

BELGISCHE SENAAAT

 ZITTING 1953-1954.

 VERGADERING VAN 17 DECEMBER 1953.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de samengeordende wetten van 21 September 1953 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Aanwezig : de hh. ROLIN, voorzitter; ALLARD, ANCOT, CHOT, Mevr. CISELET, de hh. CUSTERS, DERBAIX, HANQUET, NIHOUL, RONSE, Mevr. VANDERVELDE, de hh. VERMEYLEN en VAN HEMELRIJCK, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het voorgelegde wetsontwerp handhaaft al de beginselen van de uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, zoals deze bij koninklijk besluit van 21 September 1953 geordend zijn; het strekt er hoofdzakelijk toe, de geleidelijke terugkeer tot het gemeen recht te vergemakkelijken, door de overgangperiode, waarin de verlenging wordt toegestaan op voorwaarde van betaling van een « normale » huurprijs, enigszins te rekken.

De Kamer heeft het ontwerp met 107 stemmen tegen 2 en 67 onthoudingen goedgekeurd; zij heeft een amendement verworpen dat de nieuwe verlenging zes maanden wilde inkorten.

In de huidige stand van zaken wordt elke huur, die aan de wet is onderworpen, van rechtswege verlengd tot op de datum van het jaar 1954, welke overeenstemt met de datum van de ingenottreding; de verlenging kan zelfs tot 31 December 1954 gaan, indien de huurder zich tot betaling van een normale huurprijs verbindt. Daartoe moet hij echter, op

 R. A 4775.

Zie :

Gedr. Stuk van de Senaat :

91 (Zitting 1953-1954) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

SÉNAT DE BELGIQUE

 SESSION DE 1953-1954.

 SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 1953.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant les lois coordonnées du 21 septembre 1953 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi qui nous est soumis maintient tous les principes des dispositions exceptionnelles, en matière de baux à loyer, telles qu'elles se trouvent coordonnées par l'arrêté royal du 21 septembre 1953; il vise essentiellement à faciliter le retour progressif à la législation de droit commun en étalant quelque peu la période transitoire pendant laquelle la prorogation est maintenue sous la condition de paiement d'un loyer « normal ».

La Chambre l'a adopté par 107 voix contre 2 et 67 abstentions; elle a rejeté un amendement qui aurait eu pour effet de diminuer de six mois la durée de la nouvelle prorogation.

Dans l'état actuel des choses, toute location encore soumise à la loi est prorogée de plein droit, jusqu'à la date de l'année 1954, correspondant à la date de l'entrée en jouissance; cette prorogation peut même aller jusqu'au 31 décembre 1954 si le preneur s'engage à payer un loyer normal. A cet effet, il lui appartient de prendre l'initiative,

 R. A 4775.

Voir :

Document du Sénat :

91 (Session de 1953-1954) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

straffe van verval, aan de verhuurder bij aange-tekend schrijven, uiterlijk de dertigste dag voor het verstrijken van de verlenging, betekenen dat hij in het goed wenst te blijven tegen betaling van een normale huurprijs.

Deze bepalingen, vervat in de eerste paragraaf van artikel 3, worden bij artikel 1 van het ontwerp gewijzigd :

1^o de bijkomende verlenging, ingevoerd bij de wet van 15 Juli 1953, wordt verlengd tot de met de ingenottreding overeenstemmende datum tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956. De verlengingsduur wordt zo uitgebreid, dat de huurder, onder betaling van een normale huurprijs, nog minstens één jaar en hoogstens anderhalf jaar het recht heeft in het gehuurde goed te blijven;

2^o artikel 1 van het wetsontwerp geeft de huurder ook de waarborg van verwitting vóór het verval, dat hem zou kunnen treffen, wanneer hij de verhuurder niet verzoekt om bijkomende verlenging. Aldus worden degenen die recht hebben op een bijkomende verlenging ingevolge artikel 2, paragrafen 1 en 4, en degenen die onder artikel 3, paragraaf 1, vallen, opnieuw op een voet van gelijkheid geplaatst.

Het verschil dat evenwel tussen deze twee bijkomende verlengingen blijft bestaan, moet onderstreept worden. Het verval, krachtens artikel 2, paragraaf 1, litt. C-D, treedt automatisch in, wanneer de verhuurder de huurder in het aan deze gericht aangetekend schrijven heeft gewezen op de gevolgen van de niet-naleving van de termijn, terwijl het verval krachtens artikel 3, paragraaf 1, slechts intreedt wanneer de rechter, naar billijkheid uitspraak doende, de huurder er niet van ontheft. Dit verschil is hierop gegrond, dat het in het laatste geval gaat om huurovereenkomsten, waarvan de markt nog niet als normaal kan worden beschouwd.

Een ander verschil is, dat in de bij artikel 2 bedoelde gevallen, de verlenging om wettige redenen kan worden ingetrokken behalve ten aanzien van bevoorrechte huurders, terwijl in het bij artikel 3 bedoelde geval, de intrekking van de verlenging slechts plaats heeft om een zwaarwichtige reden (artikel 4, paragraaf 2).

Verder zij opgemerkt, dat de bijkomende verlenging eerst ingaat bij het verstrijken van de wettelijke verlenging; voor deze moet de verhuurder een aangetekende brief zenden. Immers, op grond van paragraaf 1 van artikel 5 kan geen enkele wettelijke noch bijkomende verlenging (artikel 2, eerste paragraaf, litt. C-D; paragraaf 4, 2^e lid; artikel 3, eerste paragraaf) eindigen zonder dat de verhuurder ten minste drie maanden te voren opzegging doet. Het woord « verlenging », in artikel 5, doelt op om het even welke verlenging; dat dit artikel goedgekeurd is voordat de bijkomende verlenging was ingevoerd, brengt niet met zich dat het in een andere geest moet worden opgevat.

à peine de déchéance, de notifier au bailleur, par lettre recommandée, au plus tard le trentième jour qui précède l'expiration de la prorogation, qu'il désire se maintenir dans les lieux, tout en payant un loyer normal.

Ces dispositions qui sont contenues dans le paragraphe premier de l'article 3 sont celles dont le projet prévoit la modification en son article premier :

1^o la prorogation supplémentaire instaurée par la loi du 15 juillet 1953 est prolongée jusqu'à la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance entre le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956. La durée de la prorogation est allongée de telle sorte que le locataire bénéficie d'au moins un an et, au plus, d'un an et demi de la faculté de rester dans les lieux loués, moyennant le paiement d'un loyer normal;

2^o l'article premier du projet de loi accorde également au preneur la garantie de l'avertissement préalable à la déchéance qu'il pourrait encourir s'il ne notifiait pas au bailleur sa demande de prorogation supplémentaire. Ainsi la similitude de traitement est rétablie pour les bénéficiaires de la prorogation prévue aux paragraphes 1 et 4 de l'article 2 et pour les bénéficiaires des dispositions du paragraphe premier de l'article 3.

Il importe, toutefois, de relever ici la différence qui subsiste entre ces deux prorogations supplémentaires. La déchéance, prévue au paragraphe premier de l'article 2, litt. C-D, est automatique si le bailleur a informé le preneur dans la lettre recommandée qu'il lui a adressée, de la conséquence qui résulterait de l'inobservation du délai, tandis que la déchéance prévue au paragraphe premier de l'article 3 n'est encourue que si le juge, statuant en équité, n'en relève pas le preneur. Cette différence se justifie parce qu'il s'agit dans ce dernier cas d'une catégorie de locations pour laquelle le marché ne peut être considéré comme normalisé.

Une autre différence réside dans ce fait que pour les cas prévus à l'article 2, il peut y avoir retrait de la prorogation pour motif légitime, sauf lorsqu'il s'agit de locataires privilégiés, tandis que dans les cas prévus à l'article 3, le retrait de la prorogation n'a lieu qu'en cas de motif grave (article 4, paragraphe 2).

Notons encore que la prorogation supplémentaire ne commence à courir qu'à l'expiration de la prorogation légale; celle-ci nécessite l'envoi d'une lettre recommandée par le bailleur. En effet, en vertu du paragraphe premier de l'article 5, aucune prorogation, qu'elle soit légale ou supplémentaire (article 2, paragraphe premier, litt. C-D; paragraphe 4, 2^e alinéa; article 3, paragraphe premier) ne peut prendre fin sans préavis de trois mois au moins, donné par le bailleur. Le terme « prorogation », employé à l'article 5, vise n'importe quelle sorte de prorogation; le fait que cet article a été voté avant l'institution de la prorogation supplémentaire n'implique pas qu'il doive être entendu dans un autre esprit.

De huurovereenkomsten die tot in 1954 verlengd zijn ingevolge het overeenkomstig artikel 2, eerste paragraaf, litt. C-D, en paragraaf 4, lid 2, gedane aanbod om de normale huurprijs te betalen, kunnen de aanvullende verlenging ingevolge deze wet genieten, vermits daarop bij haar inwerking-treding « de wet van toepassing is », zoals bepaald in het eerste lid van de eerste paragraaf van artikel 3 der samengeordende wetten.

Artikel 2 brengt in artikel 44 der samengeordende wetten van 21 September 1953 wijzigingen aan die verantwoord zijn door de nieuwe tekst van artikel 3, eerste paragraaf. Er zij opgemerkt dat de woorden « van deze wet », hoewel zij opgenomen worden in de samengeordende tekst van 21 September 1953, in werkelijkheid betrekking hebben op de jongste stand van de wetgeving ter zake, d.w.z. op de thans behandelde wet.

De rechtsgevolgen van artikel 3 zijn :

1^o treden buiten werking op 31 December 1954, hoofdstuk II (beperking van de huurprijzen), hoofdstuk IV (vermindering van de huurprijzen en aanvragen tot verbreking van de huur), hoofdstuk V (opvordering van onroerende goederen), hoofdstuk VII (overgangsbepalingen);

2^o blijven alleen van kracht tot 30 Juni 1956, de hoofdstukken I, II en VI van de samengeordende wetten; de bepalingen van hoofdstuk VI zullen gedingen beheersen die na die datum aan de gang zijn.

De Commissie van Justitie heeft dit wetsontwerp ter vergadering van 17 December 1953 met 4 stemmen lij 7 onthoudingen aangenomen.

Het verslag is eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
M. VAN HEMELRIJCK.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

Les locations prorogées jusqu'en 1954, à la suite de l'offre de payer le loyer normal, faite conformément aux dispositions de l'article 2, paragraphe premier, litt. C-D et paragraphe 4, alinéa 2, jouissent de la possibilité de la prorogation supplémentaire prévue par la présente loi, puisqu'au moment de son entrée en vigueur elles sont « soumises à la loi » comme le stipule l'alinéa premier du paragraphe premier de l'article 3 des lois coordonnées.

L'article 2 apporte à l'article 44 des lois coordonnées du 21 septembre 1953 les modifications justifiées par le nouveau texte de l'article 3, paragraphe premier. Il importe de remarquer que les termes « de la présente loi », quoique insérés dans la coordination du 21 septembre 1953, se rapportent effectivement au dernier état de la législation en la matière, c'est-à-dire, à la loi en discussion.

Les effets de l'article 3 sont les suivants :

1^o cessent d'être en vigueur au 31 décembre 1954, le chapitre III (de la limitation des loyers), le chapitre IV (de la réduction des loyers et des demandes de résiliation), le chapitre V (de la réquisition d'immeubles), le chapitre VII (dispositions transitoires);

2^o seuls resteront en vigueur jusqu'au 30 juin 1956 les chapitres I, II et VI des lois coordonnées; les dispositions du chapitre VI régiront encore les procédures en cours après cette date.

La Commission de la Justice a adopté le présent projet de loi en séance du 17 décembre 1953 par 4 voix et 7 abstentions.

Le rapport a été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
M. VAN HEMELRIJCK.

Le Président,
H. ROLIN.