

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

23 JANVIER 1951.

23 JANUARI 1951.

PROPOSITION DE LOI

interprétant, complétant et modifiant la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

WETSVOORSTEL

tot verklaring, aanvulling en wijziging van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Comme il fallait le prévoir, la publication de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer a provoqué, dans les milieux judiciaires et dans l'opinion publique, un sentiment de surprise, de déception et de mécontentement.

Les justiciables intéressés — qu'ils soient propriétaires ou locataires — se plaignent avec raison de la complexité, de l'obscurité et de l'imprécision de certains articles, qui ne sont intelligibles que pour les spécialistes et les praticiens du droit.

Les avocats cherchent vainement dans les documents parlementaires et les travaux préparatoires la justification des conseils qu'ils sont appelés à donner à leurs clients.

Quant aux magistrats, ils appréhendent la tâche écrasante et délicate qui leur incombera lorsqu'ils devront corriger, par leur jurisprudence, les lacunes, les erreurs et les contradictions de cette loi mal faite.

Tout le mal provient du fait qu'une majorité s'est dégagée à la Chambre pour voter, sans modification, le texte du projet transmis par le Sénat et pour rejeter systématiquement tous les amendements présentés, sous prétexte que la loi nouvelle devait être promulguée avant le 31 décembre 1950.

Il est d'ores et déjà certain que l'application de plusieurs dispositions de la loi va donner lieu à des décisions contradictoires qui seront sans doute soumises au contrôle et à la censure de la Cour de Cassation. Mais en attendant que celle-ci ait pu trancher, en droit, les cas litigieux, les plaideurs seront placés, en fait, dans des situations inextricables, auxquelles il ne sera plus possible de remédier.

Il est donc indispensable et urgent de prendre de nouvelles mesures législatives ayant pour objet, non pas de modifier les principes fondamentaux de la loi du 20 dé-

Zoals kon voorzien worden, heeft de bekendmaking van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur in de gerechtelijke kringen en bij de publieke opinie een gevoel van verbazing, ontgoocheling en ontevredenheid verwekt.

De belanghebbende rechtzoekenden — zowel eigenaars als huurders — klagen terecht over de ingewikkeldheid, de duisterheid en de onnauwkeurigheid van sommige artikelen, die slechts begrijpelijk zijn voor specialisten en voor rechtsgeleerden.

De advocaten zoeken tevergeefs in de parlementaire stukken en in de voorbereidende werken naar de verantwoording van de raadgevingen die zij aan hun cliënten moeten geven.

Wat de magistraten betreft, zij zijn beducht voor de verpletterende en kiese taak die hun zal te beurt vallen wanneer zij de leemten, vergissingen en tegenstrijdigheden van die slecht gemaakte wet door hun rechtspraak zullen moeten verhelpen.

Het gehele euvel vloeit voort uit het feit dat in de Kamer een meerderheid is ontstaan om de door de Senaat overgemaakte tekst ongewijzigd goed te keuren en om de voorgestelde amendementen stelselmatig te verworpen, onder het voorwendsel dat de nieuwe wet moest worden afgekondigd vóór 31 December 1950.

Van nu af aan reeds staat het vast dat de toepassing van verscheidene bepalingen van de wet aanleiding zal geven tot tegenstrijdige beslissingen die ongetwijfeld tot controle en censuur zullen worden voorgelegd aan het Hof van Verbreking. In afwachting echter dat dit Hof in rechte de betwiste gevallen kan beslechten, zullen de procederen zich in feite in een onontwarbare toestand bevinden, die niet meer zal kunnen verholpen worden.

Men moet derhalve volstrekt en dringend nieuwe wetgevende maatregelen nemen die ten doel hebben, niet de grondbeginselen van de wet van 20 December 1950 te

cembre 1950, mais uniquement de compléter, de préciser et d'améliorer le texte des articles, dont la rédaction définitive ne reflète pas clairement la volonté ou l'intention du législateur.

Tel est exactement le but de la présente proposition de loi.

* * *

Le paragraphe 5, alinéa premier, de l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950 stipule que « les exclusions résultant du présent article ne sortiront leurs effets que moyennant un préavis de six mois qui sera donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance ».

Le mot « exclusions » a déjà donné lieu à des interprétations différentes.

Les bailleurs croient généralement que le préavis ne doit être donné que pour signifier congé-renon au locataire, mais que le loyer échappe à toute limitation dès le 1^{er} janvier 1951.

Il est donc nécessaire de préciser que le préavis est exigé tant pour augmenter le loyer au delà du taux légal que pour mettre fin à la location.

* * *

L'article 2, paragraphe 6, vise le cas d'un immeuble qui est sous-loué en plusieurs appartements distincts après l'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 1950.

Pourquoi ne pas appliquer cette disposition aux sous-locations antérieures au 1^{er} janvier 1951 ?

Prenons l'exemple d'un immeuble, situé dans l'agglomération bruxelloise, et qui a été loué en son entier, à un seul locataire, le 1^{er} août 1948.

Postérieurement à son entrée en jouissance, ce locataire a divisé l'immeuble en plusieurs parties qu'il sous-loue, avec l'autorisation expresse ou tacite du propriétaire.

L'immeuble tout entier avait, au 1^{er} août 1939, une valeur locative normale de 16.000 francs par an.

Il échappe donc à l'application de la loi sur les baux à loyer.

Le propriétaire pourra, s'il le désire, contraindre le locataire principal à choisir entre l'expulsion et une forte augmentation de loyer, alors que les sous-locataires pourront peut-être continuer à bénéficier de la prorogation et de la limitation des loyers.

Il faut remédier à cette anomalie.

* * *

L'article 4, paragraphe 1^{er}, dispose que « le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien ».

Comment faut-il interpréter ce texte ?

Que faut-il entendre par le mot « habitation » ?

Cette notion n'a jamais été clairement définie.

Prenons l'exemple d'une personne possédant une seule maison, dont le rez-de-chaussée est loué à un commerçant et dont les étages sont divisés en deux ou trois appartements.

Pourquoi ce modeste propriétaire ne pourrait-il pas retirer la prorogation à un ou même plusieurs locataires des étages pour pouvoir occuper lui-même les locaux dont il a besoin et pour y installer les personnes qui composent son ménage ?

Tel qu'il est rédigé le nouveau texte que nous proposons règle le cas particulier des immeubles à appartements mul-

wijzigen, doch alleen de gebrekkige tekst van de artikelen aan te vullen, nader te bepalen en te verbeteren, waarvan de tekst de wil of het inzicht van de wetgever niet duidelijk weerspiegelt.

Dat is het welbepaalde doel van dit wetsvoorstel.

* * *

Bij het eerste lid van § 5 van artikel 2 der wet van 20 December 1950 werd bepaald dat « de uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen slechts uitwerking hebben mits een opzeggingstermijn van zes maanden, die zal gegeven worden tegen de verjaardatum van de ingenottreding ».

Het woord « uitsluitingen » heeft reeds aanleiding gegeven tot verschillende interpretatiën.

De verhuurders geloven door de band, dat de opzegging slechts moet worden gegeven om de huur aan de huurder op te zeggen, maar dat de huurprijs vanaf 1 Januari 1951 aan geen beperkingen meer is onderworpen.

Het is dus geboden nader te bepalen dat de opzegging vereist is zowel om de huurprijs tot boven het wettelijk bedrag te brengen, als om een einde aan de huur te maken.

* * *

Artikel 2, § 6, slaat op het geval van een onroerend goed, dat in verschillende onderscheidene vertrekken werd onderverhuurd na de inwerkingtreding van de wet van 20 December 1950.

Waarom wordt die bepaling niet toegepast op de onderverhuringen van vóór 1 Januari 1951 ?

Wij nemen het voorbeeld van een onroerend goed, dat in de Brusselse agglomeratie is gelegen en in zijn geheel aan één enkele huurder op 1 Augustus 1948 werd verhuurd.

Na zijn ingenottreding heeft die huurder het onroerend goed in verschillende panden verdeeld, die hij onderverhuurt met de uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de eigenaar.

Het gezamenlijke onroerend goed had op 1 Augustus 1939 een jaarlijkse huurwaarde van 16.000 frank.

Het valt dus niet onder de toepassing van de wet op de huurovereenkomsten.

De eigenaar kan desgewenst de hoofdhuurder verplichten te kiezen tussen de uitwinning en een merkbare verhoging van de huurprijs, terwijl de onderverhuurders wellicht verder de verlenging en de beperking van de huurprijs zullen genieten.

Zo een abnormale toestand moet worden verholpen.

* * *

Bij artikel 4, § 1, wordt bepaald dat « de eigenaar van één enkele woning het recht heeft de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken ».

Hoe moet die tekst worden verklaard ?

Wat moet onder het woord « woning » verstaan worden ?

Wij nemen het voorbeeld van een persoon die één enkel huis bezit, waarvan de gelijkvloerse verdieping aan een handelaar wordt verhuurd, terwijl de hogere verdiepingen in twee of drie woonvertrekken zijn verdeeld.

Waarom zou die kleine eigenaar de verlenging niet mogen intrekken van een of zelfs van verschillende huurders van de hogere verdiepingen om zelf de plaatsen te betrekken die hij nodig heeft, en om de personen te huisvesten, die zijn gezin uitmaken ?

Bij de nieuwe tekst, die wij voorstellen, wordt het bijzondere geval geregeld van de zogenaamde « buildings »,

tiples, dénommés « buildings », qui ont été conçus, construits et aménagés, dès l'origine, pour être divisés en plusieurs logements séparés et indépendants.

Le propriétaire d'un seul de ces appartements pourra évidemment retirer la prorogation pour occuper lui-même les lieux. Il n'y a aucune raison de lui refuser ce droit.

Celui qui possède soit un « building » entier, soit plusieurs appartements d'un immeuble de rapport, ne pourra user de cette faculté, pour la bonne raison que son bien échappera vraisemblablement à l'application de la loi, par suite du montant de la valeur locative au 1^{er} août 1939.

Mais il est bien certain que le propriétaire d'une maison unique qui a été, après sa construction, divisée en deux ou plusieurs petits appartements, pourra retirer la prorogation à ceux des locataires dont les locaux doivent servir à l'habitation du propriétaire et des membres de son ménage.

* * *

L'article 5, paragraphe 1^{er}, fixe la durée du préavis que le propriétaire d'un seul immeuble doit donner au preneur lorsqu'il veut occuper lui-même les lieux loués.

Il faut évidemment modifier ce texte de manière à le mettre en concordance avec la nouvelle rédaction de l'article 4, paragraphe 1^{er}.

* * *

L'article 11 actuel est ainsi rédigé : « à dater du 1^{er} janvier 1951, les loyers ne peuvent ni directement, ni indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 augmentée de 100 % ».

C'est là une interdiction légale d'augmenter le loyer au delà d'un certain taux.

Mais cet article, tel qu'il est rédigé, n'autorise pas le bailleur à percevoir automatiquement cette augmentation à partir du 1^{er} janvier 1951.

* * *

Le retour au droit commun, basé sur la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, peut entraîner, dans certains cas, des conséquences paradoxales.

Voici un exemple concret :

Un immeuble, situé à Bruxelles, avait, au 1^{er} août 1939, une valeur locative normale de 25.000 francs l'an.

Le propriétaire donne cet immeuble en location pour un terme de 9 ans consécutifs, en vertu d'un bail prenant cours le 1^{er} avril 1947.

Respectant la législation en vigueur à cette époque, les parties appliquent à cette valeur locative de base l'augmentation légale de 40 % et fixent le loyer conventionnel à 35.000 francs l'an.

Par application de la loi du 31 juillet 1947, le bailleur obtient de son locataire une majoration de 100 %, homologuée par le juge de paix. Le loyer est donc porté à 50.000 francs l'an depuis le 1^{er} janvier 1948.

L'article 2 de la loi du 20 décembre 1950 exclut cet immeuble du champ d'application de la loi puisque sa valeur locative normale au 1^{er} août 1939 dépassait 15.000 francs.

C'est donc le retour au droit commun.

Cela signifie que le bail du 1^{er} avril 1947, toujours en cours, doit être exécuté dans toutes ses clauses et conditions.

Par conséquent, le loyer qui avait été légalement fixé à 50.000 francs l'an sera ramené au prix initial de 35.000 fr.

die van den beginne aan ontworpen, gebouwd en ingericht werden om in verschillende afgescheiden en afzonderlijke woonvertrekken te worden verdeeld.

De eigenaar van één dezer vertrekken zal vanzelfsprekend de verlenging kunnen intrekken om de plaatsen zelf te betrekken. Er bestaat geen aanleiding toe hem dit recht te ontkennen.

Hij die hetzij een ganse « building », hetzij verschillende vertrekken in een renderend vast goed bezit, zal dit voordeel niet kunnen genieten, omdat zijn goed waarschijnlijk niet onder de toepassing van de wet zal vallen, wegens het bedrag van de huurwaarde er van op 1 Augustus 1939.

Het staat echter wel vast, dat de eigenaar van één enkel huis, dat na het bouwen er van verdeeld werd in twee of meer woonvertrekken, de verlenging zal kunnen intrekken van de huurders die plaatsen betrekken welke de eigenaar en de leden van zijn gezin tot woning moeten dienen.

* * *

Bij artikel 5, § 1, wordt de opzeggingstermijn bepaald, die de eigenaar van één enkel huis aan de huurder moet geven, wanneer hij de verhuurde plaatsen zelf wil betrekken.

Het spreekt vanzelf, dat die tekst moet worden gewijzigd, om in overeenstemming te worden gebracht met de nieuwe tekst van artikel 4, § 1.

* * *

Artikel 11 van de wet luidt : « Met ingang van 1 Januari 1951 mag geen huurprijs, hetzij rechtstreeks of middellijk, uitgaan boven de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 100 % ».

Het geldt hier een wettelijk verbod de huurprijs boven een zeker peil te verhogen.

Maar de verhuurder wordt door dit artikel, naar de bewoordingen er van, niet gemachtigd om die verhoging automatisch te innen te rekenen van 1 Januari 1951.

* * *

De terugkeer naar het gemene recht, steunende op de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, kan soms aanleiding geven tot paradoxale gevolgen.

Wij halen een concreet voorbeeld aan :

Een onroerend goed, gelegen te Brussel, had op 1 Augustus 1939 een normale huurwaarde van 's jaars 25.000 fr.

De eigenaar verhuurt dat goed voor een termijn van negen achtereenvolgende jaren, op grond van een huurovereenkomst, die op 1 April 1947 ingaat.

De partijen komen de toenmalige wetgeving na, zij passen de wettelijke verhoging met 40 % op die basishuurwaarde toe en zij stellen de overeengekomen huurprijs op jaarlijks 35.000 frank vast.

Bij toepassing der wet van 31 Juli 1947 verkrijgt de verhuurder een verhoging met 100 %, die door de vrede-rechter wordt bekrachtigd. De huurprijs wordt dus gebracht op jaarlijks 50.000 frank met ingang op 1 Januari 1948.

Bij artikel 2 der wet van 20 December 1950 wordt dit onroerend goed van de toepassing van de wet uitgesloten, daar de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan 15.000 frank.

Zulks betekent dus de terugkeer naar het gemene recht.

Zulks betekent ook dat de huurovereenkomst van 1 April 1947 steeds van kracht is en dat alle bedingen en voorwaarden er van nagekomen moeten worden.

De huurprijs, die wettelijk was bepaald op jaarlijks 50.000 frank, zal bijgevolg tot de aanvankelijke prijs van

jusqu'à l'expiration du bail, c'est-à-dire jusqu'au 31 mars 1956.

Il faut donc ajouter aux dispositions transitoires de la loi du 20 décembre 1950 un article permettant de régler cette situation anormale et injuste.

* * *

C'est indiscutablement l'article 42 de la loi actuelle qui soulève les critiques les plus vives et les plus justifiées.

Cette disposition transitoire a manifestement pour objet de maintenir aux baux commerciaux la protection spéciale dont ils ont toujours bénéficié sous l'empire des législations précédentes.

La rédaction de cet article 42 peut avoir pour effet de mettre le locataire commerçant à la merci du caprice ou de la fantaisie du bailleur.

En stipulant que « jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1762/3 à 1762/7 du Code Civil, la présente loi s'appliquera aux baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial... » le législateur a soumis les baux commerciaux à l'ensemble de la loi du 20 décembre 1950, y compris l'article 2 de cette loi.

Un exemple concret permettra de saisir les conséquences anormales de cette disposition.

Un immeuble à usage principalement commercial, situé dans l'agglomération bruxelloise, avait, au 1^{er} août 1939, une valeur locative normale de 20.000 francs par an.

L'article 42 de la loi du 20 décembre 1950 décide que cette loi est applicable à la location de cet immeuble, mais l'article 2 exclut cette location de l'application de la dite loi.

L'immeuble en question sera donc soumis aux règles du droit commun. Le bailleur pourra faire déguerpir son locataire, alors que la loi en gestation sur les baux commerciaux et la protection du fonds de commerce veut au contraire assurer au locataire commerçant la stabilité et le renouvellement de son bail.

On objectera peut-être que l'article 42 interdit de retirer au preneur le bénéfice de la prorogation pour une autre cause que l'inexécution de ses obligations. Cet argument perd de vue qu'étant exclue de l'application de la loi sur les baux à loyer, la location n'est plus protégée par la prorogation.

De plus, le bailleur qui veut exploiter la situation ainsi créée aura soin de ne pas exiger le départ de son locataire. Il aura l'habileté de lui imposer, sous peine d'expulsion, un loyer exagéré que le preneur ne pourra accepter.

On objectera aussi que le bailleur doit, de toute façon, donner un préavis de six mois pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance et que, dans l'entretemps, le vote de la loi sur les baux commerciaux permettra de régulariser cette situation.

On oublie que le vote du projet de loi sur les baux commerciaux peut encore être retardé, par suite des amendements dont il est l'objet devant la Chambre et que, par conséquent, le locataire commerçant risque de perdre le bénéfice de la protection que le législateur veut lui accorder.

Enfin, dans la crainte d'être expulsé, le locataire commerçant acceptera peut-être de se soumettre aux exigences excessives du propriétaire en concluant un nouveau bail pour un loyer exorbitant.

C'est cela qu'il faut empêcher.

Pour dissiper toute équivoque et tout malentendu, il

35.000 frank worden teruggebracht tot het verstrijken van de huur, d.w.z. tot op 31 Maart 1956.

Aan de overgangsbepalingen van de wet van 20 December 1950 moet dus een artikel worden toegevoegd tot regeling van dergelijke abnormale en onbillijke toestand.

* * *

Het staat buiten kijf, dat artikel 42 het meest aanleiding heeft gegeven tot scherpe en gegronde kritiek.

Deze overgangsmaatregel heeft klaarblijkelijk ten doel de handelshuurovereenkomsten onder de bijzondere bescherming te houden welke ze steeds hebben genoten onder de vorige wetten.

Volgens de bewoordingen van dit artikel 42 kan de handeldrijvende huurder prijsgegeven worden aan de gril of aan de willekeur van de verhuurder.

Door de woorden « tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1762/3 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek, zal deze wet gelden voor huurovereenkomsten betreffende goederen die hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikt worden... » heeft de wetgever de handelshuurovereenkomsten onderworpen aan de in haar geheel wet van 20 December 1950, dus ook aan artikel 2 van bedoelde wet.

Een concreet voorbeeld zal het mogelijk maken de abnormale gevolgen dezer bepalingen te begrijpen.

Een onroerend goed dat hoofdzakelijk een handelsbestemming heeft en in de Brusselse agglomeratie gelegen is, had op 1 Augustus 1939 een normale huurwaarde van 20.000 frank 's jaars.

Bij artikel 42 der wet van 20 December 1950 wordt besloten dat deze wet van toepassing is op de huurprijs van dit gebouw, doch bij artikel 2 wordt deze huurprijs van de toepassing van bedoelde wet uitgesloten.

Bedoeld gebouw zal bijgevolg aan de regels van het gemeen recht onderworpen zijn. De verhuurder zal zijn huurder dus mogen uitwinnen, terwijl de wet in wording op de handelshuurovereenkomsten en de bescherming van het handelsfonds integendeel er naar streeft aan de huurder-handelaar de vastheid en de verlenging van zijn huurovereenkomst te verzekeren.

Misschien zal opgeworpen worden dat bij artikel 42 verboden wordt, aan de huurder het voordeel van de verlenging te ontnemen om een andere reden dan het niet naleven van zijn verplichtingen. Door dit argument wordt uit het oog verloren dat de huur niet meer door verlenging beschermd wordt daar zij van de toepassing der wet op de huurovereenkomsten uitgesloten is.

Bovendien zal de verhuurder die de, aldus geschapen toestand wil uitbuiten, het vertrek van zijn huurder niet eisen. Hij zal sluw genoeg zijn om hem, op straffe van uitzetting, een overdreven huurprijs op te leggen, welke de huurder niet zal kunnen aanvaarden.

Verder zal worden opgeworpen dat de verhuurder alleszins een opzegging van zes maanden moet geven voor de verjaardatum der ingenottreding en dat de goedkeuring der wet op de handelshuurovereenkomsten toelaten zal deze toestand te normaliseren.

Vergeten wordt dat de goedkeuring van het wetsontwerp op de handelshuurovereenkomsten nog vertraagd kan worden door de amendementen, waarvan het in de Kamer het voorwerp uitmaakt en dat de handeldrijvende huurder bijgevolg gevaar loopt het voordeel te verliezen van de bescherming welke de wetgever hem wil verlenen.

Uit vrees te worden uitgezet zal de huurder ten slotte aannemen zich aan de overdreven eisen van de eigenaar te onderwerpen, door een nieuwe huurovereenkomst voor een overdreven huurprijs te sluiten.

Dit moet belet worden.

Ten einde iedere dubbelzinnigheid of ieder misver-

suffira de modifier le texte actuel de l'article 42 en précisant que l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950 n'est pas applicable aux baux commerciaux.

stand uit de weg te ruimen zal het volstaan de huidige tekst van artikel 42 te wijzigen door nader te bepalen dat artikel 2 der wet van 20 December 1950 niet op de handelshuurovereenkomsten van toepassing is.

Charles JANSSENS.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Le paragraphe 5 de l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'un immeuble ou une partie d'immeuble échappe à l'application de la présente loi, le bailleur ne peut mettre fin à la location ni modifier les conditions de celle-ci que moyennant un préavis de six mois qui sera donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance. »

Art. 2.

Le paragraphe 6 de l'article 2 de la même loi est modifié comme suit :

« Lorsqu'un immeuble a été loué en son entier à un seul locataire et que cette location est exclue de l'application de la loi, en vertu des paragraphes précédents, les sous-locations de parties de cet immeuble, conclues après l'entrée en jouissance, avec l'autorisation expresse ou tacite du propriétaire, sont également exclues de l'application de la loi. »

Art. 3.

Le paragraphe premier de l'article 4 de la loi du 20 décembre 1950 est remplacé par le texte suivant :

« Le propriétaire d'un seul immeuble ou d'une seule partie d'immeuble, à usage principal d'habitation, peut retirer la prorogation afin d'occuper lui-même tout ou partie du bien, suivant ses besoins personnels et ceux des personnes qui composent habituellement son ménage. »

Art. 4.

Le paragraphe premier de l'article 5 de la dite loi est modifié comme suit :

« Le propriétaire qui entend retirer la prorogation en vertu du paragraphe 1^{er} de l'article 4 ci-dessus, ou le bailleur qui, pour la date d'expiration ou pour une date ultérieure, entend mettre fin au bail, est tenu de donner un préavis de trois mois au moins, prenant cours au plus tôt à l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Art. 5.

Au Chapitre VII de la loi du 20 décembre 1950 (dispositions transitoires), l'alinéa premier de l'article 42 est remplacé par les dispositions suivantes :

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Paragraaf 5 van artikel 2 der wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Wanneer een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed aan de toepassing van deze wet ontsnapt, kan de verhuurder slechts aan de verhuring een einde maken of de voorwaarden er van wijzigen, mits een opzegging van zes maanden welke tegen de verjaardatum der ingentreding wordt gegeven. »

Art. 2.

Paragraaf 6 van artikel 2 van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

« Wanneer een onroerend goed in zijn geheel aan één huurder verhuurd is geworden en die verhuring, krachtens de vorige paragrafen, van de toepassing der wet is uitgesloten, zijn de onderverhuringen van gedeelten van dat onroerend goed, die met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de eigenaar na de ingentreding werden aangegaan, eveneens van de toepassing van de wet uitgesloten. »

Art. 3.

De eerste paragraaf van artikel 4 der wet van 20 December 1950 wordt vervangen door onderstaande tekst :

« De eigenaar van één enkel onroerend goed of van één enkel gedeelte van onroerend goed, dat hoofdzakelijk tot woning dient, mag de verlenging intrekken om zelf het goed geheel of gedeeltelijk te betrekken, volgens zijn persoonlijke behoeften en de behoeften van de personen die gewoonlijk zijn huishouden uitmaken. »

Art. 4.

De eerste paragraaf van artikel 5 van bedoelde wet wordt gewijzigd als volgt :

« De eigenaar, die krachtens § 1 van bovenstaand artikel 4 de verlenging wil intrekken, of de verhuurder, die tegen de vervaldatum of tegen een latere datum een einde wil maken aan de huur, is gehouden de opzegging te doen ten minste drie maanden te voren, ingaande ten vroegste op de datum van inwerkingtreding van deze wet. »

Art. 5.

In hoofdstuk VII der wet van 20 December 1950 (overgangsbepalingen) wordt het eerste lid van artikel 42 vervangen door onderstaande bepalingen :

« Jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1762/3 à 1762/7 du Code Civil, les articles 3 à 22 et 31 de la présente loi s'appliqueront aux baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial et dont l'occupation n'a pas un caractère saisonnier, sans toutefois que le bénéfice de la prorogation légale puisse être retiré au preneur pour une autre cause que l'inexécution de ses obligations. »

18 janvier 1951

« Tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1762/3 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek, gelden de artikelen 3 tot en met 22 en 31 van deze wet voor de huurovereenkomsten betreffende een goed dat hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikt wordt en waarvan de ingebruikneming niet van seizoen-tijdelijke aard is, zonder dat evenwel het genot van wettelijke verlenging aan de huurder mag onttrokken worden om een andere oorzaak dan niet-naleving van zijn verplichtingen. »

18 Januari 1951.

Ch. JANSSENS.
R. LEFEBVRE,
N. VAN DOORNE.
