

Chambre des Représentants

23 DÉCEMBRE 1952.

PROJET DE LOI

modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

PROJET RÉAMENDÉ PAR LE SÉNAT (1).

Article premier.

L'article 2, § 1, des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 10 mars 1952, est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1. A. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 22 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

- » 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
- » a) 8,000 francs pour les immeubles;
- » b) 6,000 francs pour les parties d'immeubles.

(1) Voir :

Documents de la Chambre :

42 : Projet de loi.

55 : Rapport.

56, 61 et 64 : Amendements.

Annales de la Chambre :

10 et 11 décembre 1952.

Documents du Sénat :

92 : Projet transmis par la Chambre.

101 : Rapport.

102 : Amendement.

Annales du Sénat :

17 décembre 1952.

Documents de la Chambre :

87 : Projet amendé par le Sénat.

91 : Rapport.

Annales de la Chambre :

18 décembre 1952.

Documents du Sénat :

109 : Projet réamendé par la Chambre.

Annales du Sénat :

23 décembre 1952.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

23 DECEMBER 1952.

WETSONTWERP

tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

ONTWERP OPNIEUW GEWIJZIGD DOOR DE SENAAT (1).

Eerste artikel.

Artikel 2, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 1. A. — Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 van deze wet vallen de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

- » 1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
- » a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 6,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

(1) Zie :

Stukken van de Kamer :

42 : Wetsontwerp.

55 : Verslag.

56, 61 en 64 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer :

10 en 11 December 1952.

Stukken van de Senaat :

92 : Ontwerp overgemaakt door de Kamer.

101 : Verslag.

102 : Amendement.

Handelingen van de Senaat :

17 December 1952.

Stukken van de Kamer :

87 : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.

91 : Verslag.

Handelingen van de Kamer :

18 December 1952.

Stukken van de Senaat :

109 : Ontwerp opnieuw gewijzigd door de Kamer.

Handelingen van de Senaat :

23 December 1952.

» 2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- » a) 6,000 francs pour les immeubles;
- » b) 5,400 francs pour les parties d'immeubles.

» 3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- » a) 5,400 francs pour les immeubles;
- » b) 4,500 francs pour les parties d'immeubles.

» 4° Dans les communes de moins de 20,000 habitants :

- » a) 4,000 francs pour les immeubles;
- » b) 2,400 francs pour les parties d'immeubles.

» B. — Les exclusions résultant du présent paragraphe sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au § 5, lesquels prendront cours au plus tôt le 1^{er} janvier 1953. »

« C. — Toutefois, à condition que le preneur s'engage à payer un loyer normal, dès la date de l'année 1953 correspondant à la date de l'entrée en jouissance et au plus tôt le 1^{er} juillet 1953 ou le 1^{er} janvier 1954, suivant que le préavis requis est de six mois ou d'un an, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas :

» 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- » a) 12,000 francs pour les immeubles;
- » b) 9,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- » a) 10,000 francs pour les immeubles;
- » b) 8,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- » a) 8,000 francs pour les immeubles;
- » b) 7,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 4° Dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants :

- » a) 6,000 francs pour les immeubles;
- » b) 4,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 5° Dans les communes de moins de 5,000 habitants :

- » a) 5,000 francs pour les immeubles;
- » b) 3,500 francs pour les parties d'immeubles. »

« D. — Le preneur désireux de se prévaloir de la faculté prévue au litt. C. doit, à peine de déchéance, en informer le bailleur par lettre recommandée dans les 30 jours de l'envoi de la lettre recommandée qui lui est adressée à ce sujet par le bailleur.

» La déchéance n'est toutefois encourue que si le bailleur a informé le preneur dans la lettre recommandée qu'il lui a adressée, de la conséquence qui résulterait de l'inobservation du délai. »

» 2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- » a) 6,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 5,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- » a) 5,400 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 4,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4° In de gemeenten met minder dan 20,000 inwoners :

- » a) 4,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 2,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» B. — De uit deze paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in § 5 bepaalde opzeggingen die ingaan ten vroegste op 1 Januari 1953. »

« C. — Evenwel, mits de huurder zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs, vanaf de datum van het jaar 1953 die overeenstemt met de datum der ingetreding, doch ten vroegste op 1 Juli 1953 of 1 Januari 1954, al naar de vereiste opzeggingstermijn zes maanden of een jaar bedraagt, blijven de artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 niet hoger was dan :

» 1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- » a) 12,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 9,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- » a) 10,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 8,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- » a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 7,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4° In de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners :

- » a) 6,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 4,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 5° In de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners :

- » a) 5,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 3,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen. »

« D. — De huurder die zich op het onder letter C bepaalde recht wil beroepen, moet de verhuurder, op straffe van verval, daarvan bij aangetekend schrijven kennis geven binn 30 dagen na toezending van het aangetekend schrijven dat hij daaromtrent van de verhuurder heeft ontvangen.

Verval wordt evenwel alleen dan opgelopen, indien de verhuurder de huurder in het aan deze toegezonden aangetekend schrijven kennis heeft gegeven van het gevolg, dat aan niet-naleving van de termijn verbonden is. »

Art. 2.

1. Le premier alinéa de l'article 2, § 3, des mêmes lois, est modifié comme suit :

« § 3. Sont exclues de l'application des articles 3 à 22 de la présente loi : »

2. L'article 2, § 3, 4°, des mêmes lois est modifié comme suit :

« 4° Les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants par le décès, la faute ou la volonté du preneur. »

Art. 3.

L'article 2, § 3, des mêmes lois est complété comme suit :

« 5° Les locations d'immeubles ou parties d'immeubles consenties à l'Etat, aux provinces et aux communes. »

Art. 4.

L'article 2, § 4, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Toutefois, à condition que le preneur s'engage à payer un loyer normal dès la date de l'année 1953 correspondant à la date de l'entrée en jouissance et au plus tôt le 1^{er} juillet 1953 ou le 1^{er} janvier 1954, suivant que le préavis requis est de six mois ou d'un an, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations exclues par application de l'alinéa précédent.

» Le preneur désireux de se prévaloir de la faculté prévue à l'alinéa précédent doit à peine de déchéance en informer le bailleur par lettre recommandée dans les 30 jours de l'envoi de la lettre recommandée qui lui est adressée à ce sujet par le bailleur.

» La déchéance n'est toutefois encourue que si le bailleur a informé le preneur dans la lettre recommandée qu'il lui a adressée, de la conséquence qui résulterait de l'inobservation du délai. »

Art. 5.

L'article 3, § 1, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 4, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. »

Art. 6.

L'article 4, § 2, alinéa 1, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Lorsqu'il s'agit des locations visées à l'article 2, § 1, C, et § 4, alinéa 2, il suffit que le motif soit légitime. »

Art. 7.

L'article 11, alinéa 3, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Lorsque la situation du preneur le justifie, le juge, statuant en équité, peut, à la requête du bailleur, accorder des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 %, ni rétroagir au delà de la date de la demande. »

Art. 2.

1. Het eerste lid van artikel 2, § 3, van dezelfde wetten wordt als volgt gewijzigd :

« § 3. Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 van deze wet vallen : »

2. Artikel 2, § 3, 4°, van dezelfde wetten wordt als volgt gewijzigd :

« 4° De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn door het overlijden, door de schuld of door de wil van de huurder. »

Art. 3.

Artikel 2, § 3, van dezelfde wetten wordt als volgt aangevuld :

« 5° De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen aangegaan, met de Staat, de provinciën en de gemeenten. »

Art. 4.

Artikel 2, § 4, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« De artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 blijven echter op de krachtens het voorgaande lid uitgesloten huurovereenkomsten van toepassing, mits de huurder zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs, vanaf de datum van het jaar 1953 die overeenstemt met de datum der ingenottreding, doch ten vroegste op 1 Juli 1953 of 1 Januari 1954 al naar de vereiste opzeggingstermijn zes maand of een jaar bedraagt.

» De huurder die zich op het in vorig lid bepaalde recht wil beroepen moet de verhuurder, op straffe van verval, daarvan bij aangetekend schrijven kennis geven binnen 30 dagen na toezending van het aangetekend schrijven dat hij daaromtrent van de verhuurder heeft ontvangen.

» Verval wordt evenwel alleen dan opgelopen, indien de verhuurder de huurder in het aan deze toegezonden aangetekend schrijven kennis heeft gegeven van het gevolg, dat aan niet-naleving van de termijn verbonden is. »

Art. 5.

Artikel 3, § 1, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« § 1. Behoudens het bepaalde in artikel 4, wordt elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingenottreding overeenstemt. »

Art. 6.

Artikel 4, § 2, lid 1, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« Wanneer het huurovereenkomsten betreft bedoeld bij artikel 2, § 1, C, en § 4, lid 2, volstaat een wettige reden. »

Art. 7.

Artikel 11, lid 3, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Wanneer de toestand van de huurder zulks wettigt, kan de rechter, die naar billijkheid uitspraak doet, op verzoek van de verhuurder, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 t. h. niet mogen te boven gaan, noch een terugwerkende kracht mogen hebben tot vóór de datum van de eis. »

Art. 8.

§ 1. Les articles 31 et 44 des mêmes lois sont abrogés.

§ 2. Le premier alinéa de l'article 33 des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble. »

Art. 9.

Un nouvel article 43bis, rédigé comme suit, est inséré dans les mêmes lois :

« Art. 43bis. — § 1. Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1953 les décisions non susceptibles de recours au fond qui, par application exclusive de l'article 3, § 1, des lois coordonnées le 10 mars 1952, ordonnent le déguerpissement.

» Le preneur peut, jusqu'au 31 janvier 1953, former opposition devant le juge des référés à la décision qui a ordonné son déguerpissement.

» Le juge peut faire surseoir au déguerpissement. Il statue sur la demande originaire en tenant compte des dispositions de la présente loi.

» Sa décision est sans appel.

» La décision originaire demeure exécutoire quant aux frais.

» § 2. Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge qui en est saisi fait application des dispositions des lois coordonnées le 10 mars 1952 et des modifications qu'y apporte la présente loi.

» Il statue en outre sur les frais de la décision originaire.

» Dans le cas où l'exécution provisoire a été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive. »

Art. 10.

L'article 47 de ces mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Les présentes lois coordonnées cesseront leurs effets le 31 décembre 1954, à l'exception des articles 1^{er} et 2, 32 à 38 et 40. »

Art. 11.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions qui précèdent avec les dispositions des lois coordonnées le 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Art. 12.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1953.

Bruxelles, le 23 décembre 1952.

Le Président du Sénat.

Les Secrétaires.

P. STRUYE.

M. BAERS.

J. HANQUET.

Art. 8.

§ 1. De artikelen 31 en 44 van dezelfde wetten worden opgeheven.

§ 2. Het eerste lid van artikel 33 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niet-tengestaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. »

Art. 9.

Een nieuw artikel 43bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wetten ingevoegd :

« Art. 43bis. — § 1. Vóór 31 Januari 1953 kunnen niet worden ten uitvoer gelegd de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal wat de grond betreft en waarbij uitsluitend bij toepassing van artikel 3, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten gelast wordt het goed te ontruimen.

» De huurder kan tot 31 Januari 1953 vóór de rechter in kort geding verzet aantekenen tegen de beslissing tot ontruiming.

» De rechter kan de ontruiming doen uitstellen. Hij doet uitspraak over de oorspronkelijke eis overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

» Zijn beslissing is niet vatbaar voor hoger beroep.

» De oorspronkelijke beslissing blijft uitvoerbaar wat de kosten betreft.

» § 2. Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal ten gronde, doet de rechter bij wie het wordt ingediend toepassing van de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten en de door deze wet erin aangebrachte wijzigingen.

» Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

» Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter is bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing. »

Art. 10.

Artikel 47 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Deze samengeordende wetten treden buiten werking op 31 December 1954, met uitzondering van de artikelen 1 en 2, 32 tot 38 en 40. »

Art. 11.

De Koning is ertoe gemachtigd de vorenstaande bepalingen samen te ordenen met de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Art. 12.

Deze wet treedt op 1 Januari 1953 in werking.

Brussel, 23 December 1952.

De Voorzitter van de Senaat.

De Secretarissen.