

SÉNAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1947-1948.

ZITTING 1947-1948.

SÉANCE DU 1^{er} JUIN 1948.

VERGADERING VAN 1 JUNI 1948.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi prorogeant les dispositions de l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947, portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Verslag uit naam van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot verlenging van de bepalingen van artikel 43 van de wet van 31 Juli 1947, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Présents : MM. ROLIN, président; ANCOT, DERBAIX, FONTEYNE, KLUYSKENS, LAGAE, LILAR, PHOLIEN, RONSE, VAN REMOORTELE, VAN ROOSBROECK, VERBAET et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

La Commission en séance du 1^{er} juin a adopté un amendement de MM. Ancot et Kluyskens, dont voici la portée.

On sait que la prorogation exceptionnelle en faveur des baux dit « commerciaux, industriels, artisanaux ou mixtes », ne souffrait d'autres restrictions que celles des articles 6, § 1 (travaux d'affectation d'utilité publique); articles 8 et 3 (vente par l'Office des Séquestres); articles 22 et 24 de la loi du 31 juillet 1947 (réintégration de locataires évincés sous la pression de l'ennemi).

A ces exceptions l'amendement en ajoute deux nouvelles :

1. le cas prévu par le § 3 de l'article 4 de la même loi, c'est-à-dire l'offre par le bailleur d'un immeuble suffisant aux besoins du preneur, suivant sa condition, son état et sa profession;

2. le cas du § 5 du même article, c'est-à-dire celui dans lequel le preneur dispose ou aurait pu disposer d'un immeuble, partie d'immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession.

De Commissie heeft in de vergadering van 1 Juni het amendement van de hh. Ancot en Kluyskens aanvaard, waarvan hierna de betekenis volgt.

Men weet dat de uitzonderlijke verlenging ten gunste van de zogenaamde « handels-, nijverheids-, ambachts- of gemengde » huurovereenkomsten geen andere beperkingen duldde dan die van artikel 6, § 1 (werken tot een bestemming van openbaar nut); artikelen 8 en 3 (verkoop door de Dienst van het Sekwester); artikelen 22 en 24 van de wet van 31 Juli 1947 (herstel in het genot van de vroeger door hen betrokken panden van huurders die onder de druk van de vijand waren uitgezet).

Bij deze uitzonderingen voegt het amendement er twee nieuwe :

1^o het geval voorzien bij § 3 van artikel 4 van dezelfde wet, d.w.z. het geval dat de verhuurder aan de huurder een volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep voor zijn behoeften voldoende woning aanbiedt;

2^o het geval van § 5 van hetzelfde artikel, d.w.z. datgene waarin de huurder beschikt of had kunnen beschikken over een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed dat voor zijn behoeften volstaat, volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep.

Voir :

Document du Sénat :

310 (Session de 1947-1948) : Projet de loi.

Zie :

Gedr. Stuk van de Senaat :

310 (Zitting 1947-1948) : Wetsontwerp.

La Commission a admis dans les deux cas ci-dessus une restriction déjà insérée au § 3 de l'article 4 de la loi du 31 juillet 1947, mais non exprimée au § 5: à savoir que ces deux conceptions n'auront d'effet que s'il ne peut en résulter de perte et de frais pour le preneur.

En ce qui concerne les frais, cela signifie uniquement que les frais de transfert seront à charge du bailleur.

En ce qui concerne la perte, cela signifie qu'en principe, la situation du preneur sera comparable à celle qu'il avait auparavant.

Si une différence notable en résultait, l'exception ne sera pas admise, tandis qu'une différence peu importante donnera lieu à une compensation pécuniaire à charge du bailleur.

En conséquence, le texte admis par la Commission est devenu :

ARTICLE PREMIER.

« A l'article 43 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, la date du 1^{er} janvier 1949 est substituée à la date du 1^{er} juillet 1948. »

ART. 2.

A l'art. 43 sont ajoutés les 2 paragraphes suivants :

« Toutefois, le bailleur peut en tous cas pour des motifs légitimes demander le retrait de la prorogation s'il fournit au preneur un immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter pertes ou frais pour le preneur.

» Le juge pourra retirer la prorogation à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession et qui en dispose ou a pu en disposer, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur. »

ART. 3.

« La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur Belge*. »

* *

L'amendement a été adopté par 4 voix contre 3.

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
C. LOHEST.

Le Président,
H. ROLIN.

De Commissie heeft in de twee hiervoren vermelde gevallen een beperking aanvaard die reeds voorkwam in § 3 van artikel 4 der wet van 31 Juli 1947, doch niet uitgedrukt was in § 5, te weten : dat die twee uitzonderingen slechts uitwerking zouden hebben indien daaruit geen verlies of kosten voor de huurder kunnen voortspuiten.

Wat de kosten betreft, betekent dit enkel dat de kosten van overbrenging ten laste zijn van de verhuurder.

Wat het verlies betreft, betekent dit dat principieel de toestand van de huurder vergelijkbaar zal zijn met degene waarin hij zich vroeger bevond.

Mocht daaruit een aanzienlijk verschil voortspuiten, dan zal de uitzondering niet aanvaard worden, terwijl een weinig belangrijk verschil zal aanleiding geven tot een geldelijke vergoeding ten laste van de verhuurder.

Bijgevolg is de door de Commissie aangenomen tekst geworden :

EERSTE ARTIKEL.

« In artikel 43 der wet van 31 Juli 1947, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt de datum 1 Juli 1948 vervangen door de datum 1 Januari 1949 ».

ART. 2.

Aan art. 43 worden de twee volgende paragrafen toegevoegd :

« Evenwel kan de verhuurder in alle gevallen, wegens billijke redenen, de intrekking van de verlenging aanvragen, indien hij aan de huurder een, volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep, voor zijn behoeften voldoende onroerend goed verschaft, onverminderd een evenredige vermindering van de huurprijs en zonder dat daaruit verlies of kosten voor de huurder mogen voortvloeien.

» De rechter kan de verlenging intrekken voor elke huurder die een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed bezit, dat volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep, volstaat voor zijn behoeften, en die er over beschikt of heeft kunnen beschikken na de inwerkingtreding van deze wet, zonder dat daaruit verlies of kosten voor de huurder mogen voortvloeien. »

ART. 3.

« Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Staatsblad* is bekendgemaakt.

* *

Het amendement werd met 4 tegen 3 stemmen aangenomen.

Het verslag werd eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
C. LOHEST.

De Voorzitter,
H. ROLIN.