

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1966-1967.

17 MAI 1967.

Projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'implantation du SHAPE en Belgique a pour effet l'installation dans notre pays dans un délai assez court de nombreuses familles.

Le nombre de logements vacants n'étant pas élevé, il a été décidé de construire des habitations qui ne seront vraisemblablement pas terminées avant la fin de l'année.

Durant la période qui nous sépare de ce terme, les nécessités de logement immédiat sont susceptibles de provoquer une perturbation tant dans le domaine général des locations que dans la matière plus particulière du taux des loyers.

Les baux à loyer, à durée déterminée, ne sont évidemment pas susceptibles d'être touchés par cette perturbation.

Mais les propriétaires de maisons ou d'appartements donnés à bail sans terme ou à durée indéterminée pourraient être tentés de spéculer sur la situation pour remplacer leurs locataires actuels par des membres du SHAPE qui accepteraient de leur donner un loyer plus élevé, à moins que ces locataires ne souscrivent à de nouvelles conditions.

Pour empêcher ce mouvement, le Gouvernement propose de prolonger jusqu'au 31 décembre 1967 tous les préavis d'usage donnés ou à donner aux preneurs pour les locations à durée indéterminée ou sans terme. Cette prorogation rend impossible une augmentation du loyer qui irait à l'encontre de la volonté d'un preneur.

R. A 7364

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1966-1967.

17 MEI 1967.

Ontwerp van wet houdende uitzonderlijke voorzieningen inzake huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Door de vestiging van SHAPE in België zullen binnenkort talrijke gezinnen in ons land komen wonen.

Daar het aantal beschikbare woningen niet groot is, werd besloten tot de aanbouw van woningen, die waarschijnlijk niet vóór het einde van het jaar zullen klaar komen.

Tot dan toe kan de onmiddellijke behoefte aan woningen een storende uitwerking hebben zowel op de verhuringen in het algemeen als op de huurprijzen in het bijzonder.

De huren die voor een bepaalde tijd werden aangegaan vallen daar natuurlijk buiten.

Maar de eigenaars van zonder tijdsbepaling of voor een onbepaalde tijd in huur gegeven huizen en appartementen zouden kunnen toegeven aan de verlokking om op de toestand te speculeren en hun huidige huurders de plaats te doen ruimen voor leden van SHAPE die zouden aanvaarden een hogere huurprijs te betalen, tenzij de huurders zelf nieuwe voorwaarden zouden onderschrijven.

Om die ontwikkeling te keer te gaan stelt de Regering voor alle opzeggingen die aan huurders zijn gegeven of mochten worden gegeven inzake huur voor een onbepaalde tijd of zonder tijdsbepaling, tot 31 december 1967 te verlengen. Deze verlenging maakt verhoging van de huurprijs tegen de wil van de huurder in onmogelijk.

R. A 7364

Il s'agit d'une mesure temporaire, sous le contrôle du pouvoir judiciaire, qui pourra pour motif sérieux y mettre fin dans chaque cas particulier.

La prorogation prévue s'applique aux congés en cours, mais il est évident que le départ effectif du locataire y met fin. D'autre part, la prorogation implique l'exécution par le preneur de ses obligations. Elle est opposable à l'acquéreur de l'immeuble et n'empêche pas l'expropriation. Les contestations sont de la compétence du juge de paix et sont tranchées suivant une procédure rapide.

Le présent projet tout en se référant dans son article 2 à certaines dispositions de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes, n'apporte aucune dérogation à celle-ci, qui ne viendra d'ailleurs à expiration que le 31 décembre 1968.

Le Ministre de la Justice,

Het gaat hier om een tijdelijke maatregel onder het toezicht van de rechterlijke macht, die in ieder bijzonder geval de verlenging wegens ernstige redenen kan beëindigen.

Die verlenging is ook toepasselijk op de lopende opzeggingen, maar het spreekt van zelf dat ze door het werkelijk vertrek van de huurder vervalt. Zij sluit in dat de huurder zijn verplichtingen nakomt. Zij kan aan de verkrijger van het onroerend goed worden tegengeworpen en verhindert de onteigening niet.

De geschillen behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter en worden beslecht op grond van een spoedprocedure.

Al verwijst artikel 2 van het ontwerp naar sommige bepalingen uit de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden, toch houdt het geen afwijking van die wet in, die overigens van kracht blijft tot 31 december 1968.

De Minister van Justitie,

P. WIGNY.

PROJET DE LOI.**BAUDOUIN,**

ROI DES BELGES,

*A tous, présents et à venir,
SALUT.*

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre Nom, aux Chambres Législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Dans les communes à déterminer par arrêté royal délibéré en conseil des Ministres, et sans préjudice de l'application de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes, les effets des préavis de congé en cours ou de ceux qui seraient donnés aux preneurs pour mettre fin avant le 1^{er} janvier 1968 à des baux à loyer à durée indéterminée, sont suspendus jusqu'au 31 décembre 1967, et les baux prorogés de plein droit jusqu'à cette date.

Cette disposition s'applique aux baux d'immeubles ou de parties d'immeubles destinés principalement à usage d'habitation, bâtis, meublés ou non, et quelle que soit la nationalité des parties.

ART. 2.

Sont applicables aux baux à loyer visés par la présente loi, l'article 3, à l'exception du § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et du § 3, alinéa 2, et l'article 5 de la loi du 29 janvier 1964.

ART. 3.

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 16 mai 1967.

BAUDOUIN.

Par le Roi :

*Le Ministre de la Justice,***ONTWERP VAN WET.****BOUDEWIJN,**

KONING DER BELGEN,

*Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.*

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze Naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

EERSTE ARTIKEL.

In de gemeenten die zullen worden vastgesteld bij een aan de beraadslaging van de Ministerraad onderworpen koninklijk besluit, wordt, onverminderd de toepassing van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden, de uitwerking van de opzeggingen die aan de huurders zijn gegeven of mochten worden gegeven om voor 1 januari 1968 een einde te maken aan een voor onbepaalde tijd aangegane huur, opgeschort tot 31 december 1967, en wordt de huur van rechtswege tot op die dag verlengd.

Deze bepaling is van toepassing op de huur van gebouwe, al of niet gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hoofdzakelijk tot woning zijn bestemd, ongeacht de nationaliteit van partijen.

ART. 2.

Op de in deze wet bedoelde huur zijn artikel 3, met uitzondering van § 1, eerste lid, en van § 3, tweede lid, en artikel 5 van de wet van 29 januari 1964 van toepassing.

ART. 3.

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 16 mei 1967.

P. WIGNY.

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 10 mai 1967, d'une demande d'avis, *dans un délai ne dépassant pas trois jours*, sur un projet de loi « portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer », a donné le 11 mai 1967 l'avis suivant :

ARTICLE PREMIER.

Dans les intentions du Gouvernement, les effets des préavis en cours ou de ceux qui seront donnés pour une date antérieure au 1^{er} janvier 1968 seront suspendus de plein droit jusqu'au 31 décembre 1967 et ne pourront produire d'effet qu'à partir du 1^{er} janvier de l'année suivante.

Le texte proposé ci-après traduirait plus exactement les intentions du Gouvernement :

« Article 1^{er}. — Dans les communes à déterminer par arrêté royal délibéré en conseil des Ministres, et sans préjudice de l'application de la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes, les effets des préavis de congé en cours ou de ceux qui seraient donnés aux preneurs pour mettre fin avant le 1^{er} janvier 1968 à des baux à loyer à durée indéterminée, sont suspendus jusqu'au 31 décembre 1967, et les baux prorogés de plein droit jusqu'à cette date.

» Cette disposition s'applique aux baux d'immeubles ou de parties d'immeubles destinés principalement à usage d'habitation, bâtis, meublés ou non, et quelle que soit la nationalité des parties ».

ART. 2.

La rédaction suivante est proposé pour cet article :

« Article 2. — Sont applicables aux baux à loyer visés par la présente loi, l'article 3, à l'exception du § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et du § 3, alinéa 2, et l'article 5 de la loi du 29 janvier 1964 ».

La Chambre était composée de :

MM. G. VAN BUNNEN, conseiller d'Etat, président; J. MASQUELIN et M^{me} G. CISELET, conseillers d'Etat; M. G. DE LEUZE, greffier adjoint, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. G. VAN BUNNEN.

Le rapport a été présenté par M. W. VAN ASSCHE, auditeur.

Le Greffier, — De Griffier,

(s.) G. DE LEUZE.
(get.)

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 10^e mei 1967 door de Minister van Justitie verzocht hem, *binnen een termijn van ten hoogste drie dagen*, van advies te dienen over een ontwerp van wet « houdende uitzonderlijke voorzieningen inzake huishuur », heeft de 11^e mei 1967 het volgende advies gegeven :

EERSTE ARTIKEL.

De Regering bedoelt de gevolgen van de lopende opzeggingen of van de opzeggingen die mochten worden gegeven tegen een datum vóór 1 januari 1968, van rechtswege op te schorten tot 31 december 1967, zodat die opzeggingen eerst vanaf 1 januari van volgend jaar uitwerking kunnen krijgen.

De bedoeling van de Regering zou beter tot uiting komen indien de tekst als volgt werd gelezen :

« Artikel 1. — In de gemeenten, bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit te bepalen, en onverminderd de toepassing van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden, wordt de uitwerking van de lopende opzeggingen of van de opzeggingen die aan de huurders mochten worden gegeven om vóór 1 januari 1968 een eind te maken aan voor een onbepaalde tijd aangegane huurovereenkomsten, opgeschorst tot 31 december 1967 en worden de huurovereenkomsten van rechtswege tot die dag verlengd.

» Die bepaling is van toepassing op de huur van gebouwde, al dan niet gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die in hoofdzak dienen tot bewoning, en ongeacht de nationaliteit van partijen ».

ART. 2.

Voorgesteld wordt :

Op de huurovereenkomsten in deze wet bedoeld, zijn van toepassing artikel 3, met uitzondering van § 1, eerste lid, en van § 3, tweede lid, en artikel 5 van de wet van 29 januari 1964 ».

De Kamer was samengesteld uit :

De Heren VAN BUNNEN, staatsraad, voorzitter; J. MASQUELIN en Mevr. G. CISELET, staatsraden; de H. G. DE LEUZE, adjunct-griffier, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. G. VAN BUNNEN.

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. VAN ASSCHE, auditeur.

Le Président, — De Voorzitter,

(s.) G. VAN BUNNEN.
(get.)