

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1921-1922

Projet de Loi portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers.

(Voir les n^{os} 245, 370, 371, 373, 376, 385, 387, 389, 393, 405, 406, 421, 423, 425 et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants, séances des 4, 5, 6, 7, 11, 14 et 18 juillet 1922, et les n^{os} 161, 183, 184, 187, 188 et 189 du Sénat.)

Amendements présentés par M. Vauthier.

ARTICLE PRÉLIMINAIRE.

A partir de la mise en vigueur de la présente loi, les dispositions de la loi du 14 août 1920 et du 15 juin 1922 sont remplacées par les dispositions suivantes :

ARTICLE PREMIER.

Tout occupant d'un immeuble ou partie d'immeuble en vertu d'un bail écrit ou verbal ne pourra (sous réserve des cas visés dans les articles suivants) être expulsé avant le 1^{er} octobre 1924 des locaux qu'il occupe, pourvu qu'il exécute les obligations qui lui incombent en vertu des conventions ou de la loi.

A compter du 1^{er} octobre 1924, une prorogation de trois mois au moins et pouvant aller jusqu'au 1^{er} octobre 1925 pourra, sur la requête de l'occupant, lui être accordée par le

Amendementen ingediend door den heer Vauthier.

VOORAFGAANDE ARTIKEL.

De bepalingen der wetten van 14 Augustus 1920 en 15 Juni 1922 worden, vanaf het in werking treden dezer wet, vervangen door de volgende bepalingen :

EERSTE ARTIKEL.

Alwie een vast goed of een gedeelte van een vast goed bewoont krachtens eene schriftelijke of mondelinge huur, kan, behoudens de gevallen voorzien bij de volgende artikelen, niet vóór 1 October 1924 uitgezet worden uit het perceel dat hij bewoont, mits hij de verbintenissen nakomt, welke hem krachtens de overeenkomsten of de wet zijn opgelegd.

Vanaf 1 October 1924 kan eene verlenging van ten minste drie maand en zelfs tot 1 October 1925 aan den bewoner, op dezes verzoek, verleend worden door den bevoegden vrede-

juge de paix compétent lequel statuera, après avoir entendu les parties, et en tenant compte de leurs conditions respectives, de la situation des logements dans la commune et de toutes autres circonstances qu'il jugera bon d'apprécier.

En cas de décès de l'occupant, son conjoint non séparé de corps bénéficiera des avantages mentionnés ci-dessus. Il en sera de même des descendants et des ascendants de l'occupant, s'ils habitaient avec lui depuis six mois au moins.

ART. 2.

1^o Le droit mentionné à l'article précédent n'appartient pas à celui qui occupe un immeuble exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie; il n'appartient pas non plus à celui qui occupe un immeuble dépendant d'une exploitation agricole, ou bien une villa ou toute autre maison de plaisance habitée par lui pendant une partie de l'année seulement.

2^o La prolongation d'occupation ne peut mettre obstacle soit à l'exécution de travaux publics, soit au droit de l'administration d'affecter l'immeuble à un service d'intérêt général.

ART. 3.

Au cas où le bail serait expiré, ou viendrait à expiration, le propriétaire pourra occuper l'immeuble moyennant un préavis de trois mois, à moins que l'occupant n'établisse que le propriétaire a la disposition de locaux équivalents.

Le propriétaire pourra également, dans le cas visé par l'alinéa précédent, réclamer l'occupation de l'immeuble en vue d'y établir ses descendants.

Si dans le cas visé par les deux alinéas précédents, le propriétaire n'occupait pas lui-même l'immeuble ou ne le faisait pas occuper par ses descen-

rechter; deze doet uitspraak na partijen te hebben gehoord en met inachtneming van hunnen respectieven toestand, van den staat der woonvertrekken in de gemeente en van alle andere omstandigheden, waarmee hij denkt rekening te moeten houden.

Bij overlijden van den bewoner gelden bovengemelde voordeelen voor zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, alsmede voor de nakomelingen en de voorzaten van den bewoner, indien zij sedert ten minste zes maand bij hem inwoonden.

ART. 2.

1^o Het recht, in voorgaand artikel vermeld, is ontzegd aan hem, die een vast goed bewoont, uitsluitend voor het drijven van handel of nijverheid; het is eveneens ontzegd aan den bewoner van een vast goed, behoorende tot een landbouwbedrijf, ofwel eene villa of van elke andere lustwoning, welke hij slechts gedurende een deel van het jaar betreft.

2^o Op grond van de verlenging der bewoning kunnen noch de uitvoering van openbare werken, noch het recht van het bestuur om het vast goed te bestemmen voor een dienst van algemeen belang verhinderd worden.

ART. 3.

Ingeval de huur mocht geëindigd zijn of komt te eindigen, kan de eigenaar het vast goed betrekken mits opzegging drie maand vooraf, tenzij de bewoner bewijst dat de eigenaar beschikt over een gelijkwaardig perceel.

De eigenaar is eveneens, in het geval voorzien bij de voorgaande alinea, gerechtigd om het vast goed te betrekken om het door zijne nakomelingen te laten bewonen.

Mocht de eigenaar, in de gevallen voorzien bij de twee voorgaande alinea's, het vast goed niet betrekken of niet door zijne nakomelingen laten

dants, il devra dédommager l'occupant de tout le préjudice que lui a causé son départ.

Le propriétaire ne pourra se prévaloir des dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article à l'égard des personnes suivantes : invalides de guerre atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c. ; veuves de guerre ; ascendants ayant recueilli la veuve ou les enfants de militaires morts pour la patrie ; sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait de guerre et non encore reconstruite ; victimes civiles de la guerre atteintes d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c. .

Toutefois si le propriétaire appartient lui-même à l'une des catégories qui viennent d'être énumérées, il pourra se prévaloir des dispositions légales même à l'égard des occupants visés par l'alinéa précédent. Cette faculté appartiendra à tout propriétaire à l'égard des dits occupants s'il leur fournit une habitation suffisante suivant leur condition et leur état.

Au cas où le propriétaire ne pourrait, à raison de la qualité de l'occupant, prendre possession de l'immeuble, il pourra exiger de l'occupant une augmentation de loyer, de même qu'une participation aux charges, dans les conditions fixées à l'article 5.

ART. 4.

Le bénéfice de la prolongation d'occupation sera opposable à l'acquéreur de l'immeuble. Ce dernier ne pourra réclamer soit pour lui-même, soit pour ses descendants, l'occupation de l'immeuble que si les motifs qu'il invoque, dans les conditions indiquées à l'article 3, ont pris naissance trois mois après son acquisition, le tout sans préjudice des dispositions de l'article 16.

betrekken, dan is hij verplicht, den bewoner schadeloos te stellen voor al het nadeel, dat hem wegens zijn vertrek werd toegebracht.

De eigenaar kan zich op het bepaalde in de alinea's 1 en 2 van dit artikel niet beroepen tegenover de volgende personen : oorlogsinvaliden wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt ; oorlogsweduwen ; opgaande bloedverwanten die de weduwe of de kinderen van voor het Vaderland gesneuvelde militairen bij zich opgenomen hebben ; geteisterden wier woning wegens één oorlogsfeit vernield of onbewoonbaar gemaakt werd en nog niet heropgebouwd is ; burgerlijke slachtoffers van den oorlog, wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt.

De eigenaar kan echter, zoo hij zelf behoort tot eene van bovengemelde categorieën, zich op de bepalingen der wet beroepen, zelfs tegenover de bewoners bedoeld bij de voorgaande alinea. Elke eigenaar is daartoe bevoegd tegenover gezegde bewoners, indien hij hun eene woning verstrekt, welke volgens hunnen stand en hunnen staat voldoende is.

Mocht de eigenaar, wegens de hoedanigheid van den bewoner, niet bezit kunnen nemen van het vast goed, dan kan hij van den bewoner eene verhooging van den huurprijs, alsmede eene bijdrage in de lasten eischen, zooals is bepaald bij artikel 5.

ART. 4.

Het voordeel der verlenging van bewoning kan den verkrijger van het vast goed tegengesteld worden. De verkrijger is alleen dan gerechtigd om de bewoning van het vast goed te eischen hetzij voor hem zelf, hetzij voor zijne nakomelingen, wanneer de redenen, waarop hij zich beroept naar het bepaalde in artikel 3, zijn ontstaan drie maand na zijn aankoop, dit alles onverminderd de bepalingen van artikel 16.

ART. 5.

A compter de la mise en vigueur de la présente loi, et pendant la durée de son application, le loyer de tout bail, qu'il soit déjà expiré, qu'il vienne à expiration, ou qu'ayant été conclu depuis le 1^{er} août 1914 il soit encore en cours, pourra, si le bailleur le juge bon, être augmenté dans les proportions suivantes :

75 p. c. du loyer ou de la valeur locative qui existaient au 1^{er} août 1914 pour les baux d'un loyer annuel inférieur à 1,200 francs, et cela durant l'année qui suivra la mise en vigueur de la présente loi ;

100 p. c. pour les dits baux après l'expiration de la première année d'application de la loi, de même que pour tous autres baux, à compter de la mise en vigueur de la loi.

En outre, le bailleur pourra mettre à la charge du preneur la moitié de toutes taxes foncières, ainsi que l'intérêt aux taux de 10 p. c. du montant des réparations effectuées aux lieux loués sans que cette majoration puisse dépasser 15 p. c. de la valeur locative ou du loyer au 1^{er} août 1914. Le bailleur pourra également demander au juge de mettre à la charge du preneur le coût des prestations accessoires que le bailleur doit supporter en vertu du bail, en tant que ce coût est supérieur à celui qui existait au 1^{er} août 1914. En cas de contestation soulevée par le preneur, le juge déterminera la fraction qui lui incombe dans la dépense.

ART. 6.

Le loyer qui, de commun accord, aurait été fixé ou serait fixé à un taux supérieur à celui indiqué à l'article précédent, sera réduit à ce taux par une décision du juge, si le preneur établit que ce loyer est manifestement excessif et que le preneur l'a accepté sous l'empire d'une véritable nécessité, le tout sans préjudice de ce qui est stipulé à l'article 9.

ART. 5.

Vanaf het in werking treden dezer wet en zoolang zij van toepassing blijft, kan de prijs van elke-huur — onverschillig of deze reeds geëindigd is, komt te eindigen ofwel nog van kracht is nadat zij sedert 1 Augustus 1914 gesloten werd — verhoogd worden, indien de verhuurder zulks goedvindt, als volgt :

75 t. h. van den huurprijs of van de huurwaarde op 1 Augustus 1914, voor de huurovereenkomsten met een jaarlijkschen huurprijs beneden 1,200 frank, en wel gedurende het jaar na het in werking treden dezer wet ;

100 t. h. voor gezegde huurovereenkomsten na het verstrijken van het eerste jaar van toepassing der wet, alsmede voor alle andere huurovereenkomsten, vanaf het in werking treden der wet.

De verhuurder kan bovendien de helft van alle grondlasten, alsmede den interest tegen 10 t. h. van het bedrag der kosten voor herstellingen, aan het verhuurd perceel gedaan, ten laste van den huurder leggen, zonder dat die verhooging 15 t. h. van de huurwaarde of van den huurprijs op 1 Augustus 1914 mag overschrijden. De verhuurder kan ook den rechter verzoeken ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verstrekkingen waartoe de verhuurder krachtens de huurovereenkomst gehouden is in zooverre deze kosten meer bedragen dan die op 1 Augustus 1914. Wordt die door den huurder betwist, dan bepaalt de rechter welk aandeel der uitgave te zijnen laste valt.

ART. 6.

De huurprijs die, in onderling overleg werd bepaald of mocht bepaald worden op een hooger bedrag dan dit voorzien bij het voorgaand artikel, wordt tot dit bedrag verminderd bij beslissing van den rechter, indien de huurder bewijst dat die huurprijs blijkbaar overdreven is en dat de huurder tot aanneming daarvan werkelijk gedwongen werd, dit alles onverminderd het bepaalde in artikel 9.

ART. 7.

Peut être fixé avec une entière liberté le loyer de tout immeuble dont le gros œuvre a été achevé après le 11 novembre 1918, ou qui, depuis cette date, a subi des travaux de transformation dont la valeur excède de plus de 50 p. c. la valeur du bien au 1^{er} août 1914.

Il n'en est autrement que dans la mesure où les frais ont été couverts par les pouvoirs publics ou par les indemnités pour dommages de guerre.

ART. 8.

Les dispositions des articles 3 à 6 sont étrangères aux immeubles pour lesquels la loi, aux termes de l'article 2, n'accorde pas au preneur le bénéfice d'une prolongation d'occupation.

ART. 9.

La clause résolutoire expresse insérée dans les baux visés par la présente loi sera réputée non écrite.

Il en sera de même des stipulations contraires à la présente loi, à moins qu'à la requête du bailleur et du preneur elles n'aient été homologuées par le juge de paix.

ART. 10.

Toutes contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi sont, mais en premier ressort seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble.

ART. 11.

Dans les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, la preuve pourra être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

ART. 7.

De huurprijs kan vrijelijk bepaald worden voorelk vastgoed, waarvan de ruwbouw werd voltrokken na 11 November 1918 of waaraan sedert dezen datum veranderingen werden aangebracht, waarvan de waarde meer dan 50 t. h. hooger is dan de waarde van het goed op 1 Augustus 1914.

Van deze bepaling wordt afgeweken alleen in zooverre de kosten door de openbare machten of door de vergoedingen wegens oorlogsschade gedekt worden.

ART. 8.

De bepalingen van de artikelen 3 tot 6 gelden niet voor de vaste goederen, waarvoor de wet naar luid van artikel 2, het voordeel eener verlenging van bewoning aan den huurder niet toekent.

ART. 9.

Het uitdrukkelijk ontbindend beding, opgenomen in de bij deze wet bedoelde huurovereenkomsten, wordt geacht niet te bestaan.

Dit geldt eveneens voor de met deze wet strijdige bedingen, ten ware zij op verzoek van den verhuurder en van den huurder, door den vrederechter gehomologeerd werden.

ART. 10.

Al de geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behoreen, doch alleen in eersten aanleg, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen.

ART. 11.

Bij de geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, kunnen de bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht worden.

ART. 12.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1^o Les Belges ;
- 2^o Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;
- 3^o Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;
- 4^o Les ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont, depuis la paix, été rattachés définitivement à des pays amis ou neutres ou ont été formés en états indépendants de ces nations ;

5^o Les étrangers ayant combattu dans les rangs de l'armée belge.

Les personnes visées *sub numeris* 2^o, 3^o, 4^o et 5^o ne sont admises au bénéfice de la présente loi que si leur législation nationale sur les baux à loyer est applicable aux ressortissants belges.

ART. 13.

Les modifications apportées par la présente loi au taux des loyers ne commenceront à courir qu'à partir du 1^{er} janvier 1923 ou de la première échéance qui suivra cette date.

ART. 14.

Pendant la durée d'application de la présente loi, et sous réserve de l'exécution des contrats ayant reçu date certaine avant le 18 mai 1922, ne pourront être convertis en salles de spectacle, salles de danse, cinémas, restaurants, débits de boisson, les locaux qui, affectés à l'habitation, étaient habituellement donnés en location et se trouvaient réellement occupés à ce titre au 1^{er} mars 1922.

Les infractions au présent article seront punies d'une amende de 50 à 10,000 francs.

ART. 12.

Tot het voordeel van deze wet worden alleen toegelaten :

- 1^o De Belgen ;
- 2^o De burgers der landen die in den oorlog aan de zijde van België streden ;
- 3^o De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;
- 4^o De onderdanen behorende tot elk grondgebied, dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en sedert den vrede voorgoed werd gevoegd bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijke nationaliteit heeft verheven ;

5^o De vreemdelingen die in het Belgisch leger hebben gestreden.

De onder n^{rs} 2, 3 en 4 bedoelde personen worden slechts tot het voordeel dezer wet toegelaten, indien de in hun land geldende huishuurwetten toepasselijk zijn op de Belgische onderhoorigen.

ART. 13.

De bij deze wet in het bedrag der huurprijzen gebrachte wijzigingen gaan eerst in op 1 Januari 1923 of op den eersten vervaldag na dezen datum.

ART. 14.

Gedurende den tijd van toepassing dezer wet, en onder voorbehoud van de uitvoering der overeenkomsten die vóór 18 Mei 1922 eene vaste dagteekening hebben gekregen, mag niet worden overgegaan tot verandering der tot woning bestemde lokalen, die gewoonlijk in huur gegeven werden en als zoodanig op 1 Maart 1922 werkelijk in gebruik genomen waren, in tooneel-, dans- of bioscoopzalen, restauraties of drankgelegenheden.

De overtredingen van dit artikel worden gestraft met eene geldboete van 50 tot 10,000 frank.

Le juge peut, en outre, ordonner d'office, le cas échéant, que les lieux seront rendus à leur état antérieur, aux frais du contrevenant.

ART. 15.

Il n'est pas porté préjudice aux droits acquis par l'application de la loi du 14 août 1920. Les occupants qui bénéficient des avantages de la loi du 14 août 1920 continueront à en jouir pendant les trois mois qui suivront la mise en vigueur de la présente loi. A l'expiration de ce délai, ils pourront, s'ils ont reçu un préavis d'un mois, être expulsés par le bailleur, à moins qu'ils ne soient en droit d'invoquer la présente loi et qu'ils n'aient manifesté l'intention de s'en prévaloir par une notification ou une lettre recommandée adressée au bailleur dans les deux mois qui suivront la publication de la dite loi.

ART. 16.

L'acquéreur d'un bien vendu par décision de justice, sous l'empire de la loi du 14 août 1920, pourra user en toute liberté de ses droits de propriétaire, pourvu que la vente ait eu lieu avant le 18 mai 1922. Si la vente est postérieure à cette date, l'acquéreur sera soumis aux dispositions de la présente loi, à moins qu'il ne soit devenu propriétaire par l'effet d'une vente sur saisie ou d'une procédure de voie parée.

M. VAUTHIER.

Bovendien kan de rechter, bij voorkomend geval, van ambtswege bevelen dat de plaatsen op kosten van den overtreder hunne vroegere bestemming moeten herkrijgen.

ART. 15.

De rechten verkregen bij toepassing der wet van 14 Augustus 1920 blijven onverkort. De bewoners, aan wie de voordeelen der wet van 14 Augustus 1920 ten goede komen, genieten nog deze voordeelen gedurende drie maanden na het in werking treden dezer wet. Na het verstrijken van dezen termijn kunnen zij, indien hun opzegging gedaan werd ééne maand vooraf, door den verhuurder uitgezet worden, ten ware zij gerechtigd zijn om zich op deze wet te beroepen en blijk hebben gegeven van hun voornemen om zich daarop te beroepen door eene beteekening of een aange teekenden brief, aan den verhuurder gezonden binnen twee maanden na de bekendmaking dezer wet.

ART. 16.

De verkrijger van een goed, ingevolge eene rechterlijke beslissing, verkocht onder het beheer der wet van 14 Augustus 1920, kan vrijelijk gebruik maken van zijne rechten van eigenaar, mits de verkoop vóór 18 Mei 1922 geschiedde. Had de verkoop na dezen datum plaats, dan gelden de bepalingen dezer wet voor den verkrijger, tenzij hij eigenaar is geworden ten gevolge van eenen verkoop bij inbeslagneming of van eene rechtspleging tot dadelijke uitwinning.