

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

5 DÉCEMBRE 1952.

PROJET DE LOI

modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952
portant des dispositions exceptionnelles en matière
de baux à loyer.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. Ch. JANSSENS.

Article premier.

A la 24^{me} ligne, remplacer les mots « un loyer normal »
par les mots « un loyer égal à trois fois la valeur locative
normale au 1^{er} août 1939 ».

JUSTIFICATION.

Dans son avis donné le 24 novembre 1952, le Conseil d'Etat estime
que la notion de « loyer normal » devrait être mieux précisée.

Il est vraisemblable que cette remarque judicieuse a pour but d'éviter
les nombreux litiges qui naîtront de cette disposition nouvelle et qui
donneront lieu, dans la plupart des cas, à des expertises coûteuses.

Il est donc préférable de faire fixer par la loi elle-même le montant
du loyer que le preneur devra payer pour pouvoir bénéficier de la
prorogation.

Il paraît raisonnable de fixer ce loyer à trois fois la valeur locative
normale au 1^{er} août 1939, ce qui représente la majoration maximum
que le bailleur peut demander au Juge d'appliquer, en vertu de l'arti-
cle 11, alinéa 3, des lois coordonnées.

Art. 4.

In fine, remplacer les mots « un loyer normal » par les
mots « un loyer égal à trois fois la valeur locative normale
au 1^{er} août 1939 ».

JUSTIFICATION.

Voir ci-dessus les motifs justifiant la modification proposée à
l'article premier.

Voir :

42 : Projet de loi.
55 : Rapport.
56 : Amendement.

5 DECEMBER 1952.

WETSONTWERP

tot wijziging van de samengeordende wetten van
10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen
inzake huishuur.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER Ch. JANSSENS.

Eerste artikel.

Op de 24^{ste} regel, de woorden « een normale huurprijs »
vervangen door de woorden « een huurprijs betaalt, gelijk
aan driemaal de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 ».

VERANTWOORDING.

In zijn op 24 November verstrekt advies, heeft de Raad van State
geacht dat het begrip « normale huurwaarde » diende verduidelijkt
te worden.

Hoogstwaarschijnlijk heeft deze gepaste opmerking ten doel de
talrijke geschillen te voorkomen welke uit bedoelde nieuwe bepaling
zouden voortvloeien en welke, in de meeste gevallen, tot dure exper-
tises aanleiding zouden geven.

Bijgevolg is het verkieslijker, bij de wet zelf het bedrag van de
huurprijs te laten vaststellen die de huurder zal moeten betalen om
de verlenging te kunnen genieten.

Het blijkt redelijk deze huurprijs vast te stellen op driemaal de
normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, hetgeen de maximum-ver-
hoging is, waarvan de verhuurder aan de Rechter de toepassing mag
vragen krachtens artikel 11, 3^{de} lid, der samengeordende wetten.

Art. 4.

In fine, de woorden « een normale huurprijs betaalt »
vervangen door de woorden « een huurprijs betaalt, gelijk
aan driemaal de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 ».

VERANTWOORDING.

Zie hierboven de redenen, waardoor de bij het eerste artikel voor-
gestelde wijziging wordt verantwoord.

Zie :

42 : Wetsontwerp.
55 : Verslag.
56 : Amendement.

Art. 5.

In fine, remplacer les mots « jusqu'à la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance » par les mots « jusqu'au 31 décembre 1954 ».

JUSTIFICATION.

En fixant le terme de la prorogation à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, les lois précédentes ont créé d'inutiles complications. Elles ont, en outre, accordé un avantage injustifié aux preneurs qui ont eu la chance d'entrer dans les lieux loués, à la fin de l'année.

Puisqu'il est probable, sinon certain, que cette prorogation sera la dernière, il est logique et équitable de fixer son terme final à la date uniforme du 31 décembre 1954.

Art. 7.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION.

Il n'y a aucune raison de substituer au critère actuel de « l'équité » celui de « la situation du preneur ».

La situation du bailleur doit également être prise en considération pour justifier la majoration judiciaire.

Il faut laisser au Juge le plus large pouvoir d'appréciation et lui permettre de tenir compte de tous les éléments de la cause. Il est donc inutile de modifier l'article 11, alinéa 3, des lois coordonnées.

Art. 5.

In fine, de woorden « tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingenottreding overeenstemt » vervangen door de woorden « tot 31 December 1954 ».

VERANTWOORDING.

Door de einddatum van de verlenging vast te stellen op de verjaardag van de ingenottreding, hebben de vroegere wettenodeloze verwickelingen in het leven geroepen. Ze hebben bovendien een ongewettigd voordeel verleend aan de huurders, die het geluk hadden het gehuurde goed op het einde van het jaar te betrekken.

Daar het waarschijnlijk, zo niet zeker, is dat deze verlenging de laatste zal zijn, is het logisch en billijk haar einddatum eenvormig vast te stellen op 31 December 1954.

Art. 7.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING.

Er is geen enkele reden om het huidige criterium van de « billijkheid » te vervangen door dat van « de toestand van de huurder ».

De toestand van de verhuurder moet eveneens in aanmerking genomen worden om de rechterlijke verhoging te wettigen.

De Rechter moet over de ruimst mogelijke beoordelingsmacht beschikken, en moet rekening kunnen houden met al de bestanddelen van de zaak. Het is dus overbodig artikel 11, 3^{de} lid, der samengeordende wetten te wijzigen.

Charles JANSSENS.