

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 20 juillet 1995, d'une demande d'avis sur un projet de loi "relative à la prorogation de certains baux qui se terminent le 31 décembre 1995", a donné le 25 septembre 1995 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 20 juli 1995 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten die op 31 december 1995 beëindigd worden", heeft op 25 september 1995 het volgend advies gegeven :

OBJET DU PROJET.

Le projet de loi a pour objet de proroger d'un an les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur, réputés, faute de date certaine, avoir pris cours le 1er janvier 1987 (article 16 de la loi du 20 février 1991), pour lesquels le bailleur a notifié congé pour le 31 décembre 1995 comme le lui permet l'article 3, § 1er, de la loi précitée.

EXAMEN DU PROJET.Intitulé.

L'intitulé serait mieux rédigé comme suit :

"Projet de loi relative à la prorogation de certains baux à loyer".

Arrêté de présentation.

Pour se conformer à l'article 75 de la Constitution, l'arrêté de présentation mentionnera "... aux Chambres législatives, et de déposer à la Chambre des représentants".

.../...

Dispositif.

Article 1er.

On écrira, par souci de concordance avec le texte néerlandais :

"Article 1er. La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution".

Articles 2 et 3.

Les dispositions en projet peuvent être de nature à porter atteinte à des situations contractuelles existantes sans que les parties aient eu la possibilité de prendre d'autres engagements avant leur entrée en vigueur. Dans ces conditions, le projet a un effet rétroactif de facto.

La section de législation du Conseil d'Etat attire l'attention des auteurs du projet sur les conséquences que la prorogation des baux en cours peut avoir, par exemple :

1. le projet ne pouvant être adopté avant le 1er octobre 1995, il s'ensuit que le locataire qui souhaite quitter les lieux, malgré la volonté du bailleur d'appliquer la loi en projet, 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 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer;

.../...

2. d'autre part, 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 en les empêchant d'exécuter le contrat conclu et d'en retirer l'un et l'autre les avantages escomptés.

Le Gouvernement et les Chambres auront à apprécier s'ils entendent ou non remédier à ces inconvénients.

Le texte néerlandais des articles 2 et 3 devrait être rédigé en tenant compte des remarques faites dans la version néerlandaise du présent avis.

DOEL VAN HET ONTWERP.

Het ontwerp strekt ertoe de schriftelijke huur-overeenkomsten voor een onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die , bij ontstentenis van een vaste dagtekening, geacht worden te zijn ingegaan op 1 januari 1987 (artikel 16 van de wet van 20 februari 1991), en die de verhuurder heeft opgezegd tegen 31 december 1995, zoals artikel 3, § 1, van de voormelde wet hem dat toestaat, te verlengen met één jaar.

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP.

Opschrift.

Het opschrift zou beter als volgt worden gesteld :

"Ontwerp van wet betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten".

Indieningsbesluit.

Overeenkomstig artikel 75 van de Grondwet, dient het indieningsbesluit als volgt te worden gesteld "... zijn gelast het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in Onze naam aan de Wetgevende Kamers voor te leggen en bij de Kamer van volksvertegenwoordigers in te dienen :".

.../...

Bepalend gedeelte.

Artikel 1.

Ter wille van de overeenstemming met de Nederlandse tekst schrijve men in de Franse tekst :

"Article 1er. La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution".

Artikelen 2 en 3.

De ontworpen bepalingen kunnen afbreuk doen aan bestaande contractuele situaties zonder dat de partijen de gelegenheid hebben gehad om vóór de inwerkingtreding ervan andere verbintenissen aan te gaan. In die omstandigheden heeft het ontwerp de facto terugwerkende kracht.

De afdeling wetgeving van de Raad van State wijst de stellers van het ontwerp op de gevolgen die het verlengen van de lopende huurovereenkomsten kan hebben, bij voorbeeld :

1. aangezien het ontwerp niet kan worden goedgekeurd vóór 1 oktober 1995, heeft dit tot gevolg dat de huurder die het goed 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 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur;

.../...

2. bovendien zou de verhuurder een nieuwe huurovereenkomst kunnen hebben gesloten met een nieuwe huurder; de voorgenomen verlenging zou tot gevolg hebben dat aan de eigenaar-verhuurder alsmede aan de nieuwe huurder schade wordt berokkend doordat hun wordt verhinderd de gesloten overeenkomst uit te voeren en elk van hen de verwachte voordelen eruit te halen.

De Regering en de Kamers zullen moeten uitmaken of het al dan niet in de bedoeling ligt die bezwaren te ondervangen.

Het slot van het ontworpen artikel 2 zou beter als volgt worden geredigeerd :

"..., geacht worden te zijn ingegaan op 1 januari 1987 en als gevolg van een door de verhuurder gedane opzegging op 31 december 1995 verstrijken, worden verlengd tot 31 december 1996".

In het ontworpen artikel 3 schrijve men "zijn gesloten" in plaats van "werden afgesloten".

VG.

- 8 -

L. 24.586/2.

La chambre était composée de :

Messieurs J.-J. STRYCKMANS,
de Heren

Y. BOUCQUEY,
Y. KREINS,

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT,

Madame J. GIELISSEN,
Mevrouw

De kamer was samengesteld uit :

président de chambre,
kamervoorzitter,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

assesseurs de la
section de législation,
assessoren van de
afdeling wetgeving,

greffier,
griffier.

Le rapport a été présenté par
M. J. REGNIER, premier auditeur.
La note du Bureau de coordina-
tion a été rédigée et exposée par
M. M. BAUWENS, référendaire
adjoint.

M. G. PIQUET, premier auditeur
honoraire au Conseil d'Etat, a
été appelé en consultation, en
application de l'article 82 des
lois sur le Conseil d'Etat coor-
données le 12 janvier 1973.

La concordance entre la
version française et la ver-
sion néerlandaise a été véri-
fiée sous le contrôle de
M. J.-J. STRYCKMANS.

Het verslag werd uitgebracht
door de H. J. REGNIER, eerste
auditeur. De nota van het Coör-
dinatiebureau werd opgesteld en
toegelicht door de H. M. BAUWENS,
adjunct-referendaris.

De Heer G. PIQUET, ere-eerste
auditeur bij de Raad van State,
is met toepassing van artikel 82
van de gecoördineerde wetten op
de Raad van State van 12 januari
1973 ter raadpleging opgeroepen.

De overeenstemming tussen de
Franse en de Nederlandse tekst
werd nagezien onder toezicht van
de H. J.-J. STRYCKMANS.

Le GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. GIELISSEN.

J.-J. STRYCKMANS.

.../...