

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 DÉCEMBRE 1953.

8 DECEMBER 1953.

PROJET DE LOI

modifiant les lois coordonnées
du 21 septembre 1953 portant des dispositions
exceptionnelles en matière de baux à loyer.

WETSONTWERP

tot wijziging van de samengeordende wetten
van 21 September 1953 houdende
uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. CHARLOTEAUX.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1), UITGEBRACHT

DOOR DE HEER CHARLOTEAUX.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

La matière des baux à loyer a donné naissance, depuis la guerre, à un nombre imposant de dispositions légales.

Sans vouloir rappeler toute cette législation, signalons que la loi du 20 décembre 1950 avait déterminé les baux à loyer ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles à usage principal d'habitation qui étaient protégés quant au montant du loyer exigible et quant à leur durée.

Les lois qui intervinrent en 1951 et 1952 ne modifièrent guère les règles de principe admises et eurent pour but principal de faire rentrer dans le droit commun, au fur et à mesure des possibilités, certains immeubles dont la location était antérieurement protégée; d'autre part le taux du loyer exigible pour les locations encore protégées subissait diverses modifications.

De huishuurovereenkomsten hebben, sedert de oorlog, aanleiding gegeven tot een indrukwekkend aantal wetsbepalingen.

Zonder heel die wetgeving nog eens in herinnering te brengen, vermelden wij alleen de wet van 20 December 1950 die de huishuurovereenkomsten had vastgesteld voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die in hoofdzaak tot woongelegenheden dienen. Deze werden beschermd wat de vorderbare huishuur en wat de duur van de huurovereenkomst betreft.

Door de wetten die in 1951 en 1952 tot stand kwamen werden de aangenomen beginselen niet gewijzigd. Zij hadden tot hoofddoel sommige onroerende goederen waarvan de huurovereenkomsten vroeger beschermd waren, naar gelang van de mogelijkheden terug onder het gemeen recht te brengen; anderzijds, werd de vorderbare huishuur voor de nog beschermde huishuren enigszins gewijzigd.

(1) Composition de la Commission : MM. Joris, président; Charlo-teaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, M^{me} De Riemaecker-Legot, MM. Fimmers, Gendebien, Hermans (Fernand), Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns. — Bohy, Camby, Collard, Deruelles, M^{me} Fontaine-Borguet, MM. Hossey, Housiaux, Pierson, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Voir :
71 : Projet de loi.

(1) Samenstelling van de Commissie : de heren Joris, voorzitter; Charlo-teaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, Mevr. De Riemaecker-Legot, de heren Fimmers, Gendebien, Hermans (Fernand), Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns. — Bohy, Camby, Collard, Deruelles, Mevr. Fontaine-Borguet, de heren Hossey, Housiaux, Pierson, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Zie :
71 : Wetsontwerp.

Ce tableau sommaire situera la politique suivie.

Immeubles dont les locations étaient protégées :

Agglomération bruxelloise. Loyer perçu en 1939 :	1950	1951	1952
immeuble	15.000	12.000	8.000
partie	12.000	9.000	6.000
Communes de plus de 100.000 habitants et agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :			
immeuble	12.000	10.000	6.000
partie	9.000	8.000	5.400
Communes de 20 à 100.000 habitants :			
immeuble	10.000	8.000	5.400
partie	8.000	7.000	4.500
Communes de 5 à 20.000 habitants :			
immeuble	7.000	6.000	4.000
partie	5.000	4.000	2.400
Communes de moins de 5.000 habitants :			
immeuble	5.000	5.000	—
partie	4.000	3.500	—

Quelques autres dispositions de moindre intérêt, permettent de libérer un certain nombre d'autres immeubles.

Cependant alors que les lois de 1950 et 1951 n'accordaient plus aucune protection après l'échéance du préavis donné en conformité des dispositions légales, la loi du 29 décembre 1952 introduisit dans notre législation la prorogation d'occupation d'un an moyennant paiement par le locataire du loyer normal à dater de l'échéance de 1953 ce loyer normal ne pouvant être exigé avant le 1^{er} juillet 1953 ou le 1^{er} janvier 1954 suivant la durée du préavis exigé.

En juin 1953, un nouveau projet fut déposé qui semblait constituer une dernière étape vers le retour au droit commun; ce projet, devenu loi depuis, marquait la fin de la limitation du taux des loyers et se limitait à assurer jusqu'au 31 décembre 1954 la prorogation d'occupation et ce à dater de l'échéance annuelle intervenant au cours de cette année.

Le projet actuel ne rétablit pas une protection du taux des loyers en ce sens que ceux-ci ne sont plus limités expressément à un taux déterminé de façon précise; il se borne dans sa disposition principale et essentielle à accorder une prorogation supplémentaire d'occupation jusqu'à la date anniversaire de l'entrée en jouissance par le locataire comprise entre le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956.

Il fait un sort identique aux locations protégées par la loi du 29 décembre et à celles exclues par la même loi de la protection de celle-ci pour autant que le locataire accepte de payer un loyer normal.

Le projet actuel a l'avantage de répartir les échéances sur l'année entière à leurs fins normales : la date anniversaire de l'occupation.

Il assure au propriétaire à dater de cette date de 1954 le juste prix tout en protégeant le locataire et en lui assurant la libre conservation de l'immeuble pendant, peut-on espérer, un nouveau et dernier délai.

Le projet précise encore l'obligation pour le bailleur de

De politique die werd gevoerd blijkt uit de volgende tabel :

Onroerende goederen waarvan de huur beschermd was :

Brusselse agglomeratie. Huurprijs in 1939 :	1950	1951	1952
onroerend goed	15.000	12.000	8.000
gedeelte... ..	12.000	9.000	6.000
Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :			
onroerend goed	12.000	10.000	6.000
gedeelte... ..	9.000	8.000	5.400
Gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners :			
onroerend goed	10.000	8.000	5.400
gedeelte... ..	8.000	7.000	4.500
Gemeenten met 5.000 tot 20.000 inwoners :			
onroerend goed	7.000	6.000	4.000
gedeelte... ..	5.000	4.000	2.400
Gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :			
onroerend goed	5.000	5.000	—
gedeelte... ..	4.000	3.500	—

Dank zij enkele bepalingen van minder belang, kon een zeker aantal andere onroerende goederen vrijgesteld worden.

Nochtans, terwijl de wetten van 1950 en 1951 geen enkele bescherming meer verleenden na de vervaldag van de opzeg, betekend overeenkomstig de wettelijke bepalingen, werd door de wet van 29 December 1952 in onze wetgeving de verlenging van de bewoning met één jaar ingevoerd, mits de huurder de normale huurprijs betaalde met ingang van de vervaldag van 1953. Die normale huurprijs mocht niet geëist worden vóór 1 Juli 1953 of 1 Januari 1954, naar gelang van de duur van de geëiste opzeg.

In Juni 1953 werd een nieuw ontwerp ingediend, dat een laatste stadium schijnt uit te maken van de terugkeer naar het gemeen recht; dat ontwerp, dat sedertdien wet is geworden, betekende het einde van de beperking der huurprijzen en verlengde de bewoning tot 31 December 1954, te rekenen van de jaarlijkse vervaldag af in de loop van hetzelfde jaar.

In het thans besproken ontwerp wordt de bescherming van het bedrag der huurprijzen niet hersteld, in die zin dat zij niet meer utidrukkelijk beperkt blijven tot een nauwkeurig bepaald bedrag; de hoofdbepaling van het ontwerp verleent alleen een bijkomende verlenging van de bewoning tot de verjaardag van de ingenottreding door de huurder, vallend tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956.

Een zelfde lot wordt er beschoren aan de bij de wet van 29 December 1952 beschermde huurovereenkomsten, en aan die waaraan, luidens diezelfde wet, deze bescherming onttrokken wordt, in zover de huurder er in toestemt een normale huurprijs te betalen.

Het huidige ontwerp levert het voordeel op, dat de vervaldagen over heel het jaar verdeeld zijn volgens hun normale datum : de verjaardag van de ingenottreding.

Bij dit ontwerp wordt aan de eigenaar, van die datum in 1954 af, de rechtmatige huurprijs toegekend, en wordt tevens de huurder beschermd doordat hij het onroerend goed vrij mag behouden gedurende een nieuwe termijn, die, naar wij hopen, de laatste zal zijn.

Tevens wordt in het ontwerp nader bepaald, dat de

notifier le délai laissé au locataire pour faire offre du loyer normal s'il ne veut point être déchu de son droit de prorogation et autorise le juge à relever de cette déchéance.

Enfin il apporte les modifications nécessitées par le vote éventuel de la loi.

Au cours de la discussion un membre demande une définition du loyer normal.

M. le Ministre de la Justice fait observer qu'il s'agit d'une question de fait; ce peut-être dit-il 2 1/2 fois le loyer de 1939, ce peut-être 3 fois 1/2... Il semble que la question ne provoque plus guère de difficulté à l'heure actuelle car on ne recourt pratiquement plus à l'expertise.

Il va de soi que le loyer normal doit s'entendre de celui pratiqué actuellement, compte tenu de l'état de l'immeuble.

Un amendement tendant à remplacer le texte du dernier alinéa du 1^{er} article par le texte suivant :

« Cette prorogation supplémentaire prend fin à la date de l'année 1955 correspondant à la date de l'entrée en jouissance » est adopté par 8 voix contre 7.

Un autre amendement tendant à limiter le loyer normal, ainsi conçu : « qui en aucun cas ne pourra être supérieur à 3 fois le taux du loyer pratiqué au 1^{er} août 1939 » est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Les autres dispositions nouvelles ne donnent lieu à aucune discussion et sont adoptées.

L'ensemble du projet est voté par 9 voix contre 8 et 2 abstentions; le vote négatif d'un certain nombre de membres étant dû, suivant déclaration, à l'amendement adopté par la commission.

Le Rapporteur,

A. CHARLOTEAUX.

Le Président,

L. JORIS.

AMENDEMENT ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

Modifier comme suit le dernier alinéa de cet article :

« Cette prorogation supplémentaire prend fin à la date de l'année 1955 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

verhuurder verplicht is de termijn kenbaar te maken waarover de huurder beschikt om een normale huurprijs aan te bieden, indien hij geen verval wil oplopen van zijn recht op verlenging en wordt de rechter er toe gemachtigd de huurder eventueel van dit verval te ontheffen.

Ten slotte behelst het ontwerp de wijzigingen, die de gebeurlijke goedkeuring van de wet zou medebrengen.

In de loop van de bespreking vraagt een lid welke de bepaling is van de normale huurprijs.

De heer Minister van Justitie verklaart dat het een feitelijke kwestie geldt; nu eens, zal het 2 1/2 maal de huurprijs van 1939 zijn, dan weer 3 1/2 maal... Die kwestie levert thans blijkbaar geen moeilijkheden meer op, want praktisch neemt niemand nog zijn toevlucht tot de schatting.

Het spreekt vanzelf dat met de normale huurprijs de thans gebruikelijke huurprijs bedoeld wordt, rekening gehouden met de toestand van het gebouw.

Een amendement strekt er toe, de tekst van het laatste lid van het eerste artikel te vervangen door volgende tekst :

« Deze bijkomende verlenging neemt een einde op de datum in het jaar 1955, die met de datum van de ingetreding overeenstemt. » Het wordt aangenomen met 8 tegen 7 stemmen.

Een ander amendement, dat er toe strekt de normale huurprijs te beperken, luidt als volgt : « die, in geen geval, meer mag bedragen dan driemaal het bedrag van de op 1 Augustus 1939 toegepaste huurprijs ». Het wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

De andere nieuwe bepalingen geven geen aanleiding tot bespreking en worden aangenomen.

Het ontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 9 tegen 8 stemmen en twee onthoudingen; het verzet van een zeker aantal leden is, volgens hun verklaring, te wijten aan het door de Commissie aangenomen amendement.

De Verslaggever,

A. CHARLOTEAUX.

De Voorzitter,

L. JORIS.

AMENDEMENT DOOR DE COMMISSIE AANGENOMEN.

Eerste artikel.

Het laatste lid van dit artikel wijzigen als volgt :

« Deze bijkomende verlenging neemt een einde op de datum in het jaar 1955, die met de datum van de ingetreding overeenstemt. »