

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

13 MAI 1953.

PROJET DE LOI

complétant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiées par la loi du 29 décembre 1952.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'application de la loi du 29 décembre 1952 modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer a permis de constater certaines lacunes et anomalies.

Le présent projet a pour objet de combler ces lacunes.

1) En excluant de l'application de la loi « les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants par le décès, la faute ou la volonté du preneur », le législateur a perdu de vue les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles devenus vacants par le décès ou la volonté du bailleur occupant lui-même l'immeuble antérieurement mis en location.

Ce décès ou départ augmentant le nombre des logements, la location nouvelle, d'après les principes généraux de la législation exceptionnelle, ne doit plus être soumise à la loi. Tel est l'objet de l'article 1^{er} du projet de loi.

2) Les dates mentionnées dans les alinéas nouveaux du paragraphe 4 de l'article 2, ne peuvent se justifier que pour les arrêtés d'exclusion de communes signés avant le 1^{er} janvier 1953.

Si le Roi estime devoir faire usage de la faculté qui lui est reconnue par l'alinéa 1^{er} de cet article, au cours de la présente année, il importe d'accorder aux preneurs, of-
frant de payer un loyer normal, un délai raisonnable d'exécution. Tel est l'objet de l'article 2 du projet de loi.

3) La législation en vigueur cessera ses effets le 31 décembre 1954; toutefois la prorogation de plein droit a

13 MEI 1953.

WETSONTWERP

tot aanvulling van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, gewijzigd bij de wet van 29 December 1952.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Bij de toepassing van de wet van 29 December 1952, tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, zijn sommige leemten en anomalieën aan de dag gekomen. Dit ontwerp strekt er toe in die leemten te voorzien.

1) Door « 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 » buiten de toepassing van de wet te doen vallen, heeft de wetgever de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke vrijgekomen zijn door het overlijden of de wil van de verhuurder, die zelf het vroeger in huur gegeven onroerend goed betreft, uit het oog verloren.

Aangezien dit overlijden of dit vertrek het aantal woongelegenheden verhoogt, moet de nieuwe huurovereenkomst, volgens de algemene principes van de uitzonderingswetgeving, niet meer onder de wet vallen. Daartoe strekt het eerste artikel van het ontwerp van wet.

2) De in de nieuwe leden van paragraaf 4 van artikel 2 vermelde data kunnen slechts verantwoord worden voor de besluiten tot uitsluiting van gemeenten, die vóór 1 Januari 1953 getekend zijn.

Indien de Koning oordeelt in de loop van dit jaar te moeten gebruik maken van het recht dat hem door het eerste lid van dit artikel wordt erkend, past het aan de huurders, die aanbieden een normale huurprijs te betalen, een redelijke uitvoeringstermijn toe te staan. Daartoe strekt artikel 2 van dit ontwerp van wet.

3) De geldende wetgeving houdt op 31 December 1954 op uitwerking te hebben; de verlenging van rechtswege

comme terme « la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance ».

Pour permettre tant aux preneurs qu'aux bailleurs d'être fixés sur leur situation pour la période de l'échéance de chaque prorogation au 31 décembre 1954 et pour rester dans la ligne fixée par le législateur pour le retour au droit commun par la voie du loyer contrôlé, dite du « loyer normal », l'article 3 prévoit une prorogation spéciale pour cette période, moyennant paiement d'un loyer normal.

4) L'article 4 du projet a pour objet une correction du texte néerlandais de l'article 3 de la loi du 29 décembre 1952.

Ainsi que le précise le texte français, le législateur a exclu les locations « consenties » à l'Etat, aux provinces et aux communes, c'est-à-dire « prises » par ces pouvoirs en qualité de « locataires ou preneurs » et non pas « faites par ces pouvoirs en qualité de propriétaires » (*Annales de la Chambre des Représentants* du 10 décembre 1952, pages 11 et 12 et du 11 décembre 1952, page 10).

Le texte néerlandais pourrait faire supposer qu'il s'agit de toutes les locations « conclues » par l'Etat, les provinces et les communes.

5) L'article 5 reproduit les dispositions transitoires d'usage.

Le présent projet de loi réalise donc sans heurt un retour au droit commun.

Si toutefois la situation venait à se modifier d'ici le 31 décembre 1954, le législateur pourrait toujours maintenir en vigueur pour le délai qu'il fixerait les dispositions exceptionnelles relatives aux réductions de loyer (Chapitre IV des lois coordonnées du 10 mars 1952).

Le Ministre de la Justice,

Ch. du BUS de WARNAFFE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 1^{er} avril 1953, d'une demande d'avis sur un projet de loi « complétant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiées par la loi du 29 décembre 1952 »,

et, le 14 avril 1953, sur un amendement à ce projet,

a donné le 20 avril 1953 l'avis suivant :

Le projet ne soulève pas d'observations.

La chambre était composée de :

Messieurs : J. Suetens, premier président du Conseil d'Etat, président,

M. Somerhausen et G. Van Bunnan, conseillers d'Etat,

F. Duchene et F. Van Goethem, assesseurs de la section de législation,

G. Piquet, greffier-adjoint, greffier.

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

Le Greffier,
(s.) G. PIQUET.

Le Président,
(s.) J. SUETENS.

Pour expédition délivrée à M. le Ministre de la Justice.

Le 29 avril 1953.

Le Greffier du Conseil d'Etat,
R. DECKMYN.

heeft evenwel als tijdsbepaling « de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingentreding overeenstemt ».

Opdat zowel de huurders als de verhuurders zouden kunnen weten waar zij voor het tijdperk van het verstrijken van elke verlenging tot 31 December 1954 aan toe zijn en om in de door de wetgever vastgestelde lijn te blijven voor de terugkeer tot het gemeen recht bij wege van de gecontroleerde huurprijs, de « normale huurprijs » genoemd, voorziet artikel 3 voor dit tijdperk een speciale verlenging, mits betaling van een normale huurprijs.

4) Artikel 4 van het ontwerp strekt er toe de Nederlandse tekst van artikel 3 der wet van 29 December 1952 te verbeteren.

Zoals de Franse tekst nader bepaalt, heeft de wetgever de aan de Staat, de provinciën en de gemeenten « toegestane » huurovereenkomsten uitgesloten, dat zijn de huurovereenkomsten door die besturen in huur genomen en niet die door die machten als eigenaar verhuurd. (*Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers* van 10 December 1952, bladzijden 11 en 12 en van 11 December 1952, bladzijde 10).

De Nederlandse tekst zou kunnen laten veronderstellen dat het om al de door de Staat, de provinciën en de gemeenten « aangegane » huurovereenkomsten gaat.

5) Artikel 5 geeft de gebruikelijke overgangsbepalingen.

Door dit ontwerp wordt dus een vlotte terugkeer naar het gemeen recht bewerkstelligd.

Moest de toestand echter tussen heden en 31 December 1954 veranderen, dan zou de wetgever de uitzonderingsbepalingen betreffende de vermindering van de huurprijzen kunnen handhaven voor de termijn die hij zou vaststellen (Hoofdstuk IV van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952).

De Minister van Justitie,

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 1^{er} April 1953 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot aanvulling van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, gewijzigd bij de wet van 29 December 1952 »,

en de 14^{er} April 1953 over een amendement op dit ontwerp.

heeft de 20^{er} April 1953 het volgend advies gegeven :

Bij het ontwerp zijn geen opmerkingen te maken.

De kamer was samengesteld uit :

De heren : J. Suetens, eerste-voorzitter van de Raad van State, voorzitter,

M. Somerhausen en G. Van Bunnan, raadsheren van State.

F. Duchene en F. Van Goethem, bijzitters van de afdeling wetgeving,

G. Piquet, adjunct-griffier, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer Suetens.

De Griffier,
(get.) G. PIQUET.

De Voorzitter,
(get.) J. SUETENS.

Voor uitgifte afgeleverd aan de heer Minister van Justitie.

De 29^{er} April 1953.

De Griffier van de Raad van State,
R. DECKMYN.

PROJET DE LOI

BAIDOUIN,

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.

L'article 2, paragraphe 3 des lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiées par la loi du 29 décembre 1952, est complété comme suit :

« 6° — Les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants par suite du décès ou du départ du bailleur ».

Art. 2.

L'article 2, paragraphe 4, des mêmes lois est complété comme suit :

« Lorsque l'arrêté a été pris après le 1^{er} janvier 1953, l'engagement de payer un loyer normal ne peut avoir effet au plus tôt que six mois après la date de son entrée en vigueur ».

Art. 3.

L'article 3, paragraphe 1^{er}, des mêmes lois est complété comme suit :

« A partir de cette date, le preneur peut bénéficier d'une prorogation supplémentaire jusqu'au 31 décembre 1954, s'il s'engage à payer un loyer normal.

» A cet effet, il notifie au bailleur au plus tard le trentième jour qui précède cette échéance, qu'il désire se prévaloir de cette faculté. Si cette échéance se situe dans le mois de la publication de la présente loi, elle est prorogée de plein droit de quarante-cinq jours. »

Art. 4.

Le texte néerlandais de l'article 2, par. 3, 5°, des mêmes lois est modifié comme suit :

« 5° De verhuringen van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen aan de Staat, de provincies, de gemeenten. »

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

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.

Artikel 2, paragraaf 3, van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, gewijzigd bij de wet van 29 December 1952, wordt als volgt aangevuld :

« 6° — De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn ingevolge het overlijden of het vertrek van de verhuurder ».

Art. 2.

Artikel 2, paragraaf 4, van dezelfde wetten wordt als volgt aangevuld :

« Wanneer het besluit genomen werd na 1 Januari 1953 kan de verbintenis om een normale huurprijs te betalen niet eerder uitwerking hebben dan zes maanden na de datum waarop het in werking treedt ».

Art. 3.

Artikel 3, paragraaf 1, van dezelfde wetten wordt als volgt aangevuld :

« Te rekenen van deze datum kan de huurder een bijkomende verlenging genieten tot op 31 December 1954, indien hij zich er toe verbindt een normale huurprijs te betalen.

» Te dien einde betekent hij uiterlijk de dertigste dag welke die vervalddag voorafgaat aan de verhuurder dat hij zich op dit recht wenst te beroepen. Valt deze vervalddag in de maand waarin deze wet is bekendgemaakt, dan wordt hij van rechtswege met vijf en veertig dagen verlengd. »

Art. 4.

De Nederlandse tekst van artikel 2, par. 3, 5°, wordt gewijzigd als volgt :

« 5° De verhuringen van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen aan de Staat, de provincies, de gemeenten. »

Dispositions transitoires.

Art. 5.

Un nouvel article 43^{ter} rédigé comme suit est inséré dans les mêmes lois :

« § 1^{er}. — Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1954, les décisions non susceptibles de recours au fond qui, par application exclusive de l'article 3, § 1^{er}, des lois coordonnées du 10 mars 1952 modifiées par la loi du 29 décembre 1952, ordonnent le déguerpissement.

» Le preneur peut, jusqu'au 31 janvier 1954, 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 du 10 mars 1952 modifiées par la loi du 29 décembre 1952 et des modifications qu'y a apportées 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. 6.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions qui précèdent avec les dispositions des lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiées par la loi du 29 décembre 1952.

Disposition finale.

Art. 7.

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

L'article 4 sort toutefois ses effets au 1^{er} janvier 1953.

Donné à Bruxelles, le 11 mai 1953.

PAR LE ROI :
Le Ministre de la Justice,

Overgangsbepalingen.

Art. 5.

Een nieuw artikel 43^{ter}, dat luidt als volgt, wordt in dezelfde wetten ingelast :

« § 1. — Kunnen vóór 31 Januari 1954 niet worden ten uitvoer gelegd de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal wat de grond betreft en waarbij, bij uitluitende toepassing van artikel 3, par. 1, der samengeordende wetten van 10 Maart 1952, gewijzigd bij de de wet van 29 December 1952, gelast wordt het goed te ontruimen.

» De huurder kan tot 31 Januari 1954 verzet aantekenen vóór de rechter in kort geding tegen de beslissing tot ontruiming. De rechter kan de ontruiming doen uitstellen. Hij doet uitspraak over de oorspronkelijke eis met inachtneming van de bepalingen van deze wet.
» Zijn beslissing is niet vatbaar voor hoger beroep.
» De oorspronkelijke uitspraak blijft uitvoerbaar wat de kosten betreft.

» § 2. — Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal ten gronde, past de rechter bij wie dit verhaal wordt ingediend, de bepalingen toe van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, gewijzigd bij de wet van 29 December 1952, en de wijzigingen die er door deze wet werden aangebracht.

» Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.
» Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing. »

Art. 6.

De Koning is er toe gemachtigd de vorenstaande bepalingen samen te ordenen met de bepalingen van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, zoals die werden gewijzigd bij de wet van 29 December 1952.

Slotbepaling.

Art. 7.

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

Artikel 4 evenwel treedt in werking op 1 Januari 1953.

Gegeven te Brussel, de 11 Mei 1953.

VAN KONINGSWEGE :
De Minister van Justitie,

BAUDOUIN.

Ch. du BUS de WARNAFFE.