

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1966-1967.

23 MAI 1967.

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)
PAR M. VERMEYLEN.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi déposé par le Gouvernement est conforme au texte proposé par le Conseil d'Etat.

Les préoccupations du Parlement quant à la spéculation sur les baux à loyer des habitations proches des installations de SHAPE, rejoignent celles du Gouvernement.

Votre Commission, en se ralliant dès lors au projet du gouvernement, y a cependant apporté des modifications de fond et de forme, qui ont reçu le plein accord du Ministre de la Justice.

*
**

En ce qui concerne le fond, votre Commission a estimé qu'il y avait lieu de protéger aussi bien les locations à durée déterminée que les locations à durée indéterminée. En effet, des prorogations qui eussent été normalement consenties ne l'ont pas été, ce qui est ré-

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Rolin, président; Custers, De Baeck, Hambye, Herbiet, Ligot, Oblin, Rombaut, Van Bogaert, Vandekerckhove, Van Hoeylandt, Van Laeys et Vermeylen, rapporteur.

R. A 7364

Voir :

Document du Sénat :

240 (Session de 1966-1967) : Projet de loi.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1966-1967.

23 MEI 1967.

Ontwerp van wet houdende uitzonderlijke voorzieningen inzake huishuur.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DE H. VERMEYLEN.

DAMES EN HEREN,

Het wetsontwerp dat de Regering heeft ingediend stemt overeen met de tekst die de Raad van State heeft voorgesteld.

Het Parlement deelt in de bezorgdheid van de Regering over de speculatie op de huur van woningen nabij de SHAPE-installaties.

Uw Commissie keurde derhalve het ontwerp van de Regering goed, maar bracht er enkele wijzigingen naar inhoud en vorm in aan, waarmede de Minister van Justitie zich volledig akkoord heeft verklaard.

*
**

Wat de inhoud betreft, was uw Commissie van oordeel dat er aanleiding bestond om zowel de huren met tijdsbepaling als die zonder tijdsbepaling te beschermen. Sommige huurovereenkomsten, die normaal verlengd zouden geweest zijn, werden namelijk

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Rolin, voorzitter; Custers, De Baeck, Hambye, Herbiet, Ligot, Oblin, Rombaut, Van Bogaert, Vandekerckhove, Van Hoeylandt, Van Laeys en Vermeylen, verslaggever.

R. A 7364

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

240 (Zitting 1966-1967) : Ontwerp van wet.

gulier en droit mais, en fait, en raison des circonstances qui ont dicté cette conduite, intempestif.

Dès lors, votre Commission a ajouté à l'article premier un alinéa 2 réalisant cet objet.

*
**

En ce qui concerne la forme :

1. A l'article premier, alinéa premier, la référence à la loi du 29 janvier 1964 a été complétée par les mots « modifiée par la loi du 28 décembre 1966 », puisqu'aussi bien c'est cette loi qui est actuellement appliquée.

2. Le mot « bâties », jugé inutile, a été supprimé dans l'alinéa 2 de l'article premier, devenu alinéa 3 par l'adjonction d'un alinéa 2.

3. L'article 2, se réfère à certaines dispositions de la loi du 29 janvier 1964.

Pour faciliter la lecture de la loi, ces dispositions, conformes d'ailleurs à celles de la loi du 28 décembre 1966, seront formellement reprises dans la loi actuelle.

*
**

Votre Commission tient à attirer l'attention sur le fait que la demande d'occupation personnelle de l'immeuble par l'acquéreur, ne comporte pas d'office le retrait de prorogation mais peut encore être accueillie par le juge en raison de la disposition plus générale de la loi à cet égard.

Cependant, la prorogation accordée par le juge devra être considérée comme un cas de force majeure, donnant lieu à application de l'article 60 du Code des droits d'enregistrement.

Certains membres ont fait observer qu'une application plus rapide et plus complète de la loi sur l'urbanisme eût rendu inutile le présent projet de loi. Cette opinion n'est cependant pas partagée par d'autres membres de la Commission.

*
**

La loi, ainsi modifiée, a été approuvée à l'unanimité des membres présents qui ont approuvé de même le rapport.

Le Rapporteur,
P. VERMEYLEN.

Le Président,
H. ROLIN.

niet verlengd, wat regelmatig is, maar in feite, gelet op de omstandigheden die tot deze handelwijze aanleiding hebben gegeven, ongelegen komt.

Uw Commissie heeft derhalve aan artikel 1 een tweede lid toegevoegd om dat doel te bereiken.

*
**

Wat de vorm betreft :

1. is de verwijzing in artikel 1, eerste lid, naar de wet van 29 januari 1964 aangevuld met de woorden « gewijzigd bij de wet van 28 december 1966 », omdat het de laatstgenoemde wet is die op dit ogenblik wordt toegepast;

2. is het woord « gebouwde » dat overbodig werd geacht, in het tweede lid van artikel 1 geschrapt, terwijl dit tweede lid als gevolg van de invoering van een nieuw tweede lid, het derde lid wordt;

3. Artikel 2 verwijst naar sommige bepalingen van de wet van 29 januari 1964.

Ten einde de lezing van de wet te vergemakkelijken, zijn deze bepalingen, die trouwens dezelfde zijn als in de wet van 28 december 1966, formeel in het voorgelegde ontwerp overgenomen.

*
**

Uw Commissie wenst de aandacht erop te vestigen dat de eis van de koper om de woning zelf te betrekken, niet van ambtswege tot gevolg heeft dat de huurverlenging wordt ingetrokken, maar door de rechter nog kan worden ingewilligd op grond van de algemenere strekking van de wet op dit punt.

Evenwel moet de verlenging die de rechter toestaat, worden beschouwd als een geval van overmacht, dat aanleiding geeft tot toepassing van artikel 60 van het Wetboek van Registratierechten.

Sommige leden maakten de opmerking dat een snellere en vollediger toepassing van de wet op de stedebouw dit ontwerp van wet overbodig zou hebben gemaakt. Andere leden waren deze mening evenwel niet toegedaan.

*
**

Het aldus gewijzigde ontwerp van wet is door de aanwezige leden met algemene stemmen aangenomen; dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
P. VERMEYLEN.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION.

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, modifiée par la loi du 28 décembre 1966, 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.

Sont également prorogés jusqu'au 31 décembre 1967, les baux à durée déterminée venant à expiration avant cette date.

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

ART. 2.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur.

Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut toutefois quitter les lieux si le bail écrit arrive à expiration avant cette date ou s'il s'agit d'un bail non écrit, en observant les conditions et délais d'usage pour les locations de même nature.

Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Le propriétaire d'une ou de plusieurs maisons peut demander le retrait de la prorogation afin d'occuper personnellement le bien loué ou pour tout autre motif sérieux. Le juge de paix statue en équité.

La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif à objet d'enseignement ou d'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général, des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

Aucune demande formée en vertu de la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête le greffier appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un

TEKST VOORGEDRAGEN DOOR DE COMMISSIE.

EERSTE ARTIKEL.

In de gemeenten die 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, gewijzigd bij de wet van 28 december 1966, de uitwerking van de opzeggingen die aan de huurders zijn gegeven of mochten worden gegeven om vóór 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.

Tot 31 december 1967 worden eveneens verlengd de voor een bepaalde tijd aangegane huurovereenkomsten die vóór die datum verstrijken.

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

ART. 2.

Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder voldoet.

De huurder die het voordeel van de verlenging geniet, kan evenwel het goed verlaten indien de schriftelijke huurovereenkomst vóór die datum verstrijkt of indien het een huurovereenkomst zonder geschrift betreft, met inachtneming van de gebruikelijke voorwaarden en termijnen voor gelijkaardige huurovereenkomsten.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed.

De eigenaar van een of meer woonhuizen kan de intrekking van de verlenging eisen om het verhuurde goed zelf te betrekken of om enige andere ernstige reden. De vrederechter beschikt naar billijkheid.

De verlenging mag niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemeenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

Een krachtens deze wet ingestelde eis is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter een verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek, roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opge-

accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, une prochaine audience pour laquelle le défendeur est, moyennant consignation par le demandeur des frais de port, par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence du demandeur, l'objet et le montant de la demande. Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile.

Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant toute convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble. Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

Elles ne peuvent être l'objet en justice de paix que de décisions en premier ressort; il en est de même de toute action relative au bail si elle est connexe à une demande formée en vertu de la présente loi.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa est pendante devant une juridiction d'appel, celle-ci est seule compétente pour connaître des autres demandes prévues par cet alinéa et formées entre les mêmes parties. Si ces dernières demandes sont déjà pendantes devant un autre juge, celui-ci prononce le renvoi et la juridiction d'appel ordonne la jonction des causes. Si la demande est nouvelle, elle est introduite devant la juridiction d'appel par voie de reconvention.

ART. 3.

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

maakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgelegd en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de eerstvolgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de frankeerkosten door de aanlegger, wordt opgeroepen door een bericht van de griffier, waarin worden aangegeven de naam, voornamen, beroep en woon- of verblijfplaats van de aanlegger, het voorwerp en het bedrag van de eis. De griffier verzendt dit bericht bij ter post aangetekende brief met inachtneming van artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niet-tegenstaande iedere andersluidende overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór enige rechterlijke instantie, zelfs van hoger beroep, bij welke een eis aanhangig is gemaakt voortspuitende uit dezelfde oorzaak en tegen welke zij als verweermiddel aangewend worden.

Zij kunnen, vóór de vrederechter, slechts voor beslissingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde geldt vóór elke vordering betreffende de huur, indien die vordering samenhangt met een krachtens deze wet ingestelde eis.

Wanneer een van de vorderingen bedoeld in het eerste lid, hangende is voor een instantie van hoger beroep, is alleen deze bevoegd om kennis te nemen van de andere bij dat lid bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld. Indien laatst bedoelde eisen reeds vóór een ander rechter hangende zijn, spreekt deze de verwijzing uit, en de instantie van hoger beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij wedereis voor de instantie van hoger beroep ingeleid.

ART. 3.

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