

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1979-1980

13 DECEMBRE 1979

Projet de loi portant des mesures urgentes de gestion budgétaire (Articles 4, 5 et 6)

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

I. Exposé introductif du rapporteur

En date du 30 novembre 1979, le Gouvernement a déposé à la Chambre des Représentants un projet de loi relatif aux propositions budgétaires 1979-1980 (Doc. Chambre n° 323 (1979-1980) — n° 1).

Ledit projet de loi comporte trois articles qui visent à réaliser, dans le cadre de la modération des revenus, un blocage temporaire des loyers pour 1980, étant entendu que l'augmentation maximale autorisée serait de 5 p.c., ce taux étant lié à une prorogation automatique du bail en cause.

Il devient de tradition que le Sénat soit confronté chaque année à une nouvelle loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. De

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. de Stexhe, président; Bonmariage, Cooreman, Egelmeers, Mme Goor-Eyben, MM. Goossens, Lindemans, Moureaux, Mme Nauwelaerts-Thues, M. Pede, Mmes Pétry, Remy-Oger, M. Seeuws, Mme Staels-Dompas, MM. Vandezande, Verbist et Storme, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Féaux, Lecoq, Perin, Vanderborght et Vanderpoorten.

R. A 11660

Voir :

Document du Sénat :

326 (1979-1980) N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1979-1980

13 DECEMBER 1979

Ontwerp van wet houdende dringende maatregelen van budgettair beheer (Artikelen 4, 5 en 6)

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

I. Inleiding van de verslaggever

De Regering heeft een wetsontwerp betreffende de budgettaire voorstellen 1979-1980 ingediend in de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 30 november 1979 (Gedr. St. Kamer nr. 323 (1979-1980) — nr. 1).

In dit ontwerp van programmawet zijn drie artikelen opgenomen, die in het kader van de matiging van de inkomens, een tijdelijke blokkering van de huurprijzen voor 1980 beogen met dien verstande dat een maximale verhoging van 5 pct. mag worden toegepast, gekoppeld aan een automatische verlenging van de betrokken huurovereenkomst.

Het wordt een jaarlijkse traditie dat de Senaat geconfronteerd wordt met een nieuwe wet strekkende tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren de Stexhe, voorzitter; Bonmariage, Cooreman, Egelmeers, Mevr. Goor-Eyben, de heren Goossens, Lindemans, Moureaux, Mevr. Nauwelaerts-Thues, de heer Pede, Mevrn. Pétry, Remy-Oger, de heer Seeuws, Mevr. Staels-Dompas, de heren Vandezande, Verbist en Storme, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Féaux, Lecoq, Perin, Vanderborght en Vanderpoorten.

R. A 11660

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

326 (1979-1980) N° 1 : Ontwerp van wet overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

cette manière, l'application de la loi d'exception du 10 avril 1975, qui forme toujours la base de la réglementation des loyers en vigueur, se trouve prorogée encore une fois d'une année. La promesse selon laquelle les différentes lois en vigueur relatives aux loyers seraient remplacées pour le 1^{er} janvier 1979 par l'insertion dans le Code civil d'une loi unique et claire relative aux régimes des loyers reste cette fois encore lettre morte. Pourtant, le Ministre compétent avait promis formellement à votre Commission, tant en 1977 qu'en 1978, que ce serait la dernière fois.

Entre-temps, ce blocage persistant des loyers et la proration des baux en cours ont des conséquences de plus en plus dramatiques : tant chez les bailleurs que chez les locataires, cela crée un climat de grande inquiétude sociale; les restrictions imposées en matière de loyers sont de nature à faire renoncer le bailleur à encore entreprendre des travaux, notamment en raison des interprétations divergentes de l'article 2, § 2, de la loi du 27 décembre 1977; quant au locataire, il craint de conclure un nouveau bail, car ce serait pour le bailleur une occasion unique d'augmenter le loyer; le nombre d'habitations inoccupées est maintenant devenu énorme, notamment à cause de la procédure de révision du revenu cadastral qui est actuellement en cours. A cet égard, on peut se demander, non sans quelque angoisse, si le patrimoine immobilier de notre pays n'est pas irréparablement atteint par l'effet de cette législation, alors que, pendant la période de reconstruction consécutive à la dernière guerre mondiale, il pouvait être cité en exemple pour les pays voisins.

En matière de sécurité juridique, l'inquiétude de la population n'est pas moins grave. Le simple citoyen ne s'y retrouve plus dans les dédales de cette législation hybride. Les praticiens du droit eux-mêmes donnent des interprétations totalement divergentes, voire contradictoires, aux lois temporaires actuellement en vigueur, comme le confirment la jurisprudence et la doctrine. C'est ainsi que Mme Moreau-Margrève a pu écrire dans un article des « Annales de la Faculté de droit, d'économie et de sciences sociales de Liège », 1977, p. 73, dont le titre un peu aigre « La législation des baux à loyer en 1977 — Essai de compréhension » trahit déjà l'amertume de l'auteur : « Quand les termes de la loi sont impropres, quand les textes français et néerlandais sont parfois différents, quand les dispositions de loi successives s'enchevêtrent et se heurtent, quand les textes conduisent à des solutions que leurs objectifs récuse, quand ces objectifs sont mal définis, quand les travaux préparatoires sont muets ou contiennent des affirmations qui se concilient mal avec les textes eux-mêmes, quand, dans la loi, tout quasi est détail et que chaque détail compte, l'improvisation mène à l'imbroglie et l'interprète en arrive à mettre en doute un jour ce qu'il avait considéré logique le jour précédent. »

A cet égard, il faut rappeler que, par ordre chronologique, les lois actuellement en vigueur sont les suivantes :

1. La loi du 10 avril 1975 relative aux loyers;
2. La loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique (les articles 38 à 40 sur les loyers);

het genot van een onroerend goed betreffen. Op die wijze wordt de toepassing van de uitzonderingswet van 10 april 1975, welke nog steeds de basis vormt van de geldende huurprijsreglementering nog eens met een jaar verlengd. De belofte dat de verschillende vigerende huurwetten voor 1 januari 1979 zouden vervangen worden door het invoeren van één klare wet met betrekking tot de huurregeling in het Burgerlijk Wetboek, blijft ook ditmaal dode letter. Nogtans heeft de Commissie én in 1977 én in 1978 de formele belofte ontvangen van de bevoegde Minister dat het de laatste maal zou zijn.

Inmiddels worden de gevolgen van deze aanhoudende huurprijsblokkering en verlenging van de lopende huurovereenkomsten alsmáar dramatischer : zowel bij de verhuurders als bij de huurders ontstaat een grote sociale onrust; de opgelegde beperkingen van de huurprijs kunnen de verhuurder doen afzien nog verder werken uit te voeren, mede ingevolge de uiteenlopende interpretatie van artikel 2, § 2, van de wet van 27 december 1977; de huurder vreest het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst gezien dit voor de verhuurder een enige gelegenheid is om zijn huurprijs op te drijven; het aantal leegstaande huizen is op dit ogenblik enorm toegenomen, mede onder invloed van de op dit ogenblik aan gang zijnde procedure inzake herziening van het kadastraal inkomen. Men kan zich hierbij met enige angst de vraag stellen of het onroerend patrimonium in dit land niet door deze wetgeving onherroepelijk wordt aangetast, dan wanneer dit patrimonium bij de heropbouw na de laatste wereldoorlog tot voorbeeld kon strekken voor de omliggende buurlanden.

De onrust bij de bevolking op het vlak van de rechtszekerheid is niet minder ernstig. De gewone burger geraakt niet meer wegwijs doorheen deze hybride wetgeving. Zelfs de rechtspractici geven totaal uiteenlopende en soms contradictoire interpretaties aan de thans vigerende tijdelijke wetten, zoals bevestigd wordt door de rechtspraak en de rechtsleer. Zo schreef Mevrouw Moreau-Margrève in een artikel waarvan de ietwat schampere titel « La législation des baux à loyer en 1977 — Essai de compréhension », in « Annales de la Faculté de droit, d'économie et de sciences sociales de Liège », 1977, blz. 73, de wrevel van de auteur reeds ver-raadt : « Als de wet ongeëigende bewoordingen gebruikt, als de Nederlandse en de Franse tekst soms verschillen, als de bepalingen van de achtereenvolgende wetten door elkaar lopen en met elkaar in botsing komen, als de teksten tot oplossingen leiden die niet kaderen met het bevoegde doel, als de doelstellingen slecht omschreven zijn, als de voorbereidende werkzaamheden geen uitsluitel geven of dingen zeggen die moeilijk overeen te brengen zijn met de teksten zelf, als in de wet zelf bijna alles een detail is en elk detail van belang is, leidt improvisatie tot verwarring en moet degene die de wet uitlegt op zekere dat beginnen twijfelen aan hetgeen hij daags te voren als logisch had beschouwd. »

Er dient in dit verband aan herinnerd te worden dat de volgende opeenvolgende wetten van kracht zijn :

1. De wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;
2. De wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen (art. 38 tot en met 40 over de huurprijzen);

3. La loi du 24 décembre 1976 (les articles 5 à 10 sur les loyers) relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

4. La loi du 27 décembre 1977 régissant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

5. La loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

A cette liste de cinq lois successives viennent s'ajouter les articles 137 à 139 de la loi-programme.

Entre-temps, la Chambre a décidé de disjoindre ces articles de la loi-programme et d'en faire le projet de loi portant des mesures urgentes de gestion budgétaire (art. 4, 5 et 6).

En outre, il ne faut pas perdre de vue que toutes ces lois temporaires sont ou peuvent entrer en concurrence avec les dispositions du droit commun relatives aux baux à loyer et aux baux commerciaux.

Malgré cette inflation législative — ou peut-être précisément à cause de celle-ci — il reste bien des lacunes, de sorte que le justiciable en est réduit dans notre pays à recourir à l'assistance judiciaire et à l'intervention du juge de paix compétent, dont la tâche se trouve considérablement alourdie par des questions d'interprétation.

Dans cet ordre d'idées, votre rapporteur tient à rappeler qu'il se pose un certain nombre de problèmes :

1. En vertu de l'article 2, § 3, de la loi du 27 décembre 1977, les parties peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et charges lorsque ces derniers sont compris dans un loyer forfaitaire. Or, la loi ne dit nulle part ce qu'il faut entendre par ces frais et charges.

2. Quelle signification faut-il donner aux mots « nouveau bail » de l'article 3 de la loi du 27 décembre 1977 ? Le texte même de la loi ne fournit aucune indication sur ce point.

3. L'article 5, § 1^{er}, de la loi du 27 décembre 1977 prévoit que le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble. Cette prorogation s'applique-t-elle également d'office à l'acquéreur dans le cas d'un bail oral ou non enregistré ?

II. Discussion générale

Ces questions et d'autres encore donnent lieu à des jurisprudences divergentes au point qu'il n'existe plus aucune sécurité juridique en la matière. Conformément aux promesses réitérées, un projet de loi relatif aux contrats de louage a été déposé le 30 mai 1978 à la Chambre des Représentants (Doc. Ch. 415 (1977-1978) - n° 1).

Ce texte est toujours à l'examen.

3. De wet van 24 december 1976 (art. 5 tot en met 10 betreffende de huurprijzen) betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

4. De wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

5. De wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Aan deze lijst van vijf achtereenvolgende wetten werden de artikelen 137 tot en met 139 van de programmawet toegevoegd.

Inmiddels heeft de Kamer beslist deze artikelen uit de programmawet te lichten en op te nemen in het ontwerp van wet houdende dringende maatregelen van budgettair beheer (art. 4, 5 en 6).

Meteen mag hierbij ook niet uit het oog verloren worden dat al deze tijdelijke wetten in concurrentie komen of kunnen komen met de bepalingen van het gemeenrecht met betrekking tot de huishuurregeling en tot de handelshuur.

Ondanks deze wetgevende inflatie zijn er, en wellicht precies daarom, tal van leemten, zodanig dat de rechtsonderhorige in dit land aangewezen is op rechtsbijstand en op tussenkomst van de bevoegde vrederechter, die door interpretatievragen zwaar belast worden.

In dit verband worden de volgende problemen in herinnering gebracht door uw verslaggever :

1. Ingevolge artikel 2, § 3, van de wet van 27 december 1977 kan de splitsing gevraagd worden van de huurprijs en van de kosten en lasten wanneer deze in een forfaitaire huurprijs vervat zijn. De wet bepaalt echter nergens wat onder de kosten en lasten dient verstaan te worden.

2. Welke betekenis moet gegeven worden aan de woorden « nieuwe overeenkomst » in artikel 3 van de wet van 27 december 1977. Dit kan geenszins uit de tekst zelf van de wet worden opgemaakt.

3. Artikel 5, § 1, van de wet van 27 december 1977 bepaalt dat de huurder het voordeel geniet van de verlenging, zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed. Geldt deze verlenging van rechtswege ook ten aanzien van de koper in geval van een mondelinge of een niet-geregistreerde huur-overeenkomst ?

II. Algemene bespreking

Deze en andere vragen leiden tot een sterk uiteenlopende rechtspraak zodanig dat de rechtszekerheid op dit gebied volledig zoek is geraakt. In overeenstemming met de herhaaldelijk gedane beloften werd een wetsontwerp op de huur-overeenkomsten op 30 mei 1978 neergelegd in de Kamer van Volksvertegenwoordigers (Gedr. St. K. 415 (1977-1978) - nr. 1).

Dit wetsontwerp is nog steeds in behandeling.

Le Ministre de la Justice souligne que la Commission de la Chambre a consacré audit projet de loi un examen détaillé et approfondi et que le Conseil d'Etat a dû émettre un deuxième avis.

Une fois de plus, le législateur se trouve devant une échéance fatidique. C'est la cinquième fois que le Parlement se voit obligé, qu'il le veuille ou non, de proroger une loi temporaire. L'on eût au moins pu espérer le dépôt d'un texte coordonné.

Le projet de loi-programme, actuellement projet de loi portant des mesures urgentes de gestion budgétaire, prévoit, dans le cadre de la modération des revenus, la prorogation temporaire de la législation temporaire sur les baux à loyer, et ce à la suite du retard enregistré en ce qui concerne la restructuration globale de la législation relative aux loyers. Etant donné l'échéance du 31 décembre 1979, une nouvelle prorogation est proposée.

III. Discussion des articles

Article 4

La loi du 27 décembre 1977, modifiée par la loi du 13 novembre 1978, est complétée par un troisième alinéa (le second alinéa a déjà été inséré par la loi précitée du 13 novembre 1978), qui vise à proroger à nouveau et temporairement pour 1980, la réglementation des années antérieures.

Plus exactement, il avait été proposé initialement de faire fixer par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres un pourcentage de majoration ne pouvant dépasser 5 p.c.

La Chambre des Représentants a décidé que cette majoration devait être l'œuvre du législateur lui-même et qu'il fallait dès lors la fixer à 5 p.c.

A l'occasion de la discussion de l'article 4, des questions ont été posées une fois de plus sur l'influence de la législation temporaire sur les baux commerciaux.

Comme il n'est plus fait mention cette fois de l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977, et ce par dérogation à la modification apportée en 1978, l'augmentation de 5 p.c. peut se concilier avec l'application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, d'autant plus que l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977 n'est pas modifié.

Le représentant du Ministre déclare à ce propos ce qui suit :

« 1. La loi du 27 décembre 1977, qui réglait pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, prévoyait, dans son article 4, que les augmentations de loyers qui étaient demandées entre le 1^{er} janvier 1978 et le 31 décembre 1978 en application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux voyaient leurs effets reportés au 1^{er} janvier 1979.

2. La loi du 13 novembre 1978, qui modifia la loi du 27 décembre 1977 et réglementait pour l'année 1979 l'aug-

De Minister van Justitie wijst er in dat verband op dat de Kamercommissie dit laatste ontwerp uitvoerig en grondig besproken heeft en dat de Raad van State een tweede advies diende uit te brengen.

Eens te meer staat de wetgever voor een fatidieke vervalldag. Het is de vijfde maal dat het Parlement willens nillens verplicht wordt een tijdelijke wet van jaar tot jaar verder mee te slepen. Minstens had men kunnen verwachten dat een gecoördineerde tekst zou worden voorgelegd.

Het ontwerp van programmawet, thans het ontwerp houdende dringende maatregelen van budgettair beheer, voorziet in het kader van de matiging van de inkomens de tijdelijke verlenging van de huishuurwetgeving, dit ingevolge het niet tijdig klaarkomen van de globale aanpak van de huurwetgeving. Gezien de vervaldatum van 31 december 1979 wordt een nieuwe prorogatie voorgesteld.

III. Bespreking van de artikelen

Artikel 4

Aan de wet van 27 december 1977, zoals gewijzigd bij wet van 13 november 1978, wordt een derde lid toegevoegd (het tweede lid was reeds toegevoegd bij voormelde wet van 13 november 1978), dat beoogt een regeling van de voorgaande jaren opnieuw tijdelijk te verlengen voor het jaar 1980.

Meer bepaald werd oorspronkelijk voorgesteld een verhogingspercentage bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit te laten bepalen met een maximum van 5 pct.

In de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd beslist dat deze verhoging door de wetgever zelf diende te geschieden en derhalve op 5 pct. moest worden vastgesteld.

Ter gelegenheid van de discussie van artikel 4 werden opnieuw vragen gesteld over de invloed van de tijdelijke wetgeving op de handelshuurovereenkomst.

Daar met betrekking tot artikel 4 van de wet van 27 december 1977 ditmaal in afwijking van de voorgaande wijziging in 1978 geen nieuwe melding wordt gemaakt van artikel 4, kan derhalve de verhoging van 5 pct. verzoend worden met de toepassing van artikel 6 van de wet op de handelshuur, des te meer daar artikel 4 van de wet van 27 december 1977 niet gewijzigd wordt.

De vertegenwoordiger van de Minister verklaart ter zake hetgeen volgt :

« 1. De wet van 27 december 1977 houdende reglementering voor 1978 van de huurovereenkomsten en andere conventies betreffende het in genot geven van een onroerend goed, voorziet in artikel 4 dat de, in toepassing van artikel 6 van de wet op de handelshuur, tussen 1 januari 1978 en 31 december 1978 aangevraagde verhoging slechts uitwerking heeft op 1 januari 1979.

2. In de wet van 13 november 1978, waardoor de wet van 27 december 1977 werd gewijzigd, en die voor het jaar 1979

mentation et la durée des baux, prévoyait que du 1^{er} janvier 1979 au 31 décembre 1979, l'augmentation des loyers ne pouvait dépasser 4 p.c.

Comme l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977 avait reporté au 1^{er} janvier 1979 l'augmentation des baux commerciaux sur base de l'article 6 et que cette augmentation avait pu être supérieure à 4 p.c., la règle générale limitant l'augmentation des loyers et prévue à l'article 2, § 1^{er}, de la loi, contenait une exception pour l'application de l'article 4. Il était prévu que l'augmentation ne pouvait dépasser 4 p.c., sous réserve de l'article 4 en ce qui concerne uniquement les baux commerciaux.

Par ailleurs, le Parlement ne reporta plus, dans la loi du 13 novembre 1978, les augmentations des baux commerciaux sur base de l'article 6 au 1^{er} janvier de l'année qui suit.

En d'autres termes, contrairement à ce qui s'était passé sous l'empire de la loi précédente du 27 décembre 1977, les augmentations de loyers demandées sur base de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux ont pu, durant l'année 1979, produire immédiatement leurs effets, mais, en revanche, leur augmentation était plafonnée à 4 p.c.

3. Il s'ensuit que, pour l'année 1980, il n'y a plus de motif de prévoir une réserve à l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977, les effets des demandes d'augmentation sur base de l'article 6 n'ayant pas été reportés au 1^{er} janvier 1980. »

Après cette déclaration, votre rapporteur fait observer que l'interprétation donnée par le Ministre est en effet correcte, puisque la majoration a été limitée à 4 p.c. pour l'année 1979. Cela signifie, en d'autres termes, que l'adaptation permise par le projet actuel pour 1980 peut être cumulée avec la révision qui pourrait être demandée en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

A cet égard, il y a lieu de rappeler que le projet à l'examen ne peut être interprété qu'à la lumière des cinq lois temporaires antérieures relatives aux baux à loyer, qui sont toujours d'application.

Or, l'article 38, § 1^{er}, alinéa 4, de la loi du 30 mars 1976 dit explicitement que la révision du loyer en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 peut être cumulée avec l'adaptation à l'indice, mais que ce cumul ne peut s'appliquer qu'à partir du 1^{er} janvier 1977. Par la suite, cette interdiction temporaire de cumul fut prorogée jusqu'au 1^{er} janvier 1978 (art. 8 de la loi du 30 décembre 1976), puis jusqu'au 1^{er} janvier 1979 (art. 4 de la loi du 27 décembre 1977).

La loi du 13 novembre 1978 a supprimé cette interdiction temporaire de cumul à partir du 1^{er} janvier 1979, pour autant que la majoration du loyer en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 a été demandée entre le 1^{er} janvier 1978 et le 31 décembre 1978. Tel était l'esprit et le texte de la loi du 13 novembre 1978 en son article 2, lequel fait référence expresse à l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977.

de verhoging en de looptijd van de huur regelde, wordt voorzien dat tussen 1 januari 1979 en 31 december 1979 de verhoging van de huurprijzen niet hoger mocht liggen dan 4 pct.

Gezien artikel 4 van de wet van 27 december 1977 de verhoging van de handelshuur op basis van artikel 6 had verlegd naar 1 januari 1979 en dat die verhoging hoger had kunnen liggen dan 4 pct., hield de algemene regel tot beperking van de verhoging van de huurprijzen voorzien in artikel 2, § 1 van de wet, een uitzondering in voor de toepassing van artikel 4. Voorzien werd dat de verhoging niet hoger mocht liggen dan 4 pct., onder voorbehoud van artikel 4, uitsluitend voor wat de handelshuur betreft.

Anderzijds stelde de Regering, bij wet van 13 november 1978 de verhoging van de handelshuur op basis van artikel 6 niet meer uit tot 1 januari van het volgend jaar.

Met andere woorden, en in tegenstelling met wat gebeurde in toepassing van de vorige wet van 27 december 1977, hebben de op basis van artikel 6 van de wet op de handelshuur gevraagde verhogingen gedurende het jaar 1979 onmiddellijk hun effect kunnen sorteren, maar daarentegen werd de verhoging beperkt tot 4 pct.

3. Hieruit volgt dat voor het jaar 1980, er geen reden meer bestaat om voorbehoud te maken voor artikel 4 van de wet van 27 december 1977, de uitwerking van de aanvragen tot verhoging op basis van artikel 6 werd immers niet verdaagd tot 1 januari 1980. »

Na deze verklaring laat de verslaggever opmerken dat deze interpretatie vanwege de Minister inderdaad correct is vermits de verhoging beperkt werd tot 4 pct., d.w.z. voor het jaar 1979. Dit betekent m.a.w. dat de door huidig ontwerp toegelaten aanpassing voor 1980 mag gecumuleerd worden met de herziening die krachtens artikel 6 van de wet op de handelshuur d.d. 30 april 1951 zou kunnen worden gevraagd.

In dit verband moet immers in herinnering gebracht worden dat het voorgelegd ontwerp slechts kan geïnterpreteerd worden in het licht van de vijf voorgaande tijdelijke huishuurwetten, die nog steeds van toepassing zijn.

Welnu, in artikel 38, § 1, vierde lid, van de wet van 30 maart 1976 wordt duidelijk gesteld dat de herziening van de huurprijs krachtens artikel 6 van de wet van 30 april 1951 kan gecumuleerd worden met de indexaanpassing, doch dat deze cumulatie slechts toepassing kan vinden vanaf 1 januari 1977. Nadien werd dit tijdelijk verbod van cumul verlengd tot 1 januari 1978 (art. 8 van de wet van 30 december 1976) en tot 1 januari 1979 (art. 4 van de wet van 27 december 1977).

In de wet van 13 november 1978 werd dit tijdelijk verbod van cumulatie opgeheven vanaf 1 januari 1979, voor zover de huurprijsverhoging van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 werd aangevraagd tussen 1 januari 1978 en 31 december 1978. Dit was de tekst en de geest van de wet van 13 november 1978 in zijn artikel 2, dat uitdrukkelijk verwijst naar artikel 4 van de wet van 27 december 1977.

Puisque l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977 ne prévoit pas de prorogation et que, par ailleurs, la référence explicite à cet article 4 a disparu du projet qui nous occupe, il est évident que le cumul de la majoration temporaire du loyer avec la révision du loyer en droit commun devient possible à partir du 1^{er} janvier 1980.

Votre rapporteur souligne que telle est l'unique interprétation possible des textes légaux à l'examen et que des déclarations faites par qui que ce soit en Commission ou en assemblée plénière ne peuvent jamais interpréter la portée d'un texte en contradiction avec le texte lui-même.

Un membre estime par contre que le blocage des loyers est général et que, par conséquent, la révision des loyers en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 doit être limitée aux majorations temporaires autorisées.

Des membres souhaitent néanmoins que la Commission procède à un vote sur cette interprétation. L'interprétation de votre rapporteur est rejetée par 7 voix contre 5 et 2 abstentions.

A la Commission de la Chambre, la notion de « nouveau bail » (art. 3 de la loi du 27 décembre 1977) a fait également l'objet de larges discussions. Il apparaît une fois de plus qu'une grande confusion règne dans ce domaine aussi. Le Ministre de la Justice estime qu'il n'est pas possible, à l'heure actuelle, de résoudre toutes les contestations.

Enfin, votre rapporteur pose la question de savoir s'il ne serait pas souhaitable d'étendre l'application de la loi temporaire aux locations touristiques saisonnières.

Nul n'ignore en effet que la hausse annuelle des prix des locations touristiques saisonnières dépasse généralement de loin les pourcentages autorisés par cette législation.

Par suite de la crise économique, un très grand nombre de nos concitoyens prennent leurs vacances en Belgique. Aussi l'augmentation des prix des locations touristiques saisonnières au-delà des pourcentages autorisés nuit-elle au tourisme et est-elle particulièrement préjudiciable aux familles nombreuses qui en sont victimes. Il importe dès lors de prendre des mesures restrictives.

Néanmoins, comme cela nécessiterait une refonte complète du projet, aucun amendement n'est déposé en ce sens.

Article 5

Cet article a simplement pour objet, en ce qui concerne le montant du loyer, de modifier les dates de la législation précédente, en remplaçant le millésime 1979 par 1980 dans l'article 3 de la loi du 27 décembre 1977.

Cette modification a été adoptée *ne varietur* par la Chambre des Représentants.

Un membre dépose un amendement tendant à remplacer l'article 5 du projet par le texte suivant :

« L'article 3 de la loi du 27 décembre 1977 est complété par un second alinéa, libellé comme suit : « La disposi-

Het is duidelijk dat nu in artikel 4 van de wet van 27 december 1977 geen verlenging voorzien wordt en bovendien de uitdrukkelijke verwijzing naar dit artikel 4 in het voorgelegd ontwerp is weggelaten, de cumul van de tijdelijke huurprijsverhoging met de gemeenrechtelijke huurprijsherziening vanaf 1 januari 1980 mogelijk wordt.

De verslaggever onderstreept dat dit met de voorgelegde wetteksten de enig mogelijke interpretatie is en dat verklaringen van wie dan ook in Commissie of in openbare vergadering nooit vermogen de draagwijdte van een tekst te interpreteren in strijd met de tekst zelf.

Een lid meent daarentegen dat de blokkering van de huurprijzen algemeen is en derhalve de huurprijsherziening van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 dient beperkt te worden tot de toegelaten tijdelijke verhogingen.

Desondanks wensen enkele leden over de interpretatie te stemmen. De interpretatie van de verslaggever wordt alsdan verworpen met 7 stemmen tegen 5 op 2 onthoudingen.

Ook werden langdurige discussies gevoerd in de Kamercommissie over het begrip « nieuwe huurovereenkomsten » (art. 3 van de wet van 27 december 1977). Eens te meer blijkt dat ook hier grote verwarring heerst. De Minister van Justitie meent dat het niet mogelijk is thans alle betwistingen op te lossen.

Tenslotte stelt de verslaggever de vraag of het niet wenselijk ware de tijdelijke wet ook van toepassing te verklaren op de toeristische seizoenverhuringen.

Het is immers een algemeen bekend feit dat de jaarlijkse toename van de huurprijs voor toeristische seizoenverhuringen ruimschoots de door de tijdelijke wetgeving toegelaten percentages pleegt te overschrijden.

Ingevolge de economische crisis zijn er zeer vele Belgen die in eigen land op verlof gaan. De buiten de toegelaten percentages gelegen huurprijsverhoging voor de toeristische seizoenverhuringen is derhalve nadelig voor het toerisme en vooral nadelig voor de grote gezinnen die hiervan het slachtoffer zijn. Een beperking dringt zich derhalve op.

Daar dit voorstel evenwel een grondige herwerking van het ontwerp noodzakelijk maakt, wordt hier geen amendement ingediend.

Artikel 5

Hier worden ten aanzien van het bedrag van de huur de data van de voorgaande wetgeving gewoon gewijzigd en wordt derhalve 1979 vervangen door 1980 (art. 3 van de wet van 27 december 1977).

Deze wijziging werd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers *ne varietur* goedgekeurd.

Een lid dient een amendement in om artikel 5 van het ontwerp te vervangen als volgt :

« Aan artikel 3 van de wet van 27 december 1977 wordt een tweede lid toegevoegd, luidende : « Voormelde bepaling

tion qui précède ne s'applique pas à la majoration du loyer en cas de reconduction d'un bail commercial lorsque celle-ci a eu lieu conformément aux dispositions du § 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

Voici la justification de cet amendement :

« Il est de notoriété publique que de grandes entreprises profitent des lois sur les loyers pour ne pas payer le nouveau prix de la location, et ce à la grande surprise des propriétaires-bailleurs de maisons de commerce, et plus particulièrement de cafés, alors que ce prix est dû en vertu des dispositions impératives du § 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

La jurisprudence a généralement admis que la prorogation d'un bail commercial ne pouvait être considérée comme un nouveau bail (voir surtout Cass., 3 novembre 1978, R.W., 1978-1979, pp. 1023 et suivantes).

L'intention du législateur ne peut tout de même pas avoir été de protéger les grandes entreprises qui, principalement par suite de fusions, sont devenues des sociétés importantes, voire des multinationales, contre les propriétaires parfois économiquement faibles d'une maison de commerce, et plus particulièrement d'un café. Ce serait d'autant plus inadmissible que, comme on peut le constater, le locataire principal a tout loisir d'exiger d'un nouveau sous-locataire exploitant de café le paiement d'un nouveau loyer (les changements d'exploitant de café sont fréquents, ce qui n'est pas le cas des locataires principaux). On convient généralement d'un loyer assez modeste pour les neuf premières années, parce que la brasserie qui est le locataire principal prend à sa charge tout ou partie des frais d'installation, mais à condition d'acquiescer le fonds de commerce. Il ne serait pas équitable de maintenir ces loyers modiques en cas de reconduction du bail commercial, comme c'est déjà le cas depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} avril 1976 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique. Il n'est pas possible de remédier aux situations abusives en matière de baux commerciaux par une décision prise en équité par le juge de paix, puisque l'article 2, § 2, *in fine*, de la loi du 27 décembre 1977 s'y oppose.

Pourquoi donc maintenir cette discrimination ?

Le cas échéant, les intérêts des petits commerçants sont suffisamment protégés par l'intervention du juge de paix, comme il est prévu aux articles 18, 19 et 20 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

De plus, au cas où l'on maintiendrait la limitation actuelle des loyers des maisons de commerce, qui est contraire à toute équité, les bailleurs seraient tentés de refuser la reconduction du bail commercial.

L'adaptation des loyers est certes prévue par l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, mais elle est soumise à des conditions fort restrictives; ainsi, par exemple, un loyer initial anormalement bas, convenu en raison de circonstances spéciales, ne peut être relevé. Etant donné que l'insécurité juridique et une anomalie aussi flagrante existent déjà depuis 1976 et qu'elles dureront encore un an

is niet van toepassing op de huurprijsverhoging bij handels-huurhernieuwing wanneer deze tot stand is gekomen overeenkomstig de bepalingen van § 7 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. »

Dit amendement wordt als volgt verantwoord :

« Het is bekend dat grote ondernemingen van de huurwetten gebruik maken om tot verrassing van de eigenaars-verhuurders van handelshuizen en meer in het bijzonder van herbergen, de nieuwe huurprijs niet te betalen niettegenstaande deze overeenkomstig de strikte bepalingen van § 7 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten verschuldigd is.

De rechtspraak heeft meestal gesteld dat een verlenging van de handelshuur niet als een nieuwe overeenkomst mocht worden beschouwd (zie vnl. Cass., 3 november 1978, R.W., 1978-1979, blz. 1023 vv.).

Het kan toch niet de bedoeling geweest zijn van de wetgever grote ondernemingen die vooral ingevolge fusies belangrijke vennootschappen en soms multinationals zijn geworden, te beschermen tegen soms economisch-zwakke eigenaars van een handelshuis, meer speciaal een herberg. Dit is des te min aanvaardbaar wanneer men vaststelt dat de hoofdhuurders ten opzichte van een nieuwe onderhuurder-herberguitbater de nieuwe huurprijs vrij mogen bepalen (verandering van herberguitbater komt veelvuldig voor in tegenstelling met verandering van hoofdhuurder). Veelal wordt de huurprijs voor de eerste negen jaar laag gehouden omdat de hoofdhuurder-brouwerij de inrichtingskosten geheel of ten dele ten laste neemt, doch mits de verwerving van het handelsfonds. Het ware onbillijk die lage huurprijzen bij de handelshuurhernieuwing in stand te houden, zoals dit reeds het geval is sinds 1 april 1976 wegens de inwerkingtreding van de herstellwet van 30 maart 1976. Want toestanden inzake handelshuurovereenkomsten kunnen niet door een beslissing naar billijkheid van de vrederechter worden rechtgezet vermits artikel 2, § 2, *in fine*, van de wet van 27 december 1977 dit uitsluit.

Waarom wordt deze discriminatie dan in stand gehouden ?

De belangen van de kleine handelaars zijn voldoende beschermd door de mogelijke tussenkomst van de vrederechter, zoals voorzien door de artikelen 18, 19 en 20 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

Bovendien zullen de verhuurders bij handhaving van de huidige in dit geval totaal onbillijke huurprijsbeperking van handelseigendommen geneigd zijn de handelshuurhernieuwing te weigeren.

Weliswaar bestaat de huurprijsaanpassing ingevolge artikel 6 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten doch de voorwaarden hiertoe zijn zeer beperkt; zo mag bijvoorbeeld een aanvankelijk abnormale lage huurprijs die wegens speciale omstandigheden werd bedongen, niet worden goedge maakt. Gezien de rechtsonzekerheid en de in het oog springende anomalie nu reeds sinds 1976

de plus si l'on adopte le texte du projet, il s'impose absolument de porter remède à tout cela. Tel est le but de l'amendement proposé. »

La Commission partage l'opinion de l'auteur de l'amendement et le Ministre de la Justice promet formellement de tenir compte de cette situation inéquitable et de prévoir, dans la nouvelle législation sur les baux à loyer, des mesures transitoires qui y mettront bon ordre à dater de 1976.

A la suite de cette déclaration, l'amendement est rejeté.

Article 6

Cet article prévoit l'insertion à l'article 5, § 1^{er}, de la loi du 27 décembre 1977, d'un nouvel alinéa prévoyant une nouvelle prorogation du bail. Dans le projet initial du Gouvernement, il est question d'une prorogation de six mois. La Commission de la Chambre a proposé sagement de prévoir une prorogation jusqu'à fin 1980.

Votes

ART. 4

Cet article est adopté par 10 voix contre 2 et une abstention.

ART. 5

Un amendement à cet article est rejeté par 11 voix contre 2 et une abstention.

L'article est adopté par 11 voix contre 2 et une abstention.

ART. 6

Cet article est adopté par 11 voix contre 2 et une abstention.

Le présent rapport a été approuvé par 13 voix et une abstention.

Le Rapporteur,
M. STORME.

Le Président,
P. de STEXHE.

bestaat en ingevolge de voorliggende wettekst nog met een jaar zal worden verlengd, bestaat er een besliste aanleiding om aan dit alles te verhelpen. Dit is de strekking van het ingediende amendement. »

De Commissie deelt de mening van de indiener van dit amendement, waarop de Minister van Justitie een formele toezegging doet om met deze onbillijke situatie rekening te houden en bij de aanstaande nieuwe huurwetgeving overgangsmatregelen op te nemen om deze onbillijkheid vanaf 1976 weg te werken.

Na deze verklaring wordt het amendement verworpen.

Artikel 6

Dit artikel beoogt de invoeging in artikel 5, § 1, van de wet van 27 december 1977 van een nieuw lid dat opnieuw de verlenging van de huurovereenkomst beoogt. In het oorspronkelijk regeringsontwerp was sprake van een verlenging van zes maand. De Kamercommissie heeft wijselijk voorgesteld deze verlenging te voorzien tot einde 1980.

Stemmingen

ART. 4

Dit artikel wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2 bij één onthouding.

ART. 5

Het amendement bij dit artikel wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 bij één onthouding.

Het artikel wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2 bij één onthouding.

ART. 6

Dit artikel wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2 bij één onthouding.

Dit verslag werd goedgekeurd met 13 stemmen bij één onthouding.

De Verslaggever,
M. STORME.

De Voorzitter,
P. de STEXHE.