

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

6 MARS 1951.

6 MAART 1951.

PROPOSITION DE LOI

interprétant, complétant et modifiant la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. CHARLOTEAUX.

MESDAMES, MESSIEURS.

L'auteur de la proposition expose à la Commission les raisons qui l'ont amené à déposer la présente proposition de loi; son sentiment est que la loi du 20 décembre 1950 est complexe et obscure et que certains articles manquent de précision, ce qui amène des interprétations divergentes et apportent le trouble dans l'esprit tant des intéressés que des magistrats. Il lui apparaît donc qu'il importe de compléter, de préciser et d'améliorer le texte des articles dont la rédaction défectueuse ne reflète pas clairement la volonté ou l'intention du législateur.

La Commission estime qu'il est préférable de procéder immédiatement à l'examen de chacun des cinq articles contenus dans la proposition.

Comme on le verra, elle a estimé ne pouvoir retenir que l'article 5 complété par un amendement du gouvernement.

(1) Composition de la Commission: MM. Joris, président; Carton de Wiart, Charlotiaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, M^{me} De Riemaeker-Legot, MM. du Bus de Warnaffe, Fimmers, Hermans (Fernand), Lambotte, Oblin, Robyns. — M^{me} Blume-Grégoire, MM. Bohy, Collard, Craeybeckx, Deruelles, M^{me} Fontaine-Borguet, MM. Hossey, Housiaux, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Voir:

201: Proposition de loi.

WETSVOORSTEL

tot verklaring, aanvulling en wijziging van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1), UITGEBRACHT

DOOR DE HEER CHARLOTEAUX.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

De auteur van het voorstel heeft in de Commissie de redenen uiteengezet waarom hij dit wetsvoorstel heeft ingediend. Hij is de mening toegedaan dat de wet van 20 December 1950 ingewikkeld en duister is en dat sommige artikelen niet nauwkeurig genoeg zijn, wat aanleiding geeft tot uiteenlopende verklaringen, en verwarring sticht, zowel bij de belanghebbenden als bij de magistraten. Het schijnt hem derhalve noodzakelijk toe de gebrekkige tekst van de artikelen, die de wil of het inzicht van de wetgever niet duidelijk weerspiegelen, aan te vullen, nader te bepalen en te verbeteren.

De Commissie is de mening toegedaan dat het beter is onmiddellijk over te gaan tot de bespreking van ieder der vijf artikelen die het voorstel bevat.

Zoals men zal vaststellen, heeft zij gemeend alleen artikel 5, aangevuld door een amendement van de Regering, te moeten in aanmerking nemen.

(1) Samenstelling van de Commissie: de heren Joris, voorzitter; Carton de Wiart, Charlotiaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, Mevr. De Riemaeker-Legot, de heren du Bus de Warnaffe, Fimmers, Hermans (Fernand), Lambotte, Oblin, Robyns. — Mevr. Blume-Grégoire, de heren Bohy, Collard, Craeybeckx, Deruelles, Mevr. Fontaine-Borguet, de heren Hossey, Housiaux, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Zie:

201: Wetsvoorstel.

EXAMEN DES ARTICLES.

Article premier.

L'auteur de la proposition de loi veut remplacer le texte du premier alinéa du paragraphe 5 de l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950 ainsi libellé : « Les exclusions résultant du présent article ne sortiront leurs effets que moyennant un préavis de six mois qui sera donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance » par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble échappe à l'application de la présente loi, le bailleur ne peut mettre fin à la location ni modifier les conditions de celle-ci que moyennant un préavis de six mois qui sera donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance ».

Dans l'exposé des motifs, il est invoqué la nécessité d'indiquer que pendant la durée du préavis les conditions de la location ne peuvent être modifiées.

Cet article est rejeté par la Commission, le texte ne paraissant pas devoir subir de modification; en effet l'exclusion de certains immeubles du champ d'application de la loi seulement après l'expiration du préavis de 6 mois ou d'un an implique nécessairement pendant ce temps, l'application de la loi du 20 décembre aux conditions de la location et principalement au taux du loyer.

Art. 2.

Le paragraphe 6 de l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950, vise le cas où un locataire principal d'un immeuble exclu de l'application de la loi en vertu de l'article 2 a sous-loué partie du bien à un ou plusieurs sous-locataires.

La disposition actuellement en vigueur a pour résultat d'imposer, avec toutes ses conséquences, les règles du droit commun au locataire principal, alors que les sous-locataires, à loyer modeste, restent, à l'égard du bailleur protégés par la loi.

La proposition nouvelle a pour but de lier le sort des sous-locataires au sort du locataire principal parce que c'est l'immeuble *en son entier* qui échappe à la loi.

Cet article a provoqué une assez longue discussion, les uns estimant qu'il était logique de ne point donner plus de droits au sous-locataire qu'au locataire et aussi que le bailleur ne pouvait être lésé par le fait de son locataire principal, les autres estimant que par son consentement expresse ou tacite à la sous-location le bailleur avait perdu le droit de se plaindre de semblable situation.

Il a été fait remarquer que le locataire principal amené à payer un loyer plus élevé pourrait dans certains cas profiter de l'article 11, alinéas 2 et 3.

Il a aussi été noté que le propriétaire ou le bailleur pourrait, le cas échéant, bénéficier des dispositions de l'article 4, paragraphes 1, 2 et 3.

Finalement, la Commission a estimé qu'il serait injuste que le sous-locataire de condition modeste soit préjudicié pour avoir traité avec le locataire principal plutôt qu'avec le propriétaire lui-même.

Elle a aussi estimé que la loi étant une mesure de protection en faveur des locataires à petits revenus, il y avait lieu de maintenir les dispositions antérieures; aussi l'article

BESPREKING DER ARTIKELN.

Eerste artikel.

De indiener van het wetsvoorstel wil de tekst van het eerste lid van paragraaf 5 van artikel 2 der wet van 20 December 1950, dat luidt als volgt : « De uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen hebben slechts uitwerking mits een opzeggingstermijn van zes maanden die zal gegeven worden tegen de verjaardatum van de ingenottreding », vervangen door volgende bepalingen :

« Wanneer een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed aan de toepassing van deze wet ontsnapt, kan de verhuurder slechts een einde maken aan de verhuring of de voorwaarden er van wijzigen, mits een opzegging van zes maanden welke tegen de verjaardatum der ingenottreding wordt gegeven. »

In de toelichting wordt de noodzakelijkheid ingeroepen dat moet worden vermeld dat de huurvoorwaarden tijdens de duur van de opzegging niet mogen worden gewijzigd.

Dit artikel wordt door de Commissie verworpen : de tekst schijnt immers geen wijziging te moeten ondergaan; inderdaad, de uitsluiting van sommige onroerende goederen uit het toepassingsveld van de wet, *slechts* na het verstrijken van de opzegging van zes maanden of van één jaar gaat intussen noodzakelijk gepaard met de toepassing van de wet van 20 December 1950 op de huurvoorwaarden en voornamelijk op de huurprijs.

Art. 2.

Paragraaf 6 van artikel 2 der wet van 20 December 1950 houdt verband met het geval, waarin een hoofdhuurder van een onroerend goed, dat overeenkomstig artikel 2 uit de toepassing van de wet is uitgesloten, een gedeelte van het goed aan één of meer onderhuurders heeft onderverhuurd.

De bepaling, die thans wordt toegepast, heeft ten gevolge, dat de gemeenrechtelijke regelen met al de gevolgen er van op de hoofdhuurder worden toegepast, terwijl de onderhuurders, die een geringe huurprijs betalen, door de wet beschermd blijven tegenover de verhuurder.

Het nieuwe voorstel heeft ten doel de toestand van de onderhuurders te binden aan de toestand van de hoofdhuurder, omdat het onroerend goed *in zijn geheel* aan de wet ontsnapt.

Dit artikel gaf aanleiding tot een vrij lange bespreking; de enen meenden dat het logisch was aan de onderhuurder niet méér rechten te verlenen dan aan de huurder, en ook dat de verhuurder door toedoen van zijn hoofdhuurder niet mocht worden benadeeld; de anderen meenden dat de verhuurder, door zijn uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming met de onderverhuring, het recht verloren had over dergelijke toestand te klagen.

Er werd opgemerkt, dat de hoofdhuurder, die er toe genoopt zou worden een hogere huurprijs te betalen, in sommige gevallen voordeel kan halen uit de toepassing van artikel 11, leden 2 en 3.

Er werd eveneens opgemerkt, dat de eigenaar of de huurder bij voorkomend geval het voordeel zou kunnen genieten van de bepalingen van artikel 4, §§ 1, 2 en 3.

Tenslotte heeft de Commissie gemeend dat het onbillijk zou zijn, dat de onderhuurder met geringe inkomsten benadeeld zou worden, omdat hij met de hoofdhuurder veeleer dan met de eigenaar zelf heeft gehandeld.

Zij heeft ook gemeend, dat de wet een maatregel uitmaakte tot bescherming van de huurders met geringe inkomsten en dat de vroegere bepalingen dan ook gehand-

proposé a-t-il été rejeté par 11 voix contre une et une abstention.

Art. 3.

L'article 4 de la loi en vigueur dispose que le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien.

Le texte proposé remplace les termes « une seule habitation » par « un seul immeuble ou une seule partie d'immeuble à usage d'habitation ».

Il ajoute à la loi en déterminant que le propriétaire ne pourra disposer de son bien qu'en fonction de ses besoins et de ceux des siens.

L'auteur de la proposition, dans les motifs développés devant la Commission, soutient que la notion « d'habitation » n'a jamais été clairement définie et il cite l'exemple d'une personne possédant un seul immeuble dont le rez-de-chaussée est loué à un commerçant et dont les étages, après la construction, ont été divisés en deux ou trois appartements occupés par d'autres locataires.

Pourquoi, dit-il, ce propriétaire ne pourrait-il retirer la prorogation à un ou même deux de ses locataires pour occuper les locaux dont il a besoin ?

Il est évidemment extrêmement difficile de délimiter la notion d'habitation; c'est là une pure question de fait qui doit être, le cas échéant, laissée à l'appréciation du juge.

Dans l'exemple proposé, la Commission estime qu'il faut faire une distinction nette entre le rez-de-chaussée et les étages. Le rez-de-chaussée sera à usage commercial et les étages — dans la limite prévue par les commentaires de la loi du 20 décembre — à usage d'habitation. Rien n'empêchera donc le propriétaire de se prévaloir de l'article 4 pour cette partie de son immeuble ce qui ne change pas, d'ailleurs, le sens de l'interprétation précédemment donnée lors de la discussion de la loi du 20 décembre 1950.

Le texte de l'article 4 s'interprète aisément et la Commission rejette ce nouveau texte par 11 voix contre une et une abstention.

Art. 4.

La modification proposée à l'article 5, paragraphe premier, de la loi en vigueur a pour but de mettre en concordance les dispositions de ce paragraphe avec celles de l'article 3 de la proposition.

L'article 3 étant rejeté, la modification envisagée ne doit évidemment pas être retenue.

Art. 5.

Il est proposé d'insérer dans le texte de l'article 42 « les articles 3 à 22 et 31 de la présente loi »; le gouvernement propose de compléter en ajoutant « 31 à 38 ».

L'article 42 nouveau proposé doit dans l'esprit de l'auteur apporter plus de précision quant aux droits des contractants d'un bail d'immeuble à usage commercial; le texte de l'article 42 aurait pour effet, selon les développements de la proposition, de soumettre les baux « à l'ensemble de la loi du 20 décembre 1950, y compris l'article 2 de cette loi » ainsi « l'immeuble sera soumis aux

haafd moesten worden : het voorgestelde artikel werd derhalve verworpen met 11 stemmen tegen één, en één onthouding.

Art. 3.

Bij artikel 4 van de wet, die thans wordt toegepast, wordt bepaald dat de eigenaar van één enkele woning het recht heeft de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken.

In de voorgestelde tekst worden de woorden « één enkele woning » vervangen door de woorden « een enkel onroerend goed of één enkel gedeelte van onroerend goed, dat tot woning dient. »

De wet wordt in die zin aangevuld, dat de eigenaar over zijn goed slechts mag beschikken volgens zijn persoonlijke behoeften en de behoeften van de zijnen.

De indiener van het voorstel beweert in de vóór de Commissie verstrekte toelichting, dat het woord « woning » nooit duidelijk werd bepaald en hij haalt tot voorbeeld aan een persoon die één enkel onroerend goed bezit, waarvan de gelijkvloerse verdieping aan een handelaar wordt verhuurd, terwijl de hogere verdiepingen, na de bouw, in twee of drie woonvertrekken verdeeld werden en betrokken zijn door andere huurders.

Waarom, aldus de indiener, zou die eigenaar de verlenging niet mogen intrekken van een of zelfs van twee van zijn huurders om de plaatsen te betrekken die hij nodig heeft ?

Klaarblijkelijk valt het uiterst moeilijk het woord « woning » te bepalen : het gaat om een louter feitelijke kwestie, die bij voorkomend geval aan de beoordeling van de rechter moet worden overgelaten.

In het aangehaalde voorbeeld meent de Commissie dat een duidelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen de gelijkvloerse verdieping en de eigenlijke verdiepingen. De gelijkvloerse verdieping wordt voor handelsdoeleinden gebruikt en de eigenlijke verdiepingen — binnen de perken, die bij de commentaren van de wet van 20 December werden voorzien — dienen tot woning. Niets belet dus dat de eigenaar beroep zou doen op artikel 4 voor dat gedeelte van zijn goed, wat trouwens de betekenis niet wijzigt van de interpretatie die vroeger bij de bespreking van de wet van 20 December 1950 werd gegeven.

De tekst van artikel 4 is vatbaar voor een gemakkelijke interpretatie en de Commissie verwerpt deze nieuwe tekst met 11 stemmen tegen één, en één onthouding.

Art. 4.

De voorgestelde wijziging in de eerste paragraaf van artikel 5 der geldende wet heeft ten doel, de bepalingen van deze paragraaf in overeenstemming te brengen met die van artikel 3 van het voorstel.

Vermits artikel 3 verworpen is, moet de voorgenomen wijziging natuurlijk niet worden aangehouden.

Art. 5.

Er wordt voorgesteld in de tekst van artikel 42 in te lassen : « de artikelen 3 tot en met 22 en artikel 31 van deze wet »; de Regering stelt voor aan te vullen door toevoeging van : « artikelen 31 tot en met 38 ».

Het voorgestelde nieuw artikel 42 moet, naar de mening van de auteur, meer klaarheid brengen in verband met de rechten der partijen bij een huurovereenkomst betreffende een gebouw dat voor handelsdoeleinden gebruikt wordt; de tekst van artikel 42 zou, volgens de bij het voorstel gevoegde toelichting, ten gevolge hebben dat de huurovereenkomsten onderworpen worden « aan de wet van

« règles du droit commun » et partant exclu de l'application de la loi.

« On objectera peut-être, dit l'auteur, que l'article 42 » interdit de retirer au preneur le bénéfice de la prorogation pour une autre cause que l'inexécution de ses obligations. Cet argument perd de vue qu'étant exclue de l'application de la loi sur les baux à loyer la location n'est plus protégée par la prorogation. De plus le bailleur qui veut exploiter la situation ainsi créée aura soin de ne pas exiger le départ de son locataire. Il aura l'habileté de lui imposer, sous peine d'expulsion, un loyer que le preneur ne pourra accepter. »

Que doit-on répondre à ces arguments ?

La loi est une loi de logement. Elle fait mention pour la première fois en son article 42 des baux d'immeuble à usage commercial.

Son texte doit être pris en entier; il ne peut être scindé.

Celui-ci en annonçant l'entrée en vigueur d'une loi modifiant les articles 1762/3 à 1762/7 indique manifestement qu'il ne peut s'agir que de mesures temporaires excluant toute idée de décisions définitives; d'autre part, en indiquant que le bénéfice de la prorogation légale ne pourra jamais être retiré pour une cause autre que l'inexécution des obligations du preneur, le législateur entend indiquer clairement qu'il exclut l'application de l'article 2.

Seule est visée la prorogation; on ne voit pas où le bailleur trouverait le fondement d'une demande en majoration du loyer, car de ce texte même il résulte que l'article 11 reste d'application à ce genre de baux.

Cependant, la Commission a estimé que le texte proposé, amendé par le gouvernement, mettra fin à toute fausse interprétation, et celui-ci soumis au vote a été adopté à l'unanimité.

Le rapporteur croit pouvoir ajouter que l'article 42 nouveau aura infiniment plus d'utilité quant à l'exclusion des articles 23 à 30 qui visent la réquisition des immeubles.

* * *

Dans les développements, il est fait observer — sans cependant qu'un texte ait été repris dans la proposition — que l'article 11 n'autorise pas le bailleur à percevoir automatiquement l'augmentation du loyer à partir du 1^{er} janvier 1951.

C'est là une erreur.

Il s'agit d'une loi limitant les loyers, succédant à une loi identique; d'autre part, l'article 11 donne au bailleur le droit de s'adresser au juge pour obtenir une majoration de 200 p. c. sans qu'il lui soit imposé la moindre mise en demeure du preneur; il est donc évident que la majoration s'applique dès le 1^{er} janvier 1951 sans mise en demeure.

* * *

Une observation fort importante — sans qu'elle soit

20 December 1950 in haar geheel, dus ook aan artikel 2 van bedoelde wet »; aldus zal « het gebouw in kwestie onderworpen zijn aan de regels van het gemeen recht » en bijgevolg van de toepassing van de wet uitgesloten zijn.

« Misschien zal opgeworpen worden, aldus de auteur, » dat bij artikel 42 verboden wordt, aan de huurder het » voordeel van de verlenging te ontnemen om een andere » reden dan het niet naleven van zijn verplichtingen. Door » dit argument wordt uit het oog verloren dat de huur » niet meer door verlenging beschermd wordt daar zij van » de toepassing der wet op de huurovereenkomsten uitge- » sloten is. Bovendien zal de verhuurder die de aldus ge- » schapen toestand wil uitbuiten het vertrek van zijn huur- » der niet eisen. Hij zal sluw genoeg zijn om hem, op » straffe van uitzetting, een overdreven huurprijs op te » leggen, welke de huurder niet zal kunnen aanvaarden. »

Wat moet op dergelijke bewijsvoering geantwoord worden ?

De wet is een huisvestingswet. In haar artikel 42 wordt voor de eerste maal melding gemaakt van de huurovereenkomsten betreffende gebouwen die voor handelsdoeleinden gebruikt worden.

Haar tekst moet in zijn geheel beschouwd worden; hij kan niet worden gesplitst.

Waar deze tekst de inwerkingtreding aankondigt van een wet tot wijziging der artikelen 1762/3 tot 1762/7, verklaart hij uitdrukkelijk dat het hier slechts tijdelijke maatregelen geldt, waarbij elke gedachte aan definitieve beslissingen geweerd is; wanneer hij verder bepaalt dat het voordeel der wettelijke verlenging aan de huurder nooit mag onttrokken worden om een andere reden dan de niet-naleving van zijn verplichtingen, wil de wetgever duidelijk te kennen geven dat hij de toepassing van artikel 2 uitsluit.

Alleen de verlenging wordt hierbij bedoeld; men ziet niet in waarop de verhuurder zijn aanvraag tot huurverhoging zou kunnen steunen vermits uit de tekst zelf blijkt dat artikel 11 van toepassing blijft voor dergelijke huurovereenkomsten.

Nochtans was de Commissie de mening toegedaan dat de voorgestelde tekst, na wijziging door de Regering, een einde zal maken aan elke verkeerde uitlegging en deze tekst werd bij de stemming eenparig aangenomen.

De verslaggever meent er te mogen bijvoegen dat het nieuw artikel 42 veruit meer nut zal opleveren in zake de uitsluiting der artikelen 23 tot 30 over de opvoeding der onroerende goederen.

* * *

In de Toelichting wordt — zonder dat echter een tekst in het wetsvoorstel werd opgenomen — er op gewezen, dat artikel 11 de verhuurder niet machtigt om automatisch vanaf 1 Januari 1951 een verhoging van de huurprijs te innen.

Hierin ligt een vergissing.

Het gaat hier over een wet tot beperking der huurprijzen welke op een gelijkaardige wet volgt; anderzijds verleent artikel 11 het recht aan de verhuurder om zich tot de rechter te wenden ten einde een verhoging van 200 t. h. te verkrijgen zonder dat hem de aanneming van de huurder opgelegd wordt. Bijgevolg is het duidelijk dat de verhoging vanaf 1 Januari 1951 zonder aanmaning mag worden toegepast.

* * *

Een zeer belangrijke opmerking staat vermeld in de

reprise dans la proposition — est notée dans les développements.

Quel est le taux du loyer d'un immeuble exclu de l'application de la loi lorsque bailleur et preneur sont liés par bail écrit se poursuivant normalement en dehors de toute prorogation légale, et que le taux conventionnel du loyer a été établi sur la base du taux légal?

La loi du 20 décembre est muette à cet égard et cependant il ne peut se concevoir que seule, dans ce cas, la convention fasse la règle des parties.

Si le loyer fixé de l'accord des parties correspond à une valeur locative réelle, il n'y a point de difficulté et le loyer réduit par l'effet de la loi du 31 juillet 1947 redeviendra, dès le jour où l'immeuble échappe *réellement* à l'application de la loi, celui convenu entre parties, mais dans l'hypothèse envisagée ci-dessus il n'est pas raisonnable d'imposer un loyer inférieur à celui prévu pour les immeubles soumis à la loi.

La proposition de loi n'envisageant aucune disposition légale à cet égard, le Gouvernement a émis certaines suggestions.

Après une assez longue discussion, une solution a été proposée qui a paru acceptable à la Commission.

Elle consiste simplement en un amendement du premier alinéa du paragraphe 5 de l'article 2.

Le texte serait ainsi rédigé :

« Les exclusions résultant du présent article ne sortiront » leurs effets que moyennant un préavis qui sera donné *par* » le bailleur pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance ».

Ce droit donné explicitement au seul bailleur est absolument conforme aux dispositions contenues dans les alinéas 2 et 3 du même paragraphe, qui ne subissent aucune modification.

Il est clair, d'ailleurs, que la loi protégeant le locataire, le législateur n'a pas estimé que ce locataire désirerait échapper à cette protection.

Il peut avoir cependant intérêt à faire exclure de l'application de la loi l'immeuble qu'il occupe lorsque, précédemment cet immeuble lui a été cédé en location pour un loyer conventionnel égal au montant du loyer légal.

Le renon qu'il pourrait donner dans ce cas aurait pour conséquence de lui donner l'occasion de ne payer que le loyer convenu, alors que le locataire d'un immeuble soumis à la loi devra supporter une majoration de ce taux.

Il faut empêcher, par un texte formel, une interprétation abusive.

Le bailleur pour exclure son immeuble de l'application de la loi doit donner un préavis de six mois, *mais rien ne l'y oblige*.

S'il ne donne pas ce préavis, l'immeuble restant soumis à l'application de la loi, il peut exiger ou solliciter les majorations légales de loyer et échapper ainsi aux conséquences désastreuses et injustes en l'espèce du retour au droit commun; en fait, la plupart du temps, il pourra prétendre et obtiendra la majoration de 200 p. c. s'il s'adresse au juge de paix.

Il lui sera toujours possible, au surplus, de donner préavis de six mois pour la date convenue, pour la fin du

Toelichting, zonder dat zij in het wetsvoorstel werd overgenomen.

Welk is het bedrag van de huur voor een van de toepassing der wet uitgesloten onroerend goed, wanneer verhuurder en huurder gebonden zijn door een geschreven huurovereenkomst, welke op normale wijze, buiten elke wettelijke verlenging om, voortduurt, en het overeengekomen bedrag van de huurprijs werd vastgesteld op grond van het wettelijk bedrag?

De wet van 20 December zegt niets daaromtrent en nochtans is het ondenkbaar dat in dit geval de overeenkomst alleen voor de partijen als regel zou gelden.

Indien de huurprijs, waarover partijen zijn overeengekomen, overeenstemt met een werkelijke huurwaarde, bestaat er geen moeilijkheid, en van de dag af, waarop het onroerend goed *werkelijk* ontsnapt aan de toepassing van de wet, wordt de huurprijs, die bij toepassing van de wet van 31 Juli 1947 was beperkt, opnieuw gelijk aan de huurprijs waarover partijen overeengekomen zijn, maar in bedoelde onderstelling ware het onredelijk een huurprijs op te leggen, die kleiner zou zijn dan voorzien voor de onroerende goederen waarop de wet toepasselijk is.

Daar het wetsvoorstel geen wettelijke bepaling dien-aangaande bevat, deed de Regering sommige suggesties.

Na een vrij lange bespreking werd een oplossing voorgesteld, die de Commissie voor aanneembaar hield.

Zij bestaat eenvoudig in een amendement op het eerste lid van paragraaf 5 van artikel 2.

De tekst zou luiden als volgt :

« De uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen hebben » slechts uitwerking op voorwaarde dat *door de verhuur-* » der opzegging gedaan wordt tegen de verjaardatum van » de ingenottreding. »

Zulk recht, dat uitdrukkelijk alleen aan de verhuurder wordt verleend, strookt volkomen met de bepalingen van leden 2 en 3 van dezelfde paragraaf, die geen wijziging ondergaan.

Daar de wet de huurder beschermt, heeft de wetgever klaarblijkelijk niet gemeend, dat de huurder zou wensen aan die bescherming te ontsnappen.

Hij kan nochtans er belang bij hebben het onroerend goed, dat hij betreft, uit de toepassing van de wet te laten uitsluiten, wanneer dat goed hem vroeger werd verhuurd voor een overeengekomen huurprijs gelijk aan het bedrag van de wettelijke huurprijs.

De huuropzegging die hij in bedoeld geval mocht betekenen zou ten gevolge hebben, dat hem de gelegenheid wordt geboden om slechts de overeengekomen huurprijs te betalen terwijl de huurder van een goed, waarop de wet toepasselijk is, een verhoging van die prijs zal moeten dragen.

Men moet door een formele tekst een verkeerde interpretatie voorkomen.

Om zijn goed uit de toepassing van de wet uit te sluiten moet de verhuurder een opzegging van zes maanden geven, *maar niets verplicht hem daartoe*.

Ingeval hij die opzegging niet betekent, blijft de wet toepasselijk op het goed en mag hij de wettelijke huurverhogingen eisen of aanvragen en kan hij aldus aan de gevolgen van de terugkeer naar het gemene recht ontsnappen, die in dergelijk geval uiterst nadelig en onbillijk zijn; meestal zal hij feitelijk aanspraak kunnen maken op de verhoging tot 200 t. h. en ze ook bekomen, zo hij zich tot de vrederechter wendt.

Het zal hem bovendien steeds mogelijk zijn de opzegging van zes maanden te betekenen tegen de dag die

bail, et ce suivant les autres engagements intervenus entre parties.

A l'article 7, paragraphe premier, le texte néerlandais doit être modifié; en effet, dans ce texte, lors du vote de la loi, ont été omis les mots suivants: « noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte ».

Le texte de la loi du 20 décembre 1950 doit donc être modifié et complété ainsi qu'il est dit dessous.

L'ensemble de la loi est adopté par 10 voix contre 3.

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur.

A. CHARLOTEAUX

Le Président.

L. JORIS.

voor het verstrijken van de huur was overeengekomen, en zulks volgens de andere verbintenissen die partijen hebben aangegaan.

In artikel 7, eerste lid, moet de Nederlandse tekst worden gewijzigd; inderdaad, bij de stemming over de wet, zijn de woorden « noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte » bij vergissing weggevalen.

De tekst van de wet van 20 December 1950 moet dus als volgt gewijzigd en aangevuld worden.

De wet werd in haar geheel goedgekeurd met 10 tegen 3 stemmen.

Het verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever.

A. CHARLOTEAUX.

De Voorzitter.

L. JORIS.

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Article premier.

L'article 2, paragraphe 5, de la loi du 20 décembre 1950 est remplacé par le texte suivant :

Les exclusions résultant du présent article ne sortiront leurs effets que moyennant un préavis qui sera donné par le bailleur pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

Art. 2.

Le texte néerlandais de l'article 7 de la même loi est modifié comme suit :

« De verlenging kan noch het recht der openbare be-
» sturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen
» zonder winstoogmerken die het onderwijs of de ver-
» pleging ten doel hebben, om hun toebehorende onroer-
» rende goederen te bestemmen voor een dienst van
» algemeen nut, *noch de uitvoering van werken ten alge-*
» *menen nutte* of door de bevoegde overheid in het belang
» van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk
» bevonden werken, in de weg staan. »

Art. 3.

L'article 42 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

« Jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle
» modifiant les articles 1762/3 à 1762/7 du Code civil,
» les articles 3 à 22 et 31 à 38 de la présente loi s'appli-
» queront aux baux ayant pour objet un bien affecté prin-
» cipalement à usage commercial et dont l'occupation n'a
» pas un caractère saisonnier, sans toutefois que le bénéfice
» de la prorogation légale puisse être retiré au preneur
» pour une autre cause que l'inexécution de ses obliga-
» tions. »

Toutefois le bailleur peut en tout cas, pour des motifs légitimes demander le retrait de la prorogation s'il fournit au preneur un immeuble suffisant à ses besoins suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter pertes ou frais pour le preneur.

Le juge pourra retirer la prorogation à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, et qui en dispose ou a pu en disposer postérieurement au 1^{er} juillet 1948, sans qu'il puisse en résulter pertes ou frais pour le preneur.

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

Paragraaf 5 van artikel 2 van de wet van 20 December 1950 wordt vervangen door de volgende tekst :

De uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen hebben slechts uitwerking op voorwaarde dat door de verhuurder opzegging gedaan wordt tegen de verjaardatum van de ingenottreding.

Art. 2.

De Nederlandse tekst van artikel 7 van dezelfde wet wordt als volgt gewijzigd :

« De verlenging kan noch het recht der openbare be-
» sturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen
» zonder winstoogmerken die het onderwijs of de verple-
» ging ten doel hebben, om hun toebehorende onroerende
» goederen te bestemmen voor een dienst van algemeen
» nut, *noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte*
» of de door de bevoegde overheid in het belang van de
» openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk bevon-
» den werken in de weg staan. »

Art. 3.

Artikel 42 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wij-
» ziging van de artikelen 1762/3 tot 1762/7 van het
» Burgerlijk Wetboek, gelden de artikelen 3 tot en met
» 22 en 31 tot en met 38 van deze wet voor de huurover-
» eenkomsten betreffende een goed dat hoofdzakelijk voor
» handelsdoeleinden gebruikt wordt en waarvan de inge-
» bruikneming niet van seizoentijdelijke aard is, zonder
» dat evenwel het genot van de wettelijke verlenging aan
» de huurder mag onttrokken worden om een andere oor-
» zaak dan niet-naleving van zijn verplichtingen. »

Evenwel kan de verhuurder in elk geval, om wettige redenen, de intrekking van de verlenging vorderen, indien hij aan de huurder een onroerend goed verschaft dat, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, onverminderd een evenredige verlaging van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

De rechter kan de verlenging onttrekken aan elke huurder die een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed bezit dat, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, en die er over beschikt of heeft kunnen beschikken na 1 Juli 1948, zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.