

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

21 MAI 1980

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 3 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 portant des mesures urgentes de gestion budgétaire

(Déposée par M. Tromont)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 27 décembre 1977, modifiée par celle du 13 novembre 1978 ne permet pas d'augmenter le montant du loyer au-delà du taux fixé par la loi dans le cas de renouvellement du bail commercial.

L'absurdité de pareille mesure a été mise en lumière dans le remarquable article de M. Jos Vankerckhove publié dans le *Journal des tribunaux* de 1979, p. 158 :

« On s'étonne que les textes, libérant les révisions triennales dans les conditions précitées, n'aient pas, à plus forte raison, affranchi du blocage, la fixation du "nouveau loyer de base", convenu ou décidé, à l'occasion du renouvellement du bail commercial. Ce renouvellement est organisé par les dispositions des articles 13 et suivants de la loi du 30 avril 1951; elle permet en principe au juge, à défaut d'accord sur le loyer nouveau, de statuer en équité en tenant compte, par comparaison, d'immeubles ou de locaux semblables.

Ce "nouveau loyer" peut être influencé par une évolution de la situation locale, qui n'a rien à voir, ou qui, en tout cas, ne dépend pas seulement de la hausse uniforme des prix dans le Royaume.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

21 MEI 1980

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 3 van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, gewijzigd bij de wet van 13 november 1978 en bij die van 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer

(Ingediend door de heer Tromont)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 27 december 1977, zoals die bij de wet van 13 november 1978 werd gewijzigd, laat niet toe de huurprijs boven het bij de wet vastgestelde percentage te verhogen wanneer het gaat om de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst.

In een merkwaardige bijdrage, die in de *Journal des tribunaux* van 1979, blz. 158, is verschenen, toonde de heer Jos Vankerckhove aan hoe absurd zo'n maatregel is :

« Het is verwonderlijk dat de wetteksten, die de driejaarlijkse herziening onder de hierboven vermelde voorwaarden vrij hebben gemaakt, niet a fortiori de bepaling van de nieuw overeengekomen of besliste "basishuurprijs" bij de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst aan de huurstop hebben onttrokken. Bedoelde hernieuwing wordt geregeld door de artikelen 13 en volgende van de wet van 30 april 1951. Overeenkomstig laatstgenoemde wet kan de rechter, indien over de nieuwe huurprijs geen akkoord wordt bereikt, naar billijkheid uitspraak doen, rekening houdend met vergelijkbare gebouwen of lokalen.

Deze "nieuwe huurprijs" kan worden beïnvloed door een ontwikkeling in de plaatselijke toestand, die niets te maken heeft met of in ieder geval niet enkel voortvloeit uit een eenvormige prijsstijging in het land.

Certes, on conçoit que ce nouveau loyer, une fois fixé, soit soumis, désormais, aux limitations pondérées des clauses d'indexation, comme tous autres baux, sous régime d'exception.

Toutefois, il est surprenant que, librement fixé, ou défini par un jugement d'équité, il soit lui-même "tenu en veileuse" comme loyer de base par les lois temporaires successives, y compris celle commentée du 13 novembre 1978, qui bloque jusqu'à la fin de l'année 1979, sur base des taux anciens en vigueur. L'"anomalie" est d'autant plus étonnante qu'après vacance du bien, le loyer réclamé à un nouvel occupant est soumis au principe de convention-loi; il est déterminé selon les convenances des contractants, pour autant que le tiers, nouveau locataire ne tienne ses droits de l'ancien, par voie d'héritage ou de cession.

Ainsi donc, ce que le bailleur peut convenir avec un nouveau preneur, il ne peut le réaliser avec son locataire installé... C'est désolant et ce n'est pas profitable au preneur car, en vue de préserver ses droits légitimes, le bailleur aura tendance de ne pas renouveler dans ces conditions, chaque fois que l'occasion s'en présente.

Mais les regrets, souvent exprimés, sont vains. »

Il est encore temps de remédier à cette situation. Tel est l'objectif de la présente proposition de loi.

M. TROMONT

PROPOSITION DE LOI

Article unique

L'article 3 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 et par celle du 24 décembre 1979 portant des mesures urgentes de gestion budgétaire, est remplacé par la disposition suivante :

« Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions de l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1980, sauf en cas de nouveau bail. »

27 mars 1980.

M. TROMONT
A. VREVEN
G. MUNDELEER
A. EVERS
E. KNOOPS
W. Taelman
L. MICHEL

Het is weliswaar begrijpelijk dat, als deze nieuwe huurprijs eenmaal vastgesteld is, hij voortaan onderworpen blijft aan de gewogen beperkingen van de indexeringsbedingen, zoals alle andere huurovereenkomsten in de thans vigerende uitzonderingsregeling.

Het is echter bevreemdend dat deze huurprijs, die vrij werd bepaald of door een uitspraak naar billijkheid werd vastgesteld, zelf als basishuurprijs behouden blijft krachtens de opeenvolgende tijdelijke wetten, ook krachtens die van 13 november 1978, waarover hier commentaar wordt uitgebracht en die de huurprijzen tot einde 1979 blokkeert op basis van de vroeger aangerekende bedragen. De "anomalie" is des te verwonderlijker daar, nadat het goed vrijgekomen is, de aan een nieuwe gebruiker gevraagde huurprijs onder het principe valt volgens hetwelk de overeenkomst degenen die ze hebben aangegaan tot wet strekt. Deze huurprijs wordt vastgesteld op een bedrag dat contractanten gepast achten, voor zover de derde, nl. de nieuwe huurder, zijn rechten niet van de vroegere huurder verkregen heeft bij erfenis of overdracht.

Hieruit blijkt dat de verhuurder hetgeen hij met een nieuwe huurder kan overeenkomen niet kan bedingen met de huurder die het goed in gebruik heeft. Dat is betreurenswaardig en de huurder haalt bovendien geen voordeel uit die toestand, aangezien de verhuurder, ten einde zijn rechtmatige belangen te vrijwaren, in die omstandigheden geneigd zal zijn de overeenkomst niet te hernieuwen telkens als de gelegenheid zich daartoe voordoet.

Een en ander is al vaak betreurd, maar tevergeefs. »

Het is nog niet te laat om het te verhelpen. Dat is het doel van dit wetsvoorstel.

WETSVOORSTEL

Enig artikel

Artikel 3 van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, gewijzigd bij de wet van 13 november 1978 en bij die van 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer, wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Het bedrag van de huur, cijns, canon of vergoeding voortvloeiend uit de bepalingen van artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1980, behalve wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. »

27 maart 1980.