleutelen. Men zou kunnen bepalen in § 2 dat de huur wordt voortgezet voor onbepaalde tijd, zoals ook bepaald is in de nieuwe § 2 van artikel 1759 (art. 7). Wij denken echter dat de beste oplossing is « één jaar » te vervangen door « 10 maanden ». Dan gaat het werkelijk om overeenkomsten van korte duur, en is het geen bezwaar dat de huur steeds met een opzeg van 1 maand kan worden beëindigd.

Art. 8

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Wat punt 1° betreft, stellen wij vast dat de Minister van Justitie blijkbaar zeer snel zijn mening wijzigt. Bij de bespreking vorig jaar van artikel 1759 Burgerlijk Wetboek werden zowel in de Senaat als in de Kamer amendementen ingediend om de huurder te verplichten zijn verzoek tot verlenging van de huur binnen een bepaalde termijn in te dienen. De Minister heeft die amendementen toen uitdrukkelijk afgewezen, zowel in de Senaat als in de Kamer.

Wij zijn benieuwd of de meerderheid de standpunten waarvoor ze verleden jaar applaus overhad (zie Parlementaire handelingen van de Senaat, vergadering van dinsdag 6 december 1983, n° 17, p. 393), nu reeds opnieuw zal afzweren. De Minister van Justitie heeft zich in de Kamer trouwens uitdrukkelijk aangesloten bij de stelling van de rapporteur in de Senaat, zoals blijkt uit het Verslag van de Commissie voor de Justitie (zie Stuk Kamer n° 807/9, blz. 53).

Dat iemand zijn mening wijzigt is natuurlijk geen oneer. Maar dat men het zo snel doet, en nadat men bovendien uitdrukkelijk op het probleem werd gewezen, getuigt van een weinig standvastige denkwijze. Wij kunnen ons dan ook niet van de indruk ontdoen dat de nieuw voorgestelde alinea enkel moet dienen om het indienen van een verzoek tot verlenging door de huurder te bemoeilijken. In die zin menen wij dat deze nieuw voorgestelde alinea moet worden verworpen.

Wat punt 2° betreft, menen wij dat de nieuwe alinea die artikel 1759bis zou moeten aanvullen, totaal onaanvaardbaar is, zowel politiek als juridisch.

De bedoeling van artikel 1759bis was om aan de huurder de mogelijkheid te bieden i.g.v. buitengewone omstandigheden, zoals bv. ziekte, zwangerschap of plotse werkloosheid, aan de vrederechter te vragen nog enige tijd te mogen blijven wonen. Blijkbaar vindt de Regering nu dat een huurder, wanneer de eigenaar het huis verkocht heeft of overleden is, bv. niet ziek mag vallen.

Ook juridisch wijkt men hier plots af van alle gemeenrechtelijke principes. Wanneer een verhuurder overlijdt nemen de rechtverkrijgenden alle rechten en plichten uit de huurovereenkomst over: dat is een vaststaand principe. Wanneer een huurovereenkomst vaste datum heeft, en het goed waarop zij betrekking heeft wordt vervreemd, dan neemt

JUSTIFICATION

Nous avons déjà souligné, lors de la discussion de cet article en Commission, que dans le cas où un bail d'une durée d'un an est reconduit d'année en année, le locataire peut être chassé moyennant un congé d'un mois seulement, même s'il occupe la maison depuis 10 ans, par exemple. La Commission a cependant donné une autre explication à cet article, soulignant deux points importants:

— le bail n'est reconduit qu'une seule fois pour une période égale à la première, il se transforme ensuite en bail à durée indéterminée;

— à la fin de la prolongation, il peut être mis fin au bail non pas moyennant un congé d'un mois, mais bien moyennant un congé de six mois s'il s'agit du bailleur et de trois mois s'il s'agit du preneur.

Cette interprétation accorde un certain répit aux locataires dont le bail initial avait une durée d'un an. Mais d'autres questions subsistent encore. L'on pouvait en effet se demander si la prolongation unique d'un bail pour une période égale a encore un sens, surtout si à la fin de cette prolongation, il est mis fin au bail de la même manière que pour un bail à durée indéterminée. De plus, l'interprétation de l'article 6 crée parfois des situations insensées.

En fait, ces textes improvisés et mal rédigés visent plus à résoudre les problèmes de la majorité et du Gouvernement que ceux des locataires et des propriétaires. S'il est possible de pallier les injustices inhérentes à l'article 6 en lui donnant une interprétation déterminée, celle-ci aboutira inmanquablement à d'autres situations absurdes.

Cet article est tellement confus, qu'il nous paraît difficile de l'amender correctement. Il serait possible de prévoir au § 2, comme au nouveau § 2 de l'article 1759 (art. 7), que le bail est reconduit pour une durée indéterminée. Nous estimons cependant que la meilleure solution consiste à remplacer les mots « un an » par les mots « dix mois ». De cette manière, rien ne s'opposerait à ce qu'il soit mis fin au bail moyennant un congé d'un mois seulement, puisqu'il s'agirait réellement de baux de courte durée.

Art. 8

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Nous constatons en ce qui concerne le 1°, que le Ministre de la Justice change manifestement très vite d'avis. Lors de l'examen de l'article 1759 du Code civil, l'année dernière, des amendements ont été déposés tant au Sénat qu'à la Chambre pour obliger le locataire à introduire sa demande de prorogation du bail dans un délai déterminé. A l'époque, le Ministre a expressément rejeté ces amendements, tant au Sénat qu'à la Chambre.

Nous sommes curieux de voir si la majorité va déjà renier, une fois de plus, les prises de position auxquelles elle a applaudi l'année dernière (Annales parlementaires du Sénat, réunion du mardi 6 décembre 1983, n° 17, p. 393). Le Ministre de la Justice s'est d'ailleurs rallié ouvertement, à la Chambre, à la manière de voir du rapporteur de Sénat, comme cela ressort du rapport de la Commission de la Justice.

Il n'est évidemment pas déshonorant de changer d'avis. Mais le fait de changer aussi rapidement et après avoir eu l'attention expressément attirée sur le problème, témoigne d'une inconstance de la pensée. Nous ne pouvons, dès lors, nous empêcher de considérer que le nouvel alinéa proposé a uniquement pour but de rendre plus difficile l'introduction d'une demande de prorogation par le locataire. Nous estimons pour cette raison qu'il doit être rejeté.

En ce qui concerne le 2°, nous estimons que le nouvel alinéa qui devrait compléter l'article 1759bis est totalement inacceptable, tant du point de vue politique que du point de vue juridique.

L'article 1759bis visait à permettre au locataire de demander au juge de paix, en cas de circonstances exceptionnelles, comme par exemple la maladie, la grossesse ou le chômage inopiné, de pouvoir poursuivre l'occupation du bien pendant un certain temps. Apparemment, le Gouvernement estime aujourd'hui que lorsqu'un propriétaire vend sa maison ou décède, le locataire ne peut p.ex. pas tomber malade.

Du point de vue juridique, on s'écarte aussi, soudainement, ici de tous les principes du droit commun. Lorsqu'un locataire décède, ses ayants droits reprennent à leur compte tous les droits et toutes les obligations issus du bail: il s'agit là d'un principe établi. Ces principes de droit commun sont soudainement remis en question par l'amendement gouver-

de nieuwe eigenaar alle rechten en plichten uit de huurovereenkomst over: ook dat is een vaststaand principe. Deze principes van gemeen recht worden door het regeringsamendement nu plots op de helling gezet, doordat men bepaalde voorrechten wil invoeren voor een nieuwe eigenaar en voor de rechtverkrijgenden in geval van overlijden.

Wanneer een huurovereenkomst geen vaste datum heeft, en het goed wordt verkocht, dan bezet de huurder het goed zonder titel, en kan de nieuwe eigenaar de woning laten ontruimen zonder dat de huurovereenkomst is vervallen of zonder de huur te moeten opzeggen. Vermits de huurovereenkomst in dit geval niet vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, is artikel 1759bis niet van toepassing en kan de huurder ook niet om een verlenging omwille van buitengewone omstandigheden verzoeken. Indien een nieuwe eigenaar met de huurder een nieuwe overeenkomst aangaat, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling door enkele huurbetalingen te aanvaarden, is artikel 1759bis natuurlijk wel gewoon van toepassing op de nieuwe overeenkomst.

Wij menen dus dat de onder punt 2° voorgestelde nieuwe alinea ofwel volledig in tegenstrijd is met vaste gemeenrechtelijke principes, ofwel overbodig is. Daarom, en omdat er een onverantwoord onderscheid wordt gemaakt tussen bepaalde categorieën van huurders en verhuurders, moet deze alinea worden geschrapt.

L. VAN DEN BOSSCHE

II. — AMENDEMENT

IN BIJKOMENDE ORDE

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN ELEWYCK

OP ZIJN VROEGER AMENDEMENT

(Zie n° 78, Stuk Kamer 1075/10)

Art. 170

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt:

« Art. 170. — Voor de leningen en andere financieringsverrichtingen van Sabena bedoeld in de artikelen 168 en 169 van deze wet en aangegaan na 1 januari 1985, vervalt de bijdrage van de Staat. »

VERANTWOORDING

De in het ontwerp voorgestelde formulering van artikel 170 is van algemene orde. Ook de Vice-Premier Gol gaf dit tijdens de algemene bespreking in openbare zitting toe. Onderhavig amendement heeft tot doel aan dit euvel te verhelpen.

J. VAN ELEWYCK

nemental qui prévoit certains avantages en faveur des nouveaux propriétaires et des ayants droit en cas de décès.

Lorsqu'un bail n'a pas date certaine et que le bien en question est vendu, le locataire l'occupe sans y avoir aucun titre et le nouveau propriétaire peut faire évacuer le logement sans qu'il soit nécessaire que le bail soit venu à échéance ou ait été résilié par lui. Comme, dans ce cas, le bail ne vient pas à échéance ou n'est pas résilié à la suite d'un congé, l'article 1759bis n'est pas applicable et le locataire ne peut pas non plus demander de prorogation pour circonstances exceptionnelles. Si un nouveau propriétaire conclut un nouveau bail avec le locataire, soit par écrit, soit oralement, en acceptant le paiement d'un certain nombre de loyers, l'article 1759bis est cette fois évidemment applicable au nouveau bail.

Nous estimons donc que l'alinéa nouveau proposé au 2° est, soit totalement contraire aux principes établis de droit commun, soit superflu. Il faut supprimer cet alinéa, pour cette raison et parce qu'une distinction injustifiée y est faite entre certaines catégories de locataires et de bailleurs.

II. — AMENDEMENT

EN ORDRE SUBSIDIARE

PRÉSENTÉ PAR M. VAN ELEWYCK

A SON AMENDEMENT ANTÉRIEUR

(Voir n° 78, Doc. Chambre n° 1075/10)

Art. 170

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit:

« Art. 170. — L'intervention de l'Etat en ce qui concerne les emprunts et les autres opérations de financement de la Sabena visés aux articles 168 et 169 de la présente loi et conclus après le 1^{er} janvier 1985, est supprimée. »

JUSTIFICATION

La formulation de l'article 170 du projet est d'ordre général, ainsi que le Vice-Premier Ministre Gol l'a reconnu au cours de la discussion générale en séance publique. Le présent amendement tend à remédier à cet inconvénient.