

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1938-1939.

Projet de Loi portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 11 mars 1938, portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer cessera de produire ses effets au cours du mois de janvier 1939, à la date correspondant au jour d'entrée dans les lieux loués.

Les dispositions de cette loi ne s'appliquent qu'aux habitations les plus modestes existant au 1^{er} août 1914 et qui, depuis cette date, n'ont pas subi des travaux de reconstruction ou de transformation, dont le coût a été supporté par le propriétaire à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble au 1^{er} août 1914.

L'effet le plus important de la loi du 11 mars 1938 est de limiter à huit fois la valeur locative au 1^{er} août 1914 le loyer des petits logements soumis aux dispositions exceptionnelles de la loi.

L'arrêté royal du 30 mars 1938 a déterminé les villes et communes — au

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1938-1939.

Wetsontwerp houdende sommige uitzonderingsbepalingen inzake huurovereenkomsten.

MEMORIE VAN TOELICHTING.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De wet van 11 Maart 1938, houdende sommige uitzonderingsbepalingen inzake huurovereenkomsten, zal ophouden van kracht te zijn in den loop van de maand Januari 1938, op den datum die overeenstemt met den dag waarop de gehuurde woongelegenhed werd betrokken.

De bepalingen van die wet zijn enkel van toepassing op de meest schamele woningen die op 4 Augustus 1914 bestonden en die, sedert dien datum, geen herbouwings- of verbouwingswerken hebben ondergaan waarvan de kosten ten beloope van de helft van de waarde die het onroerende goed op 1 Augustus 1914 bezat, door den eigenaar werden gedragen.

Het voornaamste gevolg van die wet is, dat zij den huurprijs van de kleine woongelegenheden, die onder de toepassing van de uitzonderingsbepalingen van de wet vallen, beperkt op acht maal hun huurwaarde op 1 Augustus 1914.

Het koninklijk besluit van 30 Maart 1938 heeft de steden en gemeenten

nombre de 28 — auxquelles s'applique la loi du 11 mars 1938.

L'enquête à laquelle il a été procédé par le Gouvernement auprès des autorités judiciaires et administratives a révélé que dans bon nombre de ces communes, on pourrait encore craindre en l'absence de toute mesure législative, une hausse excessive des loyers d'autant plus regrettable qu'elle n'affecterait que les plus petits logements.

Dans ces conditions, le Gouvernement croit devoir soumettre au Parlement un projet de loi conférant au Roi le pouvoir de proroger ou, dans les cas où le bail aurait pris fin avant la dite prorogation, de remettre en vigueur jusqu'en janvier 1940, la loi du 11 mars 1938 dans toutes ou certaines des communes où celle-ci s'applique.

bepaald waarop de wet van 11 Maart 1938 van toepassing is (zij zijn ten getale van 28).

Uit het onderzoek dat de Regeering bij de rechterlijke en administratieve overheden heeft ingesteld is gebleken dat, meest een wetgevende maatregel uitblijven, in een betrekkelijk groot aantal van die gemeenten, een overdreven opdrijving van de huurprijzen zou te duchten zijn, die des te spijtiger zou zijn dat zij enkel de kleinste woningen zou treffen.

In die omstandigheden meent de Regeering aan het Parlement een ontwerp van wet ter bespreking te moeten voorleggen waarbij aan den Koning de macht wordt toegekend om de wet van 11 Maart 1938 te verlengen of, in de gevallen waarin de huurovereenkomst vóór bedoelde verlenging ten einde zou gelopen zijn, opnieuw van kracht te maken in al de gemeenten of sommige van de gemeenten waar laatstbedoelde wet van toepassing is.

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

J. PHOLIEN.

Projet de Loi portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Léopold III,

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.

Dans les villes et communes déterminées par l'arrêté royal du 30 mars 1938, le Roi peut, dans les dix jours qui suivront la publication de la présente loi, après avoir pris les avis du Bourgmestre, du Président du Tribunal de 1^{re} instance et du Juge de paix, arrêter que la loi du 11 mars 1938 portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, sera prorogée ou remise en vigueur jusqu'au jour du mois de janvier 1940 correspondant à la date d'entrée dans les lieux loués.

ART. 2.

Disposition transitoire.

Pour les immeubles et parties d'immeubles auxquels la présente loi s'applique, le préavis donné par le bailleur avant la mise en vigueur de la présente loi est nul et de nul effet; le préavis donné par le preneur sort ses

Wetsontwerp houdende sommige uitzonderingsbepalingen inzake huurovereenkomsten.

Leopold III,

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL !

Op de voordracht van Onzen Minister van Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onzen Naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

EERSTE ARTIKEL.

De Koning kan, in de bij het koninklijk besluit van 30 Maart 1938 aangeduide steden en gemeenten, binnen de tien dagen die volgen op het bekendmaken van deze wet, na het advies te hebben ingewonnen van den Burgemeester, van den Voorzitter van de Rechtbank van 1^{en} aanleg en van den Vrederechter, besluiten dat de wet van 11 Maart 1938 houdende sommige uitzonderingsbepalingen inzake huurovereenkomsten zal worden verlengd of opnieuw van kracht zal worden gemaakt tot op den dag van de maand Januari 1940, die overeenkomt met den datum waarop de gehuurde woongelegenheid werd betrokken.

ART. 2.

Overgangsbepaling.

Voor de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen waarop deze wet van toepassing is, is de opzegging die door den verhuurder vóór het van kracht worden van deze wet is gedaan, nietig en van geen waarde; de door den

effets, sauf si, dans les quinze jours de la mise en vigueur de la présente loi, le preneur fait connaître au bailleur, par lettre recommandée à la poste, sa volonté de bénéficier de la prorogation; le tout sous réserve des expulsions judiciaires consommées et des départs volontaires de locataires déjà réalisés qui demeureront acquis, sans pouvoir donner ouverture à aucun recours quelconque.

ART. 3.

La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication.

Donné à Bruxelles, le 27 décembre 1938.

huurder gedane opzegging krijgt hare uitwerking behalve indien, binnen vijftien dagen na het van kracht worden van deze wet, de huurder, bij een ter post aangeteekend schrijven, aan den verhuurder laat weten dat hij het voordeel van de verlenging wil genieten; een en ander onder voorbehoud van voltrokken rechterlijke uitzetting of reeds verwezenlijkt vrijwillig vertrek van den huurder, die verworven blijven zonder tot eenig rechtsmiddel aanleiding te kunnen geven.

ART. 3.

Deze wet treedt in werking den dag waarop zij bekendgemaakt wordt.

Gegeven te Brussel, 27 December 1938.

LÉOPOLD.

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

Van 's Konings wege :

De Minister van Justitie,

I. PHOLIEN.