

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1978-1979**

7 NOVEMBRE 1978

Projet de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

RAPPORT
FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. STORME

Dans son exposé introductif, fait également au nom du Ministre de la Justice, le Ministre des Affaires économiques reconnaît que le projet de loi qui vous est soumis aurait pu être formulé d'une façon plus parfaite.

En effet, lors de la discussion de la loi précédente du 27 décembre 1977, le Ministre de la Justice avait expressément accepté qu'il soit mis fin à cette législation d'exception par le dépôt d'un projet détaillé de nouvelle législation de base sur les baux à loyer.

Un tel projet a été déposé à la Chambre, mais il est toujours en discussion, de sorte que l'échéance du 31 décembre 1978 oblige le Gouvernement à choisir d'urgence entre le dépôt d'un nouveau projet de loi limité aux modifications les plus fondamentales et la prorogation pure et simple de la législation actuelle pour un an au maximum, l'indexation n'allant pas cette fois au-delà de 4 p.c. Le Ministre des Affaires

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Pierson, président; Bourgeois, Cooreman, de Stexhe, Féaux, Goossens, Mme Herman-Michielsens, MM. Leroy, Lindemans, Moureaux, Piot, Mme Staels-Dompas, MM. Van In, Verbist et Storme, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Vanderborght et Verhaegen.

R. A 11236

Voir :

Document du Sénat :

481 (1978-1979) N° 1.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1978-1979**

7 NOVEMBER 1978

Ontwerp van wet tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER STORME

In zijn inleidende toelichting door de Minister van Economische Zaken uitgebracht mede in naam van de Minister van Justitie, wordt erkend dat het voorliggend ontwerp in een meer ideale formulering had kunnen ingediend worden.

Tijdens de bespreking van de voorgaande wet van 27 december 1977 had de Minister van Justitie inderdaad uitdrukkelijk toegezegd dat aan deze uitzonderingswetgeving een einde zou worden gemaakt door het indienen van een omstandig ontwerp houdende een nieuwe basiswetgeving inzake huishuur.

Er is bij de Kamer een dergelijk ontwerp ingediend geworden doch dit ontwerp is op dit ogenblik nog steeds in behandeling zodat de Regering geplaagd voor de vervallende termijn van 31 december 1978 een dringende keuze moest doen : ofwel een nieuw wetsontwerp indienen beperkt tot de meest fundamentele wijzigingen ofwel een eenvoudige verlenging van de bestaande wetgeving voor een maximumduur

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Pierson, voorzitter; Bourgeois, Cooreman, de Stexhe, Féaux, Goossens, Mevr. Herman-Michielsens, de heren Leroy, Lindemans, Moureaux, Piot, Mevr. Staels-Dompas, de heren Van In, Verbist en Storme, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Vanderborght en Verhaegen.

R. A 11236

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

481 (1978-1979) N° 1.

économiques insiste sur le fait que la nouvelle loi ne sera donc en vigueur que pendant très peu de temps et que, normalement, elle pourra être abrogée au cours de l'année 1979. Incidemment, il fait encore observer que l'augmentation autorisée a suivi exactement le rythme d'inflation pour l'année qui s'achève et que la majoration de 4 p.c. prévue dans le projet a été fixée en fonction du rythme d'inflation probable et de l'indexation des barèmes fiscaux.

Dans la discussion générale, les commissaires ont regretté une fois de plus que les circonstances aient empêché l'examen sérieux que mériterait un tel projet. Quand on prend connaissance du débat dont il a fait l'objet à la Chambre des Représentants, l'on constate que c'est à tort que le Secrétaire d'Etat aux Affaires économiques et aux Affaires sociales a déclaré au cours de ce débat que seuls les baux commerciaux ont concernés par la référence que fait l'article 2 du projet en discussion à l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977. Le texte du projet est en effet assez clair à cet égard et exclut cette interprétation erronée.

Comme le long débat qui a suivi a fait apparaître que l'intention du Gouvernement est de proroger jusqu'en 1979 la législation existante de 1977 à l'exception des baux commerciaux et de ceux-ci seulement, et pour autant qu'il soit fait application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, la Commission a dès lors estimé que le projet devait être adapté en fonction de cet objectif.

En conséquence, elle a proposé d'adopter le projet de loi tel qu'il a été transmis, à l'exception de l'article 2, dont le nouveau libellé serait le suivant :

ART. 2

L'article 2, § 1^{er}, de la même loi est complété par un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

« Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire mais sous réserve de l'article 4 en ce qui concerne uniquement les baux commerciaux, le montant du loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1979 au 31 décembre 1979, le montant résultant au 30 novembre 1978 des dispositions de l'alinéa précédent, majoré de 4 p.c. »

L'article 2 ainsi amendé, les autres articles demeurant inchangés et l'ensemble du projet ainsi amendé ont été adoptés à l'unanimité des 14 membres présents.

Le présent rapport a été approuvé à la même unanimité.

Le Rapporteur,
M. STORME.

Le Président,
M.-A. PIERSON.

van 1 jaar, waarbij de indexatie ditmaal zou beperkt blijven tot 4 pct. Met klem bevestigt de Minister van Economische Zaken dat de nieuwe wet derhalve een zeer beperkte tijdsduur zal hebben en normalerwijze zal kunnen opgeheven worden in de loop van het jaar 1979. Terloops merkt de Minister eveneens op dat de toelaatbare verhoging vorig jaar de inflatiegraad nauwkeurig heeft gevolgd en dat de in het vooruitzicht gestelde verhoging van 4 pct. ingegeven is door de vermoedelijke inflatiegraad alsmede door de indexatie van de belastingschalen.

Tijdens de algemene bespreking werd eens te meer door de leden van de Commissie betreurd dat een dergelijk ontwerp in de gegeven omstandigheden niet ernstig kan worden onderzocht. Bij kennisneming van het debat dat in de Kamer van Volksvertegenwoordiging heeft plaatsgehad over dit ontwerp, is gebleken dat in vermeld debat door de Staatssecretaris voor Economische Zaken en voor Sociale Zaken ten onrechte beweerd werd dat alleen de handelshuurovereenkomsten vallen onder de in artikel 2 van huidig ontwerp gedane verwijzing naar artikel 4 van de wet van 27 december 1977. De tekst van het huidig ontwerp is immers op dit stuk vrij duidelijk en laat voormelde afwijkende interpretatie niet toe.

Daar uit de hierop volgende langdurige bespreking gebleken is dat het inzicht was van de Regering de bestaande wetgeving van 1977 te verlengen tot 1979 met uitzondering van de handelshuurovereenkomsten en alleen van deze laatste, en voor zover toepassing wordt gemaakt van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, was de Commissie derhalve van oordeel dat het voorliggend ontwerp aan deze inzichten diende te worden aangepast.

De Commissie stelde derhalve voor het voorliggend wetsontwerp goed te keuren met uitzondering van artikel 2 dat in zijn nieuwe versie als volgt zou luiden :

ART. 2

Aan artikel 2, § 1, van dezelfde wet, wordt een nieuw lid toegevoegd, luidend als volgt :

« Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele strijdige bepaling, doch onder voorbehoud van artikel 4 voor zover betreft de handelshuurovereenkomsten, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten voor de periode van 1 januari tot 31 december 1979, niet hoger zijn dan het bedrag zoals het op 30 november 1978 voortvloeit uit de bepalingen van het vorige lid, verhoogd met 4 pct. »

Het artikel 2 aldus geamendeerd, de overige artikelen van het ontwerp ongewijzigd, alsmede het geheel van het ontwerp geamendeerd zoals gemeld, werd aangenomen met eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Dit verslag is goedgekeurd op dezelfde wijze.

De Verslaggever,
M. STORME.

De Voorzitter,
M.-A. PIERSON.

ARTICLE AMENDE PAR LA COMMISSION

ART. 2

L'article 2, § 1^{er}, de la même loi est complété par un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire mais sous réserve de l'article 4 en ce qui concerne uniquement les baux commerciaux, le montant du loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1979 au 31 décembre 1979, le montant résultant au 30 novembre 1978 des dispositions de l'alinéa précédent, majoré de 4 p.c. »

ARTIKEL GEAMENDEERD DOOR DE COMMISSIE

ART. 2

Aan artikel 2, § 1, van dezelfde wet, wordt een nieuw lid toegevoegd, luidend als volgt :

« Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele strijdige bepaling, doch onder voorbehoud van artikel 4 voor zover betreft de handelshuurovereenkomsten, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten voor de periode van 1 januari tot 31 december 1979, niet hoger zijn dan het bedrag zoals het op 30 november 1978 voortvloeit uit de bepalingen van het vorige lid, verhoogd met 4 pct. »