

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

6 NOVEMBER 1995

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de regels van het
Burgerlijk Wetboek betreffende de
huurovereenkomsten met betrekking
tot de hoofdverblijfplaats van de
huurder in het bijzonder**

(Ingediend door mevrouw Colette Burgeon)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Op grond van de vigerende wet kan de eigenaar de huurovereenkomst beëindigen, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

De huurder komt daardoor in een erg onzekere toestand terecht, vooral wanneer hij een « niet al te hoge » huishuur betaalt. Voor de eigenaar is het immers geen probleem een vergoeding te betalen die overeenstemt met zes maanden « lage » huishuur, en vervolgens het goed opnieuw te verhuren tegen een fors hogere huurprijs. Die « investering » is spoedig teruggewonnen; de opgezegde huurder daarentegen vindt geen aanvaardbaar onderkomen meer.

Het is van het grootste belang bescherming te bieden aan de huurders met een gemiddeld inkomen, die toch een groot segment van de bevolking uitmaken !

Het onderhavige wetsvoorstel beoogt derhalve een wijziging van de mogelijkheid om een huurovereenkomst zonder motivering op te zeggen : die overeen-

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

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

6 NOVEMBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**modifiant les règles
du Code civil particulières
aux baux relatifs
à la résidence
principale du preneur**

(Déposée par Mme Colette Burgeon)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi actuelle donne aux propriétaires la possibilité de résilier les contrats locatifs sans motifs et moyennant une indemnité.

Cette possibilité fragilise la situation des locataires et particulièrement de ceux qui payent un loyer « peu élevé ». En effet, il est aisé pour un propriétaire de payer une indemnité correspondant à six mois de loyer « modeste » et ensuite de relouer son bien beaucoup plus cher. « L'investissement » est vite récupéré tandis que les locataires congédiés ne retrouvent plus un logement acceptable.

Il est primordial de protéger les locataires à revenus moyens, qui constituent quand même une grande partie de la population !

Cette proposition de loi vise donc à remplacer la possibilité de résilier sans motifs un contrat locatif, par la possibilité de résilier ce contrat mais unique-

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

komst zou alleen nog kunnen worden beëindigd om gegronde redenen die de vrederechter zal beoordelen.

De huurders worden op die manier beter beschermd.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 3, § 4, van afdeling II (Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van het derde boek, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door wat volgt :

« § 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen om gegronde redenen die niet bestonden op het ogenblik dat de huurovereenkomst werd gesloten en die als dusdanig door de vrederechter worden erkend, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en tegen betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur, naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken. »

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de dag dat ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

25 juli 1995.

ment pour de justes motifs qui devront être évalués par le juge de paix.

Il en résultera une protection plus grande pour les locataires.

C. BURGEON

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 3, § 4, de la section II (Règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur) du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil est remplacé par ce qui suit :

« § 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, pour de justes motifs n'existant pas au moment de la conclusion du bail et reconnus tels par le juge de paix, en donnant congé six mois à l'avance, 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.

Les parties peuvent néanmoins convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée. »

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

25 juillet 1995.

C. BURGEON