

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1946.

SÉANCE DU 5 NOVEMBRE 1946

Proposition de loi complétant l'arrêté loi du 12 mars 1945, portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'application des dispositions législatives actuelles en matière de baux à loyer mène fréquemment à des situations inéquitables lorsque le propriétaire de plusieurs immeubles ou de plusieurs appartements use du droit, que lui confère l'arrêté-loi du 12 mars 1945, de s'opposer à la prorogation ou de demander le retrait de la prorogation en vue d'occuper le bien lui-même ou de le faire occuper par un membre de sa famille.

La jurisprudence reconnaît actuellement au propriétaire la faculté de choisir celui de ses locataires dont il demande le déguerpissement.

Les juges s'interdisent d'avoir égard à la situation des différents locataires pour imposer au bailleur d'agir contre celui d'entre eux à qui le refus ou le retrait de la prorogation sera le moins préjudiciable.

BELGISCHE SENAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1946.

VERGADERING VAN 5 NOVEMBER 1946.

Wetsvoorstel tot aanvulling van de besluitwet van 12 Maart 1945, waarbij uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard inzake huishuur worden voorzien.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De toepassing van de thans geldende wettelijke bepalingen in zake huur-overeenkomsten leidt dikwijls tot onbillijke toestanden, wanneer de eigenaar van verschillende woonhuizen of van verschillende appartementen gebruik maakt van het hem bij de besluitwet van 12 Maart 1945 verleend recht zich tegen huurverlenging te verzetten of de intrekking der huurverlenging te vragen, ten einde zelf het goed te betrekken of het door een lid zijner familie te doen betrekken.

De rechtspraak erkent thans voor den eigenaar de vrijheid dezen zijner huurders te kiezen wiens vertrek hij vraagt.

De rechters ontszeggen zich den toestand in acht te nemen van de verschillende huurders om den verhuurder te verplichten te handelen tegen den gene onder hen voor wie de weigering of de intrekking der huurverlenging het minst nadeelig zal zijn.

Il se fait généralement que les bailleurs se laissent guider dans leur choix par des considérations d'intérêt strictement personnel, plutôt que par le souci de causer le moindre trouble social. Et l'on voit ainsi, pour satisfaire à leur désir, expulser des locataires dignes de grands égards, des malades, des familles nombreuses, contre lesquels le bailleur dirige de préférence sa demande surtout lorsqu'ils paient le loyer légal, alors qu'il eût pu plus équitablement demander les locaux qui lui sont utiles à d'autres locataires plus favorisés par le sort, pouvant avoir plus de facilité à se reloger ailleurs, mais qu'il désire parfois épargner parce qu'ils consentent à lui payer un loyer dépassant le maximum légal.

Les tribunaux eussent pu, en vérité, sauvegarder les intérêts généraux de la population dans ce domaine, en considérant que le motif grave invoqué par le bailleur pour reprendre possession des lieux occupés par un locataire déterminé n'existe pas lorsque ce bailleur peut plus justement agir aux mêmes fins contre un autre locataire.

Les tribunaux se sont fait scrupule d'entrer dans cette voie, tendant à considérer que toutes dispositions qui restreignent les droits du bailleur doivent s'interpréter strictement.

La présente proposition de loi, dans sa première partie, a pour objet de parer à cette situation.

Quel que soit le respect que l'on doit à la propriété, le sentiment public souffre mal l'idée que, dans les circonstances actuelles, il ne doive pas céder devant certains droits éminents nés de la guerre et issus des sacrifices faits par certains de nos concitoyens, dans l'intérêt de tous. Le sentiment public souffre mal le spectacle de l'expulsion, au profit de leur bailleur — et quelle que soit la légitimité des

Het gebeurt doorgaans dat de verhuurders zich in hun keuze laten leiden door beschouwingen van streng persoonlijken aard, veeleer dan door de bekommering de minste sociale stoornis te verwekken. En men ziet aldus, om hun wenschen te voldoen, huurders uitzetten die ruim ontzag waardig zijn, zooals zieken, groote gezinnen, tegen wie de verhuurder bij voorkeur zijn vraag richt, vooral wanneer zij de wettelijke huur betalen, terwijl hij de lokalen welke hem nuttig zijn billijkerwijze had kunnen vragen aan andere door het lot meer begunstigde huurders, die zich met meer gemak elders zouden kunnen huisvesten, doch die hij soms wenscht te ontzien omdat zij er in toestemmen hem een huurprijs hooger dan het wettelijk maximum te betalen.

De rechtbanken zouden waarlijk de algemeene belangen der bevolking op dat gebied hebben kunnen vrijwaren, door te bedenken dat de gewichtige reden, door den verhuurder ingeroepen om opnieuw bezit te nemen van de perceelen door een bepaalden huurder betrokken, niet bestaat wanneer die verhuurder rechtmatiger met hetzelfde doel kan optreden tegen een anderen huurder.

De rechtbanken hadden bezwaar dien weg op te gaan, die er naar leidt te oordeelen dat alle bepalingen welke de rechten van den verhuurder beperken streng moeten opgevat worden.

Onderhavig voorstel heeft in zijn eerste deel voor doel dien toestand te verhelpen.

Welke de eerbied weze die voor den eigendom geboden is, het openbaar gevoelen dult moeilijk de meening dat hij, in de huidige omstandigheden, niet zou onderdoen voor bepaalde verheven rechten ontstaan uit den oorlog en uit opofferingen in het belang van allen door sommige onzer medeburgers gedaan. Het openbaar gevoelen dult moeilijk het schouwspel der uitzetting, ten bate van hun verhuurder, — en

intérêts de celui-ci — d'invalides de guerre, de veuves de guerre, d'orphelins de guerre.

Beaucoup de jugements d'expulsion prononcés contre ces catégories de Belges l'ont été dans la pensée que la crise des logements s'atténuerait et qu'à l'expiration des délais fixés pour la sortie, les intéressés n'auraient pas de difficulté à trouver une habitation.

Or, la crise des logements ne s'est pas atténuée.

La présente proposition de loi, dans sa seconde partie, a pour objet d'éviter à une catégorie de citoyens, particulièrement dignes de considération, les conséquences pénibles que l'expulsion forcée entraînerait pour eux étant donné cet état de choses.

J. FONTEYNE.

welke ook de billijkheid dezes belangen zijn, — van oorlogsinvaliden, oorlogsweduwen, oorlogsweezen.

Talrijke dezer uitspraken tot uitzetting tegen deze categorieën Belgen uitgesproken, zijn gedaan geworden met de gedachte dat de wooncrisis zou verminderen en dat bij het verstrijken der termijnen voor de verhuizing bepaald, de betrokkenen geen moeite zouden hebben om een woongelegenheid te vinden.

De wooncrisis is evenwel niet verminderd.

Onderhavig wetsvoorstel beoogt, in zijn tweede deel, voor een reeks Staatsburgers die bijzonder achtenswaardig zijn, de pijnlijke gevolgen te voorkomen, welke de gedwongen uitzetting wegens voormelde omstandigheden zou veroorzaken.

Proposition de loi complétant l'arrêté-loi du 12 mars 1945, portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer.

ARTICLE PREMIER.

A l'arrêté-loi du 12 mars 1945 sont ajoutées les dispositions suivantes :

« *Article 7bis.* — Lorsque le bailleur s'oppose à la prorogation ou demande le retrait de la prorogation en vue d'occuper lui-même les lieux loués ou de les faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, le juge recherchera si les locaux nécessaires au bailleur ne peuvent pas être obtenus par lui plus équitablement d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur. Le juge prescrira, le cas échéant, la mise en cause de ces locataires.

» *Article 43bis.* — Pendant un délai d'un an à compter de la mise en vigueur de la présente loi, il ne pourra être prononcé ni exécuté aucune condamnation de déguerpissement, pour motif grave existant dans le chef du bailleur, contre aucun invalide de guerre, veuve de guerre, orphelin de guerre, prisonnier politique invalide, veuve ou orphelin de prisonnier politique. »

ART. 2.

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

J. FONTEYNE.
H. GLINEUR.
F. MINNAERT.

Wetsvoorstel tot aanvulling van de besluitwet van 12 Maart 1945, waarbij uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard inzake huishuur worden voorzien.

EERSTE ARTIKEL.

Volgende bepalingen worden aan de besluitwet van 12 Maart 1945 toegevoegd :

Artikel 7bis. — Wanneer de verhuurder zich verzet tegen de verlenging of de intrekking van de verlenging vraagt, ten einde zelf de verhuurde perceelen te betrekken of te doen betrekken door zijn bloedverwanten in opgaande of in nederdalende linie, zal de rechter nagaan of de voor den verhuurder noodige lokalen door hem niet billijker op een andere wijze kunnen gevonden worden, namelijk door opzegging of intrekking van huurverlenging aan andere huurders van denzelfden verhuurder. De rechter zal, desnoods, de betrekking dezer huurders in de zaak voorschrijven. »

« *Artikel 43bis.* — Tijdens een termijn van één jaar van af de inwerking-treding dezer wet, kan geen veroordeeling tot ontruiming, om gewichtige redenen bestaande in den persoon van den verhuurder, uitgesproken of uitgevoerd worden tegen geen enkelen oorlogsinvalide, oorlogsweduwe, oorlogswes, invalide politieken gevangene, weduwe of wees van een politieken gevangene. »

ART. 2.

Deze wet wordt van kracht den dag harer bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.