

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

19 DÉCEMBRE 1990

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 139 DE M. CHEVALIER

Art. 2

**A l'article 3, § 1^{er} proposé, remplacer le
troisième alinéa par ce qui suit :**

*« A défaut d'un congé notifié dans ces délais, le bail
est prorogé une fois pour une durée de trois années, aux
mêmes conditions. »*

*Si le preneur reste dans les lieux au-delà d'une
période d'occupation de trois ans, le bail est reconduit
pour une durée de neuf années, aux mêmes condi-
tions. »*

JUSTIFICATION

Le projet à l'examen prévoit qu'à défaut d'un congé notifié
par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant
l'échéance, le bail est reconduit chaque fois pour une durée
de neuf années, aux mêmes conditions.

Il est exagéré de sanctionner de la sorte la distraction de
l'une ou l'autre des parties, du moins la première fois.

C'est pourquoi nous proposons de proroger une première
fois le bail pour une durée de trois années au lieu de neuf.

Voir :
- 1357 - 90 / 91 :
— N° 1 : Projet de loi.
— N°s 2 à 7 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

19 DECEMBER 1990

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

N° 139 VAN DE HEER CHEVALIER

Art. 2

**Het voorgestelde artikel 3, § 1, 3de lid ver-
vangen door de volgende bepaling :**

*« Indien binnen deze termijnen geen opzegging wordt
betekend, wordt de huurovereenkomst eenmaal, onder
dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van drie
jaar. »*

*Blijft de huurder na deze periode van drie jaar in het
gehuurde goed, dan wordt de huurovereenkomst onder
dezelfde voorwaarden vernieuwd voor een duur van
negen jaar. »*

VERANTWOORDING

Het wetsontwerp voorziet dat de huurovereenkomst
telkens onder dezelfde voorwaarden vernieuwd wordt voor
een duur van negen jaar, indien één van beide partijen geen
opzegging heeft betekend ten minste drie maanden vóór de
vervaldag.

Deze sanctie op de onoplettendheid van één van beide
partijen is overdreven wanneer het voor de eerste maal
geschiedt.

Daarom wordt voorgesteld dat de huur eenmaal met drie
jaren in plaats van met negen jaar wordt verlengd.

Zie :
- 1357 - 90 / 91 :
— N° 1 : Wetsontwerp.
— N°s 2 tot 7 : Amendementen.

Si l'une ou l'autre partie omet à nouveau ou plusieurs fois de suite de notifier le congé dans les délais prescrits, le bail sera reconduit chaque fois pour une durée de neuf années, aux mêmes conditions.

Permettre que le bail soit reconduit chaque fois et ce, à plusieurs reprises, pour une durée de 3 années, porte atteinte au régime des 3-6-9 et vide en fait de sa substance le § 5 de l'article 3, qui vise précisément à limiter la pratique des baux de courte durée et à réduire les abus qui peuvent en découler.

N° 140 DE M. LOONES

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 1^{er}, troisième alinéa proposé par la disposition suivante :

« A défaut d'un congé notifié dans ce délai et si, à l'expiration du bail, le locataire est laissé en possession du bien loué, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de six mois au moins. »

JUSTIFICATION

Analogie avec les baux commerciaux (l'article 14, quatrième alinéa, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux).

N° 141 DE MME VOGELS

(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 14, Doc. n° 1357/3)

Art. 2

A l'article 3, § 2, proposé, compléter le premier alinéa par ce qui suit :

« étant entendu que cette indemnité ne peut être inférieure à 150 000 francs ni supérieure à 500 000 francs. Ces montants seront indexés à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

JUSTIFICATION

Le but de cette indemnité est de permettre au preneur d'aménager un nouveau logement à un moment où cela n'était pas prévu, eu égard à la durée du bail.

Le lien entre l'indemnité et le loyer paraît logique, étant entendu qu'il faut prévoir un montant minimum qui permette d'aménager un nouveau logement, ainsi qu'un montant maximum.

Wanneer één van beide partijen een tweede maal of meerdere malen dezelfde vergetelheid begaat zal de huurovereenkomst telkens met negen jaar worden vernieuwd, onder dezelfde voorwaarden.

Toestaan dat de huurovereenkomst telkens en meerdere malen met 3 jaar verlengd wordt ondermijnt het stelsel van 3-6-9 en ontnemt in feite elke zin aan paragraaf 5 van artikel 3. Deze paragraaf heeft precies tot bedoeling om het gebruik van overeenkomsten van korte duur te beperken en de eventueel daaruit voortvloeiende misbruiken.

P. CHEVALIER

N° 140 VAN DE HEER LOONES

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 1, derde lid vervangen door de volgende bepaling :

« Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, en de huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het gehuurde goed gelaten wordt, komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste 6 maanden vooraf opzegt. »

VERANTWOORDING

Analogie met handelshuur (artikel 14, alinea 4 handelshuurwet 30 april 1951).

J. LOONES

N° 141 VAN MEVR. VOGELS

(In bijkomende orde op amendement nr 14, Stuk nr 1357/3)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2 het eerste lid aanvullen met wat volgt :

« met dien verstande dat deze schadevergoeding niet minder dan 150 000 frank en niet meer dan 500 000 frank bedraagt. Die bedragen worden vanaf de inwerkingtreding van de wet aan het indexcijfer aangepast. »

VERANTWOORDING

Bedoeling van deze schadevergoeding is de huurder de mogelijkheid te geven een nieuwe woning in te richten op een moment dat gezien de kontraktduur dit onverwacht was.

De band tussen schadevergoeding en huurprijs lijkt logisch met dien verstande dat een minimum nodig is om een nieuwe woning in te richten en dat hierop ook een maximum bedrag kan worden gesteld.

M. VOGELS

N° 142 DE M. CHEVALIER

Art. 2

A l'article 3, § 2, quatrième alinéa, 3°, proposé, apporter les modifications suivantes :

1) entre les mots « soient d'un coût » et le mot « dépassant », insérer le mot « net ».

2) à la cinquième ligne, entre les mots « d'un coût global » et le mot « dépassant », insérer le mot « net ».

JUSTIFICATION

Le coût des travaux doit être le coût net, c'est-à-dire le coût que doit supporter réellement le propriétaire, après déduction de la subvention ou de l'intervention éventuelle de la ville, de la commune, de la province, de la région ou de l'Etat central. Ces subventions étant, quelle que soit leur forme, financées avec l'argent de la collectivité, il serait inacceptable que les pouvoirs publics, c'est-à-dire le contribuable, contribuent à financer l'expulsion d'un locataire.

N° 143 DE MME VOGELS ET M. SIMONS

Art. 2

A l'article 3 proposé, au § 3, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« A la fin du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé de 6 mois, s'il verse au locataire une indemnité équivalente à 12 mois ou 9 mois de loyer selon que le bail prend fin à l'échéance du premier ou du deuxième triennat, étant entendu que cette indemnité ne peut être inférieure à 150 000 francs. »

JUSTIFICATION

La sécurité du logement ne peut être atteinte que si le locataire est assuré d'une période minimale de location. Il est important aussi que le locataire puisse quitter les lieux aisément. Cette combinaison stabilité-mobilité ne sera réalisée que pour autant que le contrat soit un bail à durée indéterminée ne pouvant être résilié que pour les raisons visées dans la loi, soit :

- pour inexécution des obligations;
- pour occupation personnelle du bien par le locataire ou sa famille directe;

N° 142 VAN DE HEER CHEVALIER

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, vierde lid, 3° de volgende wijzigingen aanbrengen :

1) in limine vóór de woorden « meer kosten » het woord « netto » invoegen.

2) op de vijfde regel tussen de woorden « ongerief hebben » en de woorden « meer kosten » het woord « netto » invoegen.

VERANTWOORDING

De kost van de verbouwingswerken moet netto zijn wat betekent dat het aan de eigenaar werkelijk moet kosten, met andere woorden het is de kost na aftrek van de eventuele subsidiëring of tussenkomst door stad, gemeente provincie, gewest of nationale Staat. Immers deze subsidiëring, onder welke vorm dan ook gebeurt met gemeenschapsgelden. Het zou niet verantwoord zijn dat de overheid in plaats de belastingbetaler het uitdrijven van een huurder zou helpen financieren.

P. CHEVALIER

N° 143 VAN MEVR. VOGELS EN DE HEER SIMONS

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 3, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Op het einde van de eerste en tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden beëindigen, mits hij de huurder een schadevergoeding betaalt die overeenstemt met twaalf of negen maanden huur, naargelang de huurovereenkomst na het verstrijken van de tweede dan wel van de eerste driejarige periode wordt beëindigd, met dien verstande dat deze schadevergoeding niet minder dan 150 000 frank mag bedragen. »

VERANTWOORDING

Woonzekerheid is slechts haalbaar indien de huurder de garantie heeft dat hij over een huurperiode beschikt die niet onder een bepaald minimum ligt. Bovendien is het van belang dat de huurder het pand zonder problemen kan verlaten. De begrippen zekerheid en mobiliteit kunnen aan elkaar worden gekoppeld, indien de huurovereenkomst voor een onbepaalde periode wordt gesloten, en zij alleen om de door de wet genoemde redenen kan worden opgezegd, met name :

- in geval van niet-naleving van de verplichtingen;
- indien de verhuurder of diens gezin het goed zelf willen betrekken;

— pour entreprendre une rénovation lourde impliquant un coût 3 fois supérieur au loyer annuel.

N° 144 DE MME VOGELS ET M. SIMONS

Art. 2

Compléter l'article 3, § 3, premier alinéa, deuxième phrase, proposé, par ce qui suit :

« étant entendu que cette indemnité ne sera pas inférieure à 150 000 francs ni supérieure à 500 000 francs. Ces montants sont adaptés à l'indice des prix à la consommation à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

JUSTIFICATION

Cette indemnité doit permettre au locataire de se réinstaller dans un nouveau logement à un moment où, vu la durée du bail, cela n'était pas prévu. La liaison entre l'indemnité et le loyer semble logique, étant entendu qu'un montant minimum est nécessaire pour l'installation dans le nouveau logement et que l'on peut également prévoir un plafond à cette indemnité.

N° 145 DE M. MAYEUR

(Sous-amendement à l'amendement n° 126, Doc. n° 1357/6)

Art. 2

1) Au § 3 proposé, supprimer le 2°.

2) Ajouter un § 4, libellé comme suit :

« § 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois d'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. »

Y. MAYEUR

N° 146 DE M. LAGASSE

(Sous-amendement à l'amendement n° 126, doc. n° 1357/6)

Art. 2

Compléter le § 3 proposé par l'alinéa suivant :

— voor het uitvoeren van grote verbouwingswerken waarvan de kosten op zijn minst het drievoudige van het jaarlijkse huurbedrag belopen.

N° 144 VAN MEVR. VOGELS EN DE HEER SIMONS

(In bijkomende orde op amendement n° 14, Stuk n° 1357/3)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 3, het eerste lid, laatste zin aanvullen met wat volgt :

« met dien verstande dat deze schadevergoeding niet minder dan 150 000 frank en niet meer dan 500 000 fr. bedraagt. Die bedragen worden vanaf de inwerkingtreding van de wet aan het indexcijfer aangepast. »

VERANTWOORDING

Bedoeling van deze schadevergoeding is de huurder de mogelijkheid te geven een nieuwe woning in te richten op een moment dat gezien de kontraktduur dit onverwacht was. De band tussen schadevergoeding en huurprijs lijkt logisch met dien verstande dat een minimum nodig is om een nieuwe woning in te richten en dat hierop ook een maximumbedrag kan worden gesteld.

M. VOGELS

H. SIMONS

N° 145 VAN DE HEER MAYEUR

(Subamendement op amendement n° 126, Stuk n° 1357/6)

Art. 2

1) In de voorgestelde § 3, het 2° weglaten.

2) Een § 4 toevoegen, luidend als volgt :

« § 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij daartoe redenen moet opgeven, doch mits hij een vergoeding betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur, naargelang de overeenkomst een einde heeft genomen bij het verstrijken van de eerste dan wel van de tweede driejarige periode ».

N° 146 VAN DE HEER LAGASSE

(Subamendement op amendement n° 126, Stuk n° 1357/6)

Art. 2

De voorgestelde § 3 aanvullen met het onderstaande lid :

« Les partis peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée. »

N° 147 DE M. LAGASSE

Art. 2

A l'article 3 proposé, au § 4, compléter l'alinéa premier par la phrase suivante :

« Cependant les parties peuvent convenir d'exclure cette faculté de résilier pendant le premier triennat. »

A. LAGASSE

N° 148 DU GOUVERNEMENT

Art. 2

A l'article 3 proposé, au § 4, alinéa 2, première phrase, supprimer les mots « de la première période de neuf années ».

JUSTIFICATION

Cet amendement s'impose vu les textes précédemment votés.

*Le Vice-Premier Ministre et
Ministre de la Justice,*

M. WATHELET

N° 149 DE M. BREYNE

(Sous-amendement à l'amendement n° 127, Doc. n° 1357/6)

A l'article 3, § 5, cinquième alinéa, proposé, remplacer les mots « les paragraphes 2, 3 et 4 » par les mots « les §§ 1^{er} à 4 ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement tend à préciser que les premier et deuxième alinéas du § 1^{er} sont également d'application dès qu'un bail est réputé conclu pour une période de neuf années.

« De partijen kunnen evenwel overeenkomen deze mogelijkheid tot vervroegde beëindiging uit te sluiten of te beperken. »

N° 147 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In § 4 van het voorgestelde artikel 3, het eerste lid met de volgende zin aanvullen :

« De partijen kunnen evenwel overeenkomen de mogelijkheid tot beëindiging tijdens de eerste driejarige periode uit te sluiten. »

N° 148 VAN DE REGERING

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 4, tweede lid, eerste zin, de woorden « van de eerste termijn van negen jaar » weglaten.

VERANTWOORDING

Dit amendement is een noodzakelijk gevolg van de eerder goedgekeurde teksten.

*De Vice-Eerste Minister en
Minister van Justitie,*

M. WATHELET

N° 149 VAN DE HEER BREYNE

(Subamendement op het amendement n° 127, Stuk n° 1357/6)

In het vijfde lid van het voorgestelde artikel 3, § 5, de woorden « de §§ 2, 3 en 4 » vervangen door de woorden « de paragrafen 1 tot 4 ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe te verduidelijken dat, zodra de huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, tevens het tweede en derde lid van § 1 van toepassing zijn.

P. BREYNE

N° 150 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

(Sous-amendement à l'amendement n° 128, Doc. n° 1357/6)

Art. 2

A l'article 3, § 6 proposé, 2^{ème} alinéa, remplacer les mots « trois mois » par les mots « six mois ».

Y. MAYEUR
A. LAGASSE
M. VOGELS

N° 150 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

(Subamendement op amendement n° 128, Stuk n° 1357/6)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 6, tweede lid, de woorden « drie maanden » vervangen door de woorden « zes maanden ».
