

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 1924.

Projet de loi prorogeant et modifiant la loi sur les loyers du 20 février 1923 ⁽¹⁾ .	Wetsontwerp tot verlenging en wijziging der huishuurwet van 20 Februari 1923 ⁽¹⁾ .
---	---

TEXTE
ADOPTÉ AU PREMIER VOTE ⁽²⁾.

ARTICLE PREMIER.

La loi du 20 février 1923 portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers est prorogée d'une année, avec les modifications suivantes :

I. — A l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le chiffre « 1925 » est remplacé par le chiffre « 1926 ».

II. — A l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 3,

TEKST IN EERSTE LEZING
AANGENOMEN ⁽²⁾.

EERSTE ARTIKEL.

De wet van 20 Februari 1923 tot herziening der huishuurwet van 14 Augustus 1920 wordt met één jaar verlengd, behoudens de volgende wijzigingen :

I. — In artikel 1, § 1, 1^e lid, wordt het cijfer « 1925 » vervangen door het cijfer « 1926 ».

II. — In artikel 1, § 1, 3^e lid, wordt

(1) Projet de loi transmis par le Sénat, n° 5.

Rapport, n° 21.

Amendements, n°s 26 et 29.

(2) Les amendements adoptés par la Chambre au premier vote sont imprimés en caractères italiques.

(1) Wetsontwerp door den Senaat overgemaakt, n° 5.

Verslag, n° 21.

Amendementen, n°s 26 en 29.

(2) De door de Kamer in eerste lezing aangenomen amendementen zijn *cursief* gedrukt.

le chiffre « 1926 » est remplacé par le chiffre « 1927 » (1).

III. — A l'article 3, § 1^{er}, le n° 3° est remplacé par le texte ci-après :

3° Celui qui occupe un immeuble ou une partie d'immeuble affecté en même temps au logement du locataire et à l'exercice de son commerce ou de son industrie lorsque le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires imposées au preneur par la convention de bail :

4,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants;

3,000 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants;

1,600 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants;

1,500 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants;

(1) Le n° III du texte transmis par le Sénat a été supprimé au premier vote. Il était conçu comme suit :

III. — Il est ajouté un article 2^{bis} rédigé comme suit :

« La loi ne s'applique pas aux communes dont la population, au 1^{er} janvier 1924, n'atteignait pas 5,000 habitants, à moins que ces communes ne soient limitrophes de communes dépassant elles-mêmes ce chiffre.

» A la demande de l'administration communale intéressée, un arrêté royal pris sur avis de la Députation permanente peut rendre la loi applicable dans ces dernières communes s'il est établi que le nombre de logements y est inférieur au nombre de ménages. »

het cijfer « 1926 » vervangen door het cijfer « 1927 » (1).

III. — In artikel 3, § 1, wordt n° 3°, vervangen door den volgende tekst :

3° Op den bewoner van een vast goed of van een gedeelte van een vast goed, dat tegelijk dient tot woongelegenheid voor den huurder en tot het drijven van zijn handel of van zijne nijverheid, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten aan den huurder door de huur-overeenkomst opgelegd :

4,000 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners;

3,000 frank in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners;

1,600 frank in de gemeenten van 25,000 tot 50,000 inwoners;

1,500 frank in de gemeenten van 15,000 tot 25,000 inwoners;

(1) N° III van den door den Senaat overgemaakte tekst is bij de eerste lezing weggelaten. Hij luidde als volgt :

III. — Een artikel 2^{bis} luidende als volgt wordt ingevoegd :

« De wet is niet van toepassing in de gemeenten waarvan de bevolking op 1 Januari 1924 minder bedroeg dan 5,000 inwoners, tenzij die gemeenten aan andere gemeenten grenzen, waarvan de bevolking dit cijfer overschrijdt.

» Op aanvraag van het betrokken gemeentebestuur, kan een Koninklijk besluit, genomen na het advies van de Bestendige Deputatie, de wet van toepassing maken in de bedoelde gemeenten, zoo het aantal woningen aldaar geringer is dan het aantal gezinnen. »

1,000 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants;

500 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

IV. — A l'article 3, § 1^{er}, il est ajouté un n^o 4^e ainsi conçu :

4^e Celui qui, propriétaire d'une maison pouvant lui servir d'habitation, s'abstient de l'occuper sans motif légitime.

V. — A l'article 3, § 2, l'alinéa premier est modifié comme suit :

La prolongation d'occupation ne peut mettre obstacle ni à l'exécution de travaux d'utilité publique, ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, à condition toutefois que les administrations intéressées assurent aux occupants des immeubles à démolir ou à désaffecter un autre logement suffisant à leurs besoins. Cette disposition ne sera pas applicable si la location n'a été faite qu'à titre précaire, le cas d'évacuation ayant été prévu lors de la location.

VI. — A l'article 3, § 2, est ajouté après l'alinéa premier, un alinéa nouveau ainsi conçu :

« Elle ne peut mettre obstacle à des travaux qui seraient reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique. »

VII. — A l'article 4, § 5, alinéa 1^{er}, les mots « au 25 janvier 1923 » sont

1,000 frank in de gemeenten van 5,000 tot 15,000 inwoners;

500 frank in de gemeenten van minder dan 5,000 inwoners.

IV. — In artikel 3, § 1, wordt een n^o 4^e ingelascht, luidende :

4^e Op dengene die, eigenaar zijnde van een huis dat hem tot woning kan verstreken, zich zonder wettige reden onthoudt hetzelfde te betrekken.

V. — In artikel 3, § 2, wordt het eerste lid gewijzigd als volgt :

Wegens de verlenging van bewoning kunnen noch de uitvoering van werken ten algemeenen nutte, noch het recht van de openbare besturen om vaste goederen, die hun eigendom zijn, te bestemmen vooreen dienst van algemeen belang, verhinderd worden, mits de betrokken besturen aan de bewoners der vaste goederen die mochten afgebroken of aan hunne bestemming onttrokken worden, eene andere woongelegenhed in overeenkomst met hunne behoeften, verzekeren. Deze bepaling is niet van toepassing, indien het eene precarioverhuuring geldt en het geval van ontruiming bij de verhuring werd voorzien.

VI. — In artikel 3, § 2, wordt, na het eerste lid, een nieuw lid ingelascht luidende :

« Kunnen verder daardoor niet worden verhinderd, werken welke door de bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid onontbeerlijk zouden bevonden zijn. »

VII. — In artikel 4, § 5, 1^o lid, worden de woorden : « op 25 Januari 1923 »

remplacés par les mots « au 1^{er} juin 1924 » ⁽¹⁾.

VIII. — A l'article 4, § 5, il est ajouté un quatrième alinéa ainsi conçu :

« Lorsque, par application de la présente disposition, le propriétaire ou l'usufruitier entend reprendre possession de lieux occupés par un sous-locataire, celui-ci devra être mis en cause conjointement avec le locataire principal et avoir reçu soit du propriétaire ou de l'usufruitier, soit du locataire principal le préavis de six mois, à condition que ce sous-locataire soit, au jour du préavis, inscrit au registre de la population. »

IX. — A l'article 4, il est inséré un § 5^{bis} ainsi conçu :

Sur décision du juge de paix compétent, le bailleur pourra au fur et à mesure de la disponibilité des lieux sous-loués être substitué dans tous les droits du locataire principal vis-à-vis des occupants des locaux non meublés que le locataire principal donne en sous-location.

(1) Le n° VIII a été supprimé au premier vote. Il était conçu comme suit :

VIII. — A l'article 4, § 5, l'alinéa 3 est remplacé par le texte ci-après :

« La prorogation ne sera refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois. En ce qui concerne les immeubles dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 excédait 1,500 francs, le refus ou le retrait auront effet uniquement dans la limite des locaux qui sont nécessaires au propriétaires ou à ses descendants suivant leur condition, leur état et leur profession pour leur habitation et celle des personnes qui vivent habituellement avec eux. »

vervangen door de woorden « op 1 Juni 1924 » ⁽¹⁾.

VIII. — Aan artikel 4, § 5, wordt een vierde lid toegevoegd luidende :

« Wanneer, bij toepassing van deze bepaling, de eigenaar of de vruchtgebruiker opnieuw bezit wil nemen van het perceel door een onderhuurder betrokken, moet deze laatste, samen met den voornamen huurder bij de zaak worden betrokken en, hetzij van den eigenaar of den vruchtgebruiker, hetzij van den voornamen huurder zes maanden te voren worden opgezegd, op voorwaarde dat deze onderhuurder, op den dag der opzegging, ingeschreven zij in de registers van de bevolking. »

IX. — Bij artikel 4, wordt een § 5^{bis} ingelascht, luidende :

Op beslissing van den bevoegden rechter, kan de verhuurder, naarmate de onderverhuurde percelen vrij komen, in al de rechten worden gesteld van den voornamen huurder, ten aanzien van de bewoners der ongemeubileerde lokalen welke de voornamen huurder onderverhuurt.

(1) N° VIII werd in eerste lezing wegge laten. Het luidde als volgt :

VIII. — In artikel 4, § 5, wordt lid 3 vervangen door den volgende tekst :

« De verlenging zal den huurders, die het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden mits een opzegging ten minste zes maanden te voren. Wat betreft de vaste goederen wier jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, 1,500 frank overschreed, geldt de weigering of de intrekking alleen voor de lokalen, die de eigenaar of zijne nakomelingen, volgens hun rang, stand en beroep, noodig hebben voor hunne huisvesting en voor die der personen welke gewoonlijk bij hen inwonen. »

Dans ce cas le loyer des locaux que le locataire principal continue à occuper personnellement, sera déterminé d'après l'importance de ces locaux, eu égard à l'ensemble de l'immeuble pris en location en tenant compte du loyer au 1^{er} août 1914 majoré conformément à la loi.

X. — A l'article 7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots : « à concurrence de 100 p. c. », sont remplacés par les mots : « à concurrence de 125 p. c. ».

XI. — L'alinéa 3 de l'article 9, est remplacé par la disposition suivante :

« Les modifications légales apportées aux prix du loyer par application de la loi du 20 février 1923 continueront à produire leurs effets au taux maximum de 100 p. c. pendant la durée de la prorogation accordée par ladite loi, et au taux maximum de 125 p. c. pendant la durée de la prorogation accordée par la loi de 1924.

» S'il s'agit de baux non prorogés, l'augmentation maximum de 125 p. c. pourra courir à dater du 1^{er} janvier 1925 et expirera le 1^{er} janvier 1926.

» Le préavis prescrit au § 5 de l'article 4, devra être renouvelé postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi. »

XII. — A l'article 10, les mots : « au 1^{er} janvier 1925 » sont remplacés par les mots : « au 1^{er} janvier 1926. »

XIII. — A l'article 23, après les mots : « ou aux immeubles » il est intercalé ce qui suit : « atteints ou non par des faits de guerre qui depuis cette date ont

In dit geval wordt de huurprijs van de lokalen, die de voornamste huurder persoonlijk blijft betrekken, bepaalt volgens de belangrijkheid van deze lokalen, gelet op het gezamenlijke in huur genomen vaste goed en rekening houdende met den huurprijs op 1 Augustus 1914, verhoogd overeenkomstig de wet.

X. — In artikel 7, § 1, 1^o lid, worden de woorden : « met ten hoogste 100 t. h. », vervangen door de woorden : « met ten hoogste 125 t. h. ».

XI. — Artikel 9, lid 3, te vervangen door de volgende bepaling :

« De wettelijke wijzigingen van de huurprijzen bij toepassing der wet van 20 Februari 1923 blijven van kracht voor het maximum-bedrag van 100 t. h. tijdens den duur van de verlenging bij gezegde wet toegestaan, en voor het maximum-bedrag van 125 t. h. tijdens den duur van de verlenging bij de wet van 1924 toegestaan.

» Geldt het niet verlengde huurovereenkomsten, dan kan de maximum-verhooging van 125 t. h. ingaan op 1 Januari 1925 en neemt zij een einde op 1 Januari 1926.

» De opzegging voorzien bij § 5 van artikel 4 moet worden hernieuwd na het van kracht worden dezer wet. »

XII. — In artikel 10, worden de woorden : « tot 1 Januari 1925 » vervangen door de woorden : « tot 1 Januari 1926. »

XIII. — In artikel 23, na de woorden : « ook niet op de vaste goederen » in te lassen de woorden : « al of niet getroffen door oorlogsfeiten en waarin

subi des travaux de reconstruction ou de transformation ayant augmenté leur capacité de logement et dont le coût a été supporté par le propriétaire au moins à concurrence de moitié de la valeur de l'immeuble au 1^{er} août 1914. »

XIV. — *L'article 24 est modifié comme suit :*

Aucune des dispositions de la loi n'est applicable aux immeubles ou parties d'immeubles qui n'ont pas été donnés en location aux fins d'habitation, depuis le 1^{er} août 1914.

XV. — A l'article 33, les mots : « le 1^{er} juillet 1926 » sont remplacés par les mots : « le 1^{er} juillet 1927. »

ART. 2.

La présente loi ne porte pas préjudice aux conventions valablement conclues sous l'empire de la loi du 20 février 1923.

ART. 3.

La loi du 20 février 1923 sera réimprimée au *Moniteur belge* avec les modifications qui y sont apportées par la présente loi.

ART. 4.

La présente loi est obligatoire dès le jour de sa publication.

sedert dezen datum werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd die de woongelegenheid hebben verruimd en waarvan de kosten door den eigenaar werden gedragen tot een beloop van ten minste de helft der waarde van het vast goed op 1 Augustus 1914. »

XIV. — *Artikel 24 wordt gewijzigd als volgt :*

Geene bepaling der wet is van toepassing op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, sedert 1 Augustus 1914, niet in huur werden gegeven tot bewoning.

XV. — In artikel 33, worden de woorden : « 1 Juli 1926 » vervangen door de woorden : « 1 Juli 1927. »

ART. 2.

Deze wet laat onverlet de onder het beheer der wet van 20 Februari 1923 geldig gesloten overeenkomsten.

ART. 3.

De wet van 20 Februari 1923 wordt andermaal in het *Staatsblad* afgedrukt met de wijzigingen, door deze wet daarin gebracht.

ART. 4.

Deze wet is verbindend van af den dag harer bekendmaking.