

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

30 NOVEMBRE 1979

PROJET DE LOI relatif aux propositions budgétaires 1979-1980

I. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. le HARDY de BEAULIEU
AU TEXTE
ADOPTE PAR LA COMMISSION

Art. 4.

Compléter comme suit le texte de cet article :

« Le loyer commercial fixé par jugement ou convenu dans le cadre des articles 6, 14 et 19 de la loi sur les baux commerciaux, avant le 1^{er} janvier 1980, sera exigible à partir de cette date, pour autant qu'il soit préalablement contrôlé et homologué par le juge de paix, saisi par simple requête et statuant comme prévu dans les articles 6 et 19 susvisés ».

JUSTIFICATION

Les loyers commerciaux ne sont bloqués que depuis la loi du 30 mars 1976.

L'article 6 de la loi du 10 avril 1951 sur les baux commerciaux prévoit la possibilité de procéder à une révision du loyer à la fin de chaque triennat, pour autant que la valeur locative du bien ait augmenté ou diminué d'au moins 15 % (condition préalable), l'importance de la révision étant soumise à l'appréciation du juge de paix (dans la pratique, après expertise).

Les diverses législations des loyers ont réglementé de façon contraignante l'exigibilité du loyer révisé.

Les textes ont cependant été rédigés d'une telle façon que seule la procédure de demande de révision introduite devant le juge de paix est visée, alors que cette révision peut parfaitement résulter d'une convention librement mise au point et acceptée par les parties, à la fin d'un triennat (art. 6) ou encore à l'occasion d'un renouvellement de bail (art. 14 et 19).

Progressivement les législations successives ont permis d'exiger le nouveau loyer révisé l'année suivant celle de la demande de révision judiciaire.

Chronologiquement, la situation se présente comme suit :

- loi du 30 mars 1976 : blocage absolu;
- loi du 24 décembre 1976 : blocage absolu pour 1977;

Voir :

323 (1979-1980) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 12 : Amendements.
- N° 13/1° : Rapport (articles disjoints).

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

30 NOVEMBER 1979

WETSONTWERP betreffende de budgettaire voorstellen 1979-1980

I. — AMENDEMENT VOORGESTELD
DOOR DE HEER le HARDY de BEAULIEU
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 4.

De tekst van dit artikel aanvullen met wat volgt :

« De handelshuur welke vóór 1 januari 1980 bij vonnis is vastgesteld of overeengekomen in het raam van de artikelen 6, 14 en 19 van de wet op de handelshuurovereenkomsten zal vanaf die datum eisbaar zijn voor zover ze vooraf is gecontroleerd en bekrachtigd door de vrederechter bij wie de zaak aanhangig is gemaakt bij eenvoudig rekwest en die uitspraak doet overeenkomstig het bepaalde in de bovenstaande artikelen 6 en 19 ».

VERANTWOORDING

De handelshuur is geblokkeerd sinds de wet van 30 maart 1976.

Artikel 6 van de wet van 10 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten voorziet in de mogelijkheid de huurprijs te herzien aan het einde van elke driejarige periode voor zover de huurwaarde van het goed met ten minste 15 % gestegen of gedaald is (voorafgaande voorwaarde); de omvang van die herziening wordt overgelaten aan het oordeel van de vrederechter (in de praktijk geschiedt zulks na een expertise).

De verschillende huurwetten hebben op een dwingende wijze de eisbaarheid van de herziene huurprijs gereguleerd.

Toch werden de teksten derwijze opgesteld dat zij alleen slaan op de procedure betreffende de aanvraag tot herziening voor de vrederechter, niettegenstaande die herziening heel goed kan voortvloeien uit een overeenkomst die door de partijen aan het einde van een driejarige periode (art. 6) of bij de hernieuwing van de huurovereenkomst (artt. 14 en 19) vrijelijk is aangegaan en aanvaard.

Door opeenvolgende wetten werd geleidelijk toegestaan de nieuwe herziene huurprijs te eisen tijdens het jaar dat volgt op dat van de aanvraag tot gerechtelijke herziening.

Chronologisch gezien is de toestand de volgende :

- wet van 30 maart 1976 : absolute blokkering;
- wet van 24 december 1976 : absolute blokkering voor 1977;

Zie :

323 (1979-1980) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 12 : Amendementen.
- N° 13/1° : Verslag (afgescheiden artikelen).

- loi du 27 décembre 1977 : les demandes de révision (judiciaire) « introduites » en 1978 peuvent être appliquées à partir du 1^{er} janvier 1979;
- loi du 13 novembre 1978 : les demandes de révision (judiciaire) « introduites » en 1979 peuvent être appliquées à partir du 1^{er} janvier 1980.

Il y a lieu de permettre l'application des révisions triennales ou à l'occasion d'un renouvellement de bail, convenues de commun accord, plutôt que par jugement, et de ne pas sanctionner la recherche par les parties d'un accord amiable.

Par contre, il faut prévoir que l'exécution de ces accords avec effet au 1^{er} janvier 1980 serait soumise préalablement à l'homologation du juge de paix, afin que celui-ci puisse vérifier le bien-fondé de cette modification du loyer de base (il ne s'agit pas d'une « adaptation » au sens de la loi), comme il l'aurait fait dans le cadre d'une procédure de révision triennale (art. 6) ou de renouvellement (art. 14 et 19).

Si le juge de paix est déjà intervenu, l'homologation ne fera que confirmer sa décision antérieure.

S'il n'est pas encore intervenu, son intervention obligatoire permettra de contrôler que le nouveau loyer convenu, mais non exigible, correspond bien à la valeur locative du bien.

Le juge de paix utilisera les critères prévus par les articles 6 et 19 de la loi sur les baux commerciaux, pour homologuer ou non ledit loyer.

G. le HARDY de BEAULIEU.

J.-P. GRAFE.

A. BOURGEOIS.

J. DEFRAIGNE.

P. DESCHAMPS.

H. WECKX.

H. PIERRET.

E. WAUTHY.

A. LIENARD.

M. WATHELET.

- wet van 27 december 1977 : de aanvragen tot (gerechtelijke) herziening welke « ingediend » zijn in 1978, kunnen worden toegepast vanaf 1 januari 1979;

- wet van 13 november 1978 : de aanvragen tot (gerechtelijke) herziening welke « ingediend » zijn in 1979 kunnen worden toegepast vanaf 1 januari 1980.

Het ware billijk te voorzien in de toepassing van driejaarlijkse herzieningen of van herzieningen die in gemeen overleg zijn overeengekomen, zonder de tussenkomst van de rechter; de partijen die een minnelijke regeling hebben getroffen, mogen niet gestraft worden.

Daarentegen moet worden bepaald dat de uitvoering van die overeenkomsten, met uitwerking op 1 januari 1980, vooraf ter bekrachtiging moet worden voorgelegd aan de vrederechter, die de gegrondheid van deze wijziging van de basishuurprijs moet kunnen nagaan (het gaat niet om een « aanpassing » in de zin van de wet) zoals hij dat zou gedaan hebben in het geval van een procedure van driejarige herziening (art. 6) of van een hernieuwing (artt. 14 en 19).

Indien de vrederechter reeds tussenbeide is gekomen, zal zijn bekrachtiging alleen maar zijn vroegere beslissing bevestigen.

Is hij nog niet tussenbeide gekomen, dan zal zijn verplichte tussenkomst hem in staat stellen na te gaan of de nieuwe huurprijs, die overeengekomen, maar nog niet eisbaar is, wel overeenstemt met de huurwaarde van het goed.

Wanneer de vrederechter die huurprijs al dan niet bekrachtigt, zal hij zich laten leiden door de criteria bedoeld in de artikelen 6 en 19 van de wet op de handelshuurovereenkomsten.

II. — AMENDEMENT
 PRESENTE PAR M. Willy DE CLERCQ
 AU TEXTE ADOPTE
 PAR LA COMMISSION
 (Doc. n° 323/13-1°)

Art. 2.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement en ordre principal supprimant l'article 26 (Doc. n° 323/6-II, page 3).

II. — AMENDEMENT
 VOORGESTELD DOOR DE HEER Willy DE CLERCQ
 OP DE TEKST AANGENOMEN
 DOOR DE COMMISSIE
 (Stuk n° 323/13-1°)

Art. 2.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement in hoofddorde tot weglating van artikel 26 (Stuk n° 323/6-II, blz. 3).

W. DE CLERCQ.

III. — AMENDEMENTS PRESENTES
PAR MM. BERTOUILLE ET KNOOPS
AU TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION
(Doc. n° 323/13-1°)

Art. 8.

Supprimer cet article.

Art. 9.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement supprimant les articles 169 à 172 (Doc. n° 323/3-IV, page 5).

A. BERTOUILLE.

E. KNOOPS.

III. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD
DOOR DE HEREN BERTOUILLE EN KNOOPS
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
(Stuk n° 323/13-1°)

Art. 8.

Dit artikel weglaten.

Art. 9.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement tot weglating van de artikelen 169 tot 172 (Stuk n° 323/3-IV, blz. 5).