

Chambre des Représentants

18 DÉCEMBRE 1952.

PROJET DE LOI

modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 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,

Le Sénat a amendé le projet de loi voté la semaine dernière par la Chambre.

Ces amendements n'apportent cependant pas de modifications essentielles au projet qui a été adopté par elle.

Aucun changement n'a été apporté aux plafonds des loyers de 1939 pas plus qu'au taux du loyer fixé par l'article 7.

Le principal amendement à l'article 1^{er} repris d'ailleurs à l'article 4 a trait aux obligations des preneurs dont les immeubles échappent à la loi tant en vertu de l'abaissement des plafonds (art. 1^{er}) qu'en vertu de l'application de l'article 2, § 4, des lois coordonnées du 10 mars 1952 (exclusion par arrêté royal).

La Chambre avait imposé aux preneurs qui désiraient bénéficier d'une dernière prorogation d'un an jusqu'à la date anniversaire de 1954 de leur entrée dans le bien, l'obligation de payer un loyer normal à dater du 1^{er} janvier 1953.

Le Sénat a estimé qu'on ne pouvait donner un effet rétroactif à la future loi, les preneurs bénéficiant, en vertu des lois du 10 mars 1952, d'une prorogation jusqu'à la

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

Voir :

87 : Projet amendé par le Sénat.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

18 DECEMBER 1952.

WETSONTWERP

tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT

DOOR DE HEER CHARLOTEAUX.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De Senaat heeft het wetsontwerp, dat de vorige week door de Kamer werd aangenomen, gewijzigd.

Die amendementen brengen nochtans geen ingrijpende wijzigingen aan in het ontwerp dat door haar werd aangenomen.

Er werd geen enkele wijziging aangebracht in de maxima der huurprijzen van 1939, en evenmin in het bij artikel 7 vastgestelde bedrag van de huurprijs.

Het voornaamste amendement op het eerste artikel, trouwens overgenomen in artikel 4, heeft betrekking op de verplichtingen van de huurders wier onroerende goederen buiten de wet vallen, zowel krachtens de verlaging van de maxima (1^{ste} art.) als bij toepassing van artikel 2, § 4, van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 (uitsluiting bij Koninklijk besluit).

De Kamer had aan de huurders die het voordeel wisten te genieten van een laatste verlenging van één jaar tot de verjaardag in 1954 van hun intrede in het goed, de verplichting opgelegd van 1 Januari 1953 af een normale huurprijs te betalen.

De Senaat was van mening dat aan de toekomstige wet geen terugwerkende kracht mocht worden verleend; daar de huurders, krachtens de samengeordende wetten van

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

Zie :

87 : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.

G.

date anniversaire d'occupation en 1953; le Sénat a estimé que c'était seulement à partir de cette date que le loyer normal pouvait être exigé (voir rapport au Sénat).

Le Sénat a voté une modification qui fixe le départ du paiement d'un loyer normal « dès l'expiration des préavis prévus au § 5 ».

Le texte de ce § 5 stipule de son côté que les exclusions ne pourront sortir leurs effets — pour des immeubles ne jouissant plus d'aucune prorogation de location — que moyennant préavis de 6 mois — ou d'un an, si le preneur est privilégié — ces délais s'entendant évidemment jusqu'à l'expiration de l'année d'occupation.

Le même texte dispose que, lorsque la date anniversaire d'entrée en jouissance se situe dans les 6 mois de l'entrée en vigueur, un simple préavis de 6 mois ou d'un an suffit.

La conséquence de l'application de cette disposition revient à dire que, *dans aucun cas*, le preneur d'un bien exclu du champ de la loi ne paiera le loyer normal puisque l'expiration du préavis coïncidera avec sa sortie en 1954.

Ajoutons que, sauf le cas où le preneur est privilégié, la disposition complémentaire est sans aucun effet.

Cette considération amène à rechercher comment il importe de remédier à cette situation que personne ne désire et qu'en tout cas ni la Chambre ni le Sénat n'ont voulu. Il semble que le point de départ du loyer normal doit être indiqué comme celui de la date anniversaire d'entrée en jouissance en 1953. L'amendement du Sénat doit manifestement être réamendé dans ce sens.

Les autres amendements ne soulèvent aucune difficulté. Signalons simplement que les modifications apportées à l'article 3 sont conformes à l'interprétation donnée par la Commission et reprise dans le rapport de celle-ci.

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,

Le Président,

A. CHARLOTEAUX.

L. JORIS.

AMENDEMENTS

ADOPTES PAR LA COMMISSION.

Article premier.

§ 1^{er}. — Modifier le texte du premier alinéa du littéra C, comme suit :

« C. — Toutefois, à condition que le preneur s'engage à payer un loyer normal, à partir de la date de l'année 1953 correspondant à la date de l'entrée en jouissance, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas : »

10^e Maart 1952, het voordeel genieten van een verlenging tot de verjaardag van de bezetting in 1953, meende de Senaat dat de normale huurprijs slechts van die datum af mag worden geëist (zie verslag aan de Senaat).

De Senaat heeft een wijziging goedgekeurd die het vertrekpunt voor de betaling van een normale huurprijs vaststelt « zodra de in § 5 bedoelde opzeggingstermijnen verstreken zijn ».

In de tekst van die 5^{de} paragraaf wordt overigens bepaald dat de uitsluitingen, — voor de onroerende goederen die geen enkele huurverlenging meer genieten, slechts uitwerking kunnen hebben mits opzegging van 6 maanden, of één jaar zo de huurder bevoorrecht is; met dien verstande, dat deze termijnen moeten lopen tot het verstrijken van het jaar van de bezetting.

In dezelfde tekst wordt nog bepaald dat, zo de verjaardag van de ingenottreding binnen 6 maanden na de inwerkingtreding valt, een eenvoudige opzegging van 6 maanden of één jaar volstaat.

Het gevolg van de toepassing van deze bepaling is, dat in geen enkel geval, de huurder van een goed dat buiten het toepassingsgebied van de wet valt, de normale huurprijs zal betalen, vermits het verstrijken van de opzegging zal samenvallen met zijn uittreden in 1954.

Bovendien is de bijkomende bepaling zonder uitwerking, behalve in het geval waarin de huurder bevoorrecht is.

Deze overweging doet de vraag rijzen, hoe die toestand kan verholpen worden, die niemand wenst en die noch de Kamer, noch de Senaat in geen geval gewild hebben. Het schijnt dat het vertrekpunt van de normale huurprijs moet samenvallen met de verjaardag van de ingenottreding in 1953. Het amendement van de Senaat moet klaarblijkelijk in die zin opnieuw geamendeerd worden.

De overige amendementen leveren geen moeilijkheden op. Wij stippen eenvoudig aan, dat de wijzigingen die in artikel 3 werden aangebracht overeenstemmen met de interpretatie verstrekt door de Commissie en overgenomen in haar verslag.

Het verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

De Voorzitter,

A. CHARLOTEAUX.

L. JORIS.

AMENDEMENTEN

AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

§ 1. — Het eerste lid van littera C wijzigen als volgt :

« C. — Evenwel, mits de huurder zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs, vanaf de datum van het jaar 1953 die overeenstemt met de datum der ingenottreding, blijven de artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 niet hoger was dan : »

Art. 4.

Modifier comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Toutefois, à condition que le preneur s'engage à payer un loyer normal à partir de la date de l'année 1953 correspondant à la date de l'entrée en jouissance, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations exclues par l'application de l'alinéa précédent. »

Art. 4.

Het tweede lid van dit artikel wijzigen als volgt :

« De artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 blijven echter op de bij toepassing van het voorgaande lid uitgesloten huurovereenkomsten van toepassing, mits de huurder zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs vanaf de datum van het jaar 1953 die overeenstemt met de datum der ingenottreding. »
