

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

5 MARS 1980

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 2 de la loi du 27 décembre 1977, réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, modifié par la loi du 13 novembre 1978

AMENDEMENT

PRESENTE PAR M. VAN CAUWENBERGHE

Article unique.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 2, § 2, deuxième alinéa, de la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, modifiée par la loi du 13 novembre 1978 et par celle du 24 décembre 1979 est complétée comme suit :

» à moins que les travaux d'amélioration ou de transformation définis au premier alinéa, sub a, du présent paragraphe ne constituent les circonstances nouvelles justifiant une augmentation de loyer en application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

JUSTIFICATION

L'article 2, § 2, de la loi du 27 décembre 1977 modifiée par la loi du 13 novembre 1978 et par celle du 24 décembre 1979 permet d'augmenter le montant du loyer au-delà du taux fixé par la loi dans le cas de travaux d'amélioration ou de transformation, qui augmentent la valeur de jouissance de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble.

L'article 2, § 2, dernier alinéa, du même article dispose cependant que cette règle ne s'applique pas aux baux commerciaux.

L'article 4 de la loi du 27 décembre 1977 prévoit une application, à partir du 1^{er} janvier 1979, de toute augmentation de loyer demandée entre le 1^{er} janvier 1978 et le 31 décembre 1978, qui résulte de l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux.

Voir :

485 (1979-1980) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

5 MAART 1980

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 2 van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, gewijzigd bij de wet van 13 november 1978

AMENDEMENT VOORGESTELD

DOOR DE HEER VAN CAUWENBERGHE

Enig artikel.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 2, § 2, tweede lid, van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, gewijzigd bij de wetten van 13 november 1978 en 24 december 1979, wordt met de volgende bepaling aangevuld :

» tenzij de verbeteringswerken waarvan sprake is in het eerste lid, a, van deze paragraaf, de nieuwe omstandigheden vormen die een verhoging van de huurprijs rechtvaardigen met toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten. »

VERANTWOORDING

Artikel 2, § 2, van de wet van 27 december 1977, gewijzigd bij de wetten van 13 november 1978 en 24 december 1979, maakt het mogelijk de huurprijs met meer te verhogen dan het bij de wet vastgesteld bedrag ingeval er verbeterings- of verbouwingswerken uitgevoerd werden waardoor de waarde van het genot van het onroerend goed of gedeelte van het onroerend goed verhoogt.

Artikel 2, § 2, laatste lid, van hetzelfde artikel bepaalt evenwel dat die regel niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten.

Artikel 4 van de wet van 27 december 1977 bepaalt dat elke tussen 1 januari 1978 en 31 december 1978 aangevraagde huurprijsverhoging ingevolge de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten ingaat op 1 januari 1979.

Zie :

485 (1979-1980) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

Aucune disposition légale, tant dans la loi du 13 novembre 1978 que dans celle du 24 décembre 1979, n'est venue compléter la portée, limitée dans le temps, de l'article 4 précité, article 4 dont la doctrine avait cependant souligné l'intérêt résultant de l'assouplissement, qu'il faisait, du régime de blocage (Vankerckhove J., *Loyers et revenus immobiliers en 1978*, Journ. Trib. 1978, p. 150, n° 21 et p. 151, n° 23).

La doctrine enseigne que, dans l'état actuel de la législation, les révisions triennales fondées sur l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, lorsqu'elles sont formulées en 1979 n'augmentent le loyer qu'à partir du 31 décembre 1979, tandis que celles formulées en 1980 n'augmentent le loyer qu'à partir du 31 décembre 1980 (voyez Vankerckhove J., *Loyers et revenus immobiliers en 1979*, Journ. Trib. 1979, p. 158, n° 20).

Sans préjudice d'une réforme à venir, plus profonde, de la matière des baux d'immeubles, il paraît cependant équitable d'ouvrir dès à présent la possibilité d'augmentation immédiate lorsque le motif justifiant une augmentation de loyer, en application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux est en même temps celui prévu à l'article 2, § 2, de la loi du 27 décembre 1977.

On admettra qu'il peut, en effet, arriver que le bailleur, en matière de bail commercial, soit, comme c'est le cas ici, la partie la plus digne de protection, en face d'un locataire parfois puissant (brasserie, société pétrolière, etc., etc...).

Le présent amendement poursuit le même but que le texte initial. Il est purement d'ordre technique et vise une meilleure rédaction du texte de la loi.

J.-C. VAN CAUWENBERGHE.

Geen enkele bepaling in de wet van 13 november 1978 of in die van 24 december 1979 heeft de in de tijd beperkte draagwijdte van het voornoemde artikel 4 aangevuld, hoewel de rechtsleer het belang had laten uitschijnen van dit artikel, dat een versoepeling van de blokkeringsregeling invoert (Vankerckhove J., *Loyers et revenus immobiliers en 1978*, J.T. 1978, blz. 150, n° 21 en blz. 151, n° 23).

Volgens de rechtsleer brengen, in de huidige stand van de wetgeving, de driejaarlijkse herzieningen die gegrond zijn op artikel 6 van de wet betreffende de handelshuurovereenkomsten, slechts een verhoging van de huurprijs mee vanaf 31 december 1979 wanneer ze in 1979 tot stand zijn gekomen en vanaf 31 december 1980 wanneer ze in 1980 tot stand zijn gekomen (zie Vankerckhove, J., *Loyers et revenus immobiliers en 1979*, J.T. 1979, blz. 158, n° 20).

Onverminderd de op handen zijnde grondige hervorming van de wetgeving op de huur van onroerende goederen lijkt het billijk een onmiddellijke verhoging mogelijk te maken wanneer de reden die een verhoging van de huurprijs rechtvaardigt met toepassing van artikel 6 van de wet betreffende de handelshuurovereenkomsten, dezelfde is als die waarvan sprake is in artikel 2, § 2, van de wet van 27 december 1977.

Ieder zal het er wel over eens zijn dat het kan gebeuren dat de verhuurder bij een handelshuurovereenkomst, zoals hier het geval is, de partij is die het meest bescherming verdient wanneer hij tegenover een soms machtige huurder (brouwerij, oliemaatschappij enz.) staat.

Het onderhavige amendement heeft hetzelfde doel als de oorspronkelijke tekst. Het is van louter technische aard en het beoogt een betere redactie van de wettekst.