

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

7 NOVEMBRE 1950.

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

I. — AMENDEMENT
PRÉSENTÉ PAR M. REY.

Art. 2.

Ajouter au n° 2) du § 3 un deuxième alinéa rédigé
comme suit :

« La disposition qui précède s'applique également aux
locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage
commercial aussi longtemps que celles-ci tomberont sous
l'application de la présente loi en vertu de l'article 42. »

JUSTIFICATION.

Dans l'état actuel de la législation, les immeubles commerciaux con-
struits ou reconstruits ne bénéficient pas d'une disposition spéciale qui
les exonère de l'application de la législation en matière de loyer.

C'est ainsi que lorsqu'on reconstruit un immeuble à usage commer-
cial il est légalement interdit de le donner en location pour un loyer
dépassant 170 % de la valeur locative au 1^{er} août 1939.

Le présent amendement a pour but de mettre fin à cette anomalie
et d'étendre aux immeubles commerciaux la disposition déjà prévue
dans la loi du 31 juillet 1947 pour les maisons d'habitation.

J. REY.

Voir :

222 : Projet de loi.
243 et 252 : Amendements.

7 NOVEMBER 1950.

WETSONTWERP

houdende uitzonderingsbepalingen
inzake huishuur.

I. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER REY.

Art. 2.

Aan n° 2) van § 3 een tweede lid toevoegen, dat luidt
als volgt :

« De voorgaande bepaling is eveneens van toepassing
op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen
of gedeelten van onroerende goederen tot handelsdoel-
einden gebruikt, zolang deze krachtens artikel 42 vallen
onder de toepassing van deze wet. »

VERANTWOORDING.

In de huidige stand van de wetgeving, genieten de gebouwde of
wederopgebouwde onroerende goederen die tot handelsdoeleinden
worden gebruikt niet het voordeel van een bijzondere bepaling waar-
door zij worden vrijgesteld van de toepassing van de wetgeving in
zake huishuur.

Wanneer men, b.v., een onroerend goed gebruikt tot handelsdoel-
einden, wederopbouwt, is het wettelijk verboden het in huur te geven
tegen een huurprijs die meer dan 170 % bedraagt van de huurwaarde
op 1 Augustus 1939.

Dit amendement strekt er toe aan die onregelmatigheid een einde
te maken en de bepaling die reeds voorzien is in de wet van 31 juli
1947 voor de woonhuizen uit te breiden tot de onroerende goederen
die tot handelsdoeleinden worden gebruikt.

Zie :

222 : Wetsontwerp.
243 en 252 : Amendementen.

G.

II. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER VERCAUTEREN.

Art. 2.

§ 1 lezen als volgt :

« Vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 en 31 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de *jaarlijkse huurprijs* op 1 Augustus 1939 hoger was dan : »...

Art. 4.

1. — § 1 weglaten.

2. — § 2, lid 2, als volgt lezen :

« Evenwel...

1° De gezinshoofden, die ten minste vier inwonende kinderen ten laste hebben;

2° De oorlogs- en burgerlijke invaliden, gebrekkigen en verminkten, waarvan de invaliditeit minstens 60 % bedraagt;

3° De weduwen, moeders en minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven Belgen;

4° De geteisterden wier woning verwoest of onbewoonbaar gemaakt is ten gevolge van oorlogshandelingen;

5° De huurders die aangetast zijn door een ongeneesbare ziekte;

6° De huurders die ten minste vijf en zestig jaar oud zijn. »

Art. 5.

1. — § 1 lezen als volgt :

« De verhuurder die tegen het verstrijken van de verlenging of tegen een latere datum een einde wil maken aan de huur, is gehouden de opzetting te doen ten minste zes maanden te voren, ingaande ten vroegste op de datum van inwerkingtreding van deze wet. »

2. — § 4, lid 1, de woorden weglaten : *tenzij hij aan- toont verhinderd te zijn geweest door toeval of overmacht.*

Art. 11.

1. — Lid 1 als volgt lezen :

« Met ingang van 1 Januari 1951 mag geen huurprijs rechtstreeks of onrechtstreeks, uitgaan boven de *huurprijs op 1 Augustus 1939, verhoogd met 70 t. h.* »

2. — Lid 2 weglaten.

3. — Lid 3, « 200 t. h. » veranderen in « 150 t. h. ».

Art. 13.

§ 1 weglaten.

Art. 18.

Dit artikel weglaten.

II. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. VERCAUTEREN.

Art. 2.

Rédiger comme suit le § 1^{er} :

« Sont exclues de l'application des articles 3 à 22, et 31 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, dont le *loyer annuel* au 1^{er} août 1939 dépassait : »...

Art. 4.

1. — Supprimer le § 1^{er} :

2. — Rédiger comme suit le § 2, al. 2 :

« Toutefois....

1° les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

2° les invalides de guerre et civils, estropiés et mutilés, dont l'invalidité est de 60 p. c. au moins;

3° les veuves, mères et enfants mineurs de Belges morts pour la Patrie;

4° les sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par faits de guerre;

5° les locataires atteints de maladie incurable;

6° les preneurs âgés de soixante-cinq ans au moins. »

Art. 5.

1. — Rédiger comme suit le § 1^{er} :

« Le bailleur qui, pour la date d'expiration de la prorogation ou pour une date ultérieure, entend mettre fin au bail, est tenu de donner un préavis de six mois au moins, prenant cours au plus tôt à l'entrée en vigueur de la présente loi. »

2. — Au § 4, alinéa 2, supprimer les mots : *à moins de justifier d'un empêchement résultant de cas fortuit ou de force majeure.*

Art. 11.

1. — Rédiger comme suit l'alinéa 1^{er} :

« A dater du 1^{er} janvier 1951, les loyers ne peuvent ni directement, ni indirectement dépasser le *loyer au 1^{er} août 1939 augmenté de 70 p. c.* »

2. — Supprimer l'alinéa 2.

3. — Alinéa 3 : substituer 150 p. c. à 200 p. c.

Art. 13.

Supprimer le § 1^{er}.

Art. 18.

Supprimer cet article.

Lid 2 weglaten. Art. 23.

Art. 24.

1. — Leden 1 en 2 weglaten.

2. — Het begin van lid 3 lezen als volgt :

« Onmiddellijk na de beslissing tot opvordering wordt door een beëdigd landmeter, enz... »

Art. 27.

Artikel 27 lezen als volgt :

« Het gemeentebestuur mag, op eigen kosten, het opgevorderde goed in bewoonbare staat brengen, na er vooraf de eigenaar van in kennis te hebben gesteld.

Bij afloop van de ingebruikneming, moet het goed, indien de eigenaar zulks wenst, opnieuw in de toestand gebracht worden waarin het verkeerde vóór de inbezitneming. »

Art. 36.

Het begin van het eerste lid lezen als volgt :

« De huurprijs van 1 Augustus 1939 kan, in geval... »

Art. 44bis.

Tussen artikelen 44 en 45 een artikel bijvoegen luidende als volgt :

« Al wie voor zichzelf of voor een derde, een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed te huur biedt of in huur geeft tegen een klaarblijkelijk hogere prijs dan de huurprijs door deze wet bepaald, of voor dergelijke huur een klaarblijkelijk hogere prijs dan de wettelijke prijs ontvangt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden en met geldboete van 100 tot 100.000 fr., of met één van die straffen alleen.

Geen vervolging kan worden ingesteld dan op klacht van de huurder of van deze aan wie enig onwettig huuraanbod werd gedaan.

Voor de toepassing van deze wet kan het bewijs van de huur, van het huuraanbod, van de voorwaarden er van en van de betaling, worden geleverd met alle rechtsmiddelen, o. m. door getuigen en door vermoedens. »

Supprimer l'alinéa 2. Art. 23.

Art. 24.

1. — Supprimer les alinéas 1 et 2 :

2. — Libeller comme suit le début de l'alinéa 3 :

« Immédiatement après la décision prononçant la réquisition un état descriptif des lieux est dressé par un géomètre juré, etc... »

Art. 27.

Libeller comme suit l'article 27 :

« L'administration communale peut, à ses frais, rendre habitable le bien réquisitionné, après en avoir au préalable informé le propriétaire.

Elle doit, à la fin de l'occupation, remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant l'occupation, si tel est le désir du propriétaire. »

Art. 36.

Libeller comme suit le début de l'alinéa 1^{er} :

« Le loyer au 1^{er} août 1939 peut, en cas..... »

Art. 44bis.

Insérer entre les articles 44 et 45 un article libellé comme suit :

« Quiconque, soit pour lui-même, soit pour un tiers, offre ou donne en location un immeuble ou une partie d'immeuble à un prix manifestement supérieur au prix légal ou reçoit pour cette location un prix manifestement supérieur au prix légal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à six mois ou d'une amende de 100 à 100.000 francs ou d'une de ces peines seulement.

Aucune poursuite ne peut avoir lieu que sur la plainte du locataire ou de celui à qui ont été faites des offres illégales.

Pour l'application de la présente loi, la preuve de la location, de l'offre de location, de leurs conditions et du paiement peut être faite par toutes voies de droit, notamment par témoins et présomptions. »

J. VERCAUTEREN.

III. — AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. HOUSIAUX.

Art. 2.

1. — Supprimer le § 4.

2. — Supprimer l'alinéa 5 du § 5.

III. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER HOUSIAUX.

Art. 2.

1. — § 4 weglaten.

2. — Het 5^{de} lid van § 5 weglaten.

Art. 3.

Remplacer le millésime « 1952 » par le millésime « 1953 ».

Art. 4.

1. — § 1^{er}. — Ajouter après le mot « habitation » les mots « acquise avant le 1^{er} novembre 1948 ».

2. — Lire le 1^{er} alinéa du § 2 comme suit :

« § 2. — Tout bailleur peut aussi demander le retrait total ou partiel de la prorogation, en cas de motif exceptionnellement grave né dans son chef après l'acquisition du bien ».

3. — Au § 4, remplacer les mots « le 1^{er} août 1947 » par « la mise en vigueur de la présente loi ».

Art. 5.

1. — Dans le § 1^{er}, remplacer « trois mois » par « six mois ».

2. — Supprimer le § 2.

3. — Lire le début du § 4 comme suit :

« Dans les cas de l'article 4, paragraphe 1^{er}, 2 et 3, l'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts égaux à au moins 2 ans de loyer et, le cas échéant, à la réintégration si... »

Art. 11.

Ajouter à la fin de l'article :

« Selon la catégorie dans laquelle se classe l'immeuble ou la partie d'immeuble qu'ils occupent, les locataires percevront, à partir du 1^{er} janvier 1951, s'ils justifient de revenus inférieurs à 84.000 francs, ou 96.000 francs s'ils ont deux enfants à charge, ou 108.000 francs s'ils ont 4 enfants et plus à charge, des bons compensatoires représentant annuellement les sommes suivantes :

1^o dans les communes de l'agglomération bruxelloise : 3.600 francs;

2^o dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne : 2.700 francs;

3^o dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites : 2.400 francs;

4^o dans les communes de 5.000 à moins de 20.000 habitants : 1.500 francs;

5^o dans les communes de moins de 5.000 habitants : 1.200 francs. »

Art. 45.

Remplacer le millésime « 1952 » par le millésime « 1953 ».

Art. 3.

Het jaartal « 1952 » vervangen door het jaartal « 1953 ».

Art. 4.

1. — § 1. — Na het woord « woning » de woorden « verworven na 1 November 1948 » toevoegen.

2. — Het 1^{ste} lid van § 2 doen luiden als volgt :

« § 2. — Elke verhuurder kan ook gehele of gedeeltelijke intrekking van de verlenging eisen, in geval van uitzonderlijk gewichtige reden, in zijnen hoofde ontstaan na de verwerving van het goed. »

3. — In § 4, de woorden « 1 Augustus 1947 » vervangen door de woorden « de inwerkingtreding van deze wet ».

Art. 5.

1. — In de 1^{ste} §, de woorden « drie maanden » vervangen door de woorden « zes maanden ».

2. — § 2 weglaten.

3. — De aanvang van § 4 doen luiden als volgt :

« In de gevallen als bedoeld bij artikel 4, §§ 1, 2 en 3, heeft de vroegere gebruiker recht op schadevergoeding gelijk aan ten minste 2 jaar huur en, bij voorkomend geval, op terugkeer in het goed, indien... »

Art. 11.

Aan het slot van het artikel toevoegen wat volgt :

« Naargelang van de categorie waarin het onroerend goed of het gedeelte van een onroerend goed dat zij gebruiken, valt, ontvangen de huurders met ingang van 1 januari 1951, indien zij bewijzen dat hun inkomsten minder bedragen dan 84.000 frank, of 96.000 frank wanneer zij twee kinderen ten laste hebben, of 108.000 frank wanneer zij 4 kinderen en meer ten laste hebben, compensatiebons die, jaarlijks, volgende sommen uitmaken :

1^o in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie : 3.600 frank;

2^o in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in de agglomeraties van Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi : 2.700 frank;

3^o in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners, met uitzondering van die van bovenvermelde agglomeraties : 2.400 frank;

4^o in de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners : 1.500 frank;

5^o in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners : 1.200 frank. »

Art. 45.

Het jaartal « 1952 » vervangen door het jaartal « 1953 ».