

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

20 NOVEMBRE 1951.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS.

La loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer prévoit, en son article 45, qu'elle ne cessera ses effets que le 31 décembre 1952.

Il n'y a donc actuellement aucune nécessité de proroger cette loi. Le Parlement devra d'ici là examiner si, en présence de l'effort considérable qui a été fait au point de vue de la construction d'habitations nouvelles, certaines dispositions exceptionnelles doivent être maintenues ou si l'on peut généraliser à nouveau le régime du droit commun.

Faut-il modifier dès à présent la loi existante ? Sur un point certainement.

Il résulte des articles 3 et 5 de la loi que les préavis donnés par les bailleurs — moyennant l'observation du délai de trois ou six mois — pourront sortir leurs effets déjà au cours de l'année 1952 à la date correspondant à la date d'entrée en jouissance.

Des bailleurs ayant manifesté l'intention de faire usage de cette disposition, il est évident que si la loi n'est pas modifiée avant le 1^{er} janvier 1952, un des buts essentiels de la loi : assurer provisoirement le maintien du locataire dans les lieux loués, ne sera plus atteint.

Des enquêtes auxquelles le Gouvernement a procédé, il résulte qu'un retour pur et simple au droit commun dans ce domaine n'est pas encore possible dans les conjonctures économiques actuelles et malgré que des progrès sensibles aient été réalisés depuis le début de l'année.

Le Gouvernement a dès lors déclaré qu'il entendait maintenir pour toute l'année prochaine la protection de la loi en faveur des locataires modestes.

Il donne suite à cette intention en prenant l'initiative d'un projet de loi modifiant l'article 3 de la loi existante.

20 NOVEMBER 1951.

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

De wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, bepaalt in haar artikel 45 dat zij slechts op 31 December 1952 buiten werking treedt.

Er bestaat dus thans geen enkele noodzakelijkheid om deze wet te verlengen. Het Parlement zal tegen die datum moeten onderzoeken of, gelet op de aanzienlijke inspanning welke op het stuk van bouw van nieuwe woningen geleverd werd, zekere uitzonderingsbepalingen behouden moeten worden ofwel, of men opnieuw het gemeenrechtelijk stelsel mag veralgemenen.

Moet men van nu af aan de bestaande wet wijzigen ? Alleszins op één punt.

Uit de artikelen 3 en 5 van de wet blijkt dat de opzeggingen vanwege de verhuurders — mits inachtneming van de termijn van drie of zes maanden — reeds in de loop van het jaar 1952 zullen kunnen uitwerking hebben op de datum welke overeenstemt met die van de ingenottreding.

Daar sommige verhuurders het voornemen hebben te kennen gegeven zich op deze bepaling te beroepen, is het klaar dat, zo de wet niet gewijzigd wordt vóór 1 Januari 1952, een der essentiële oogmerken van de wet, nl. er voorlopig voor te zorgen dat de huurder het gehuurde goed mag blijven betrekken, niet meer zal bereikt zijn.

Uit enquêtes die door de Regering werden ingesteld blijkt dat op dit gebied, in de huidige economische conjunctuur, en alhoewel sedert het begin van het jaar merkelijke vorderingen werden gemaakt, het nog niet mogelijk is zonder meer tot het gemeen recht terug te keren.

De Regering heeft dan ook verklaard dat ze het inzicht heeft voor gans het volgend jaar de kleine huurders onder bescherming van de wet te laten.

Zij geeft gevolg aan dit inzicht door op eigen initiatief een ontwerp van wet tot wijziging van artikel 3 van de

Cette modification, en prorogeant légalement la location jusqu'en 1953, assurera en tous cas aux locataires modestes leur maintien dans les lieux loués.

Le Gouvernement ne pourrait se rallier à aucune disposition qui n'assure pas cet objectif minimum.

La protection de la loi s'étend encore actuellement à des immeubles dont la location avant guerre supposait un standing de vie supérieur à celui du grand nombre de salariés.

La loi du 20 décembre 1950 avait déjà restreint dans une mesure appréciable, le champ d'application du régime exceptionnel et en avait assoupli les mesures restrictives. La loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux a retranché de l'application de la loi un secteur très important pour le faire entrer dans un régime nouveau.

Il importe en outre de se rappeler que les effets des dispositions élisives de l'application de la loi n'ont pas été ressentis immédiatement, parce que le législateur avait prévu sagement que la plupart d'entre elles ne sortiraient leurs effets qu'à la date anniversaire de l'entrée en jouissance dans les lieux pris en location, avec minimum de six mois à un an.

Quant aux autres dispositions de la loi, et notamment celles qui limitent les loyers, il n'y a pas lieu, comme nous l'avons dit, d'en prévoir la prorogation, puisqu'elles restent en vigueur jusqu'à la fin de 1952.

On oppose cependant certaines situations iniques qui résultent du fait que cette limitation constitue une lourde charge pour certains propriétaires modestes dont les loyers représentent une part importante de leurs revenus ou profite parfois à des locataires qui peuvent aisément payer un loyer plus élevé.

Mais il faut remarquer immédiatement que le législateur a tenu compte de ces situations lorsqu'il a prévu dans l'article 11 de la loi actuelle que si l'équité le justifie, le juge peut, à la requête du bailleur, accorder une augmentation de loyer supérieure, sans qu'elle puisse dépasser 200 %, ni rétroagir au delà de la date de la demande.

De nombreux propriétaires ont déjà fait usage de cette faculté et ont obtenu gain de cause.

Le juge dispose ainsi d'un large pouvoir d'appréciation. Il ne semble pas dès lors qu'il faille reviser cette disposition. Le législateur a prévu de même que les parties peuvent convenir librement entre elles d'une augmentation allant au maximum à 150 %.

Le projet ne prévoit aucune modification de ces dispositions.

Les autres modifications projetées concernent la procédure ou sont purement formelles. En matière de procédure, le projet rétablit le droit commun.

Les autorités judiciaires chargées de l'exécution de la loi ont, en effet, fait remarquer que la procédure sur requête instituée par la loi du 20 décembre 1950, dans un but de simplification, est tout aussi onéreuse que la procédure de droit commun et entraîne des complications judiciaires inutiles.

Le Ministre de la Justice,

bestaande wet ter tafel te leggen. Door de huur wettelijk tot in 1953 te verlengen, zal deze wijziging in ieder geval er voor zorgen dat de kleine huurders het gehuurde goed mogen blijven betrekken.

De Regering zou geen enkele bepaling die deze minimumdoelstelling niet verzekert, kunnen bijtreden.

De bescherming van de wet strekt zich nog uit tot onroerende goederen waarvan de huur vóór de oorlog een levensstandaard veronderstelde, hoger dan die van het grootste deel van de loontrekkenden.

De wet van 20 December 1950 had reeds in waardeerbare mate het toepassingsgebied van het uitzonderingsstelsel ingekort en had de beperkende maatregelen er van soepeler gemaakt. De wet van 30 April 1951, betreffende de handelshuurovereenkomsten, heeft uit de toepassing van de wet een zeer belangrijke sector weggehaald om hem in een nieuw stelsel onder te brengen.

Daarenboven dient er aan herinnerd dat de uitwerkselen van de bepalingen die de toepassing van de wet uitschakelen niet onmiddellijk werden gevoeld, omdat de wetgever wijselijk voorzien had dat het merendeel er van slechts uitwerking zou hebben op de verjaardatum van de ingenottreding in het gehuurde goed, met een minimum van zes maanden tot één jaar.

Wat betreft de andere bepalingen van de wet en onder meer die welke de huurprijzen beperken, er is geen enkele reden toe, zoals we gezegd hebben, om de verlenging er van te voorzien, aangezien ze tot einde 1952 van kracht blijven.

Hiertegenover worden nochtans zekere onrechtvaardige toestanden gesteld, die hun oorsprong vinden in het feit dat deze beperking een zware last betekent voor sommige kleine eigenaars, voor wie de huurprijs een belangrijk deel van hun inkomen uitmaakt of dat ze ten goede komt aan huurders die gemakkelijk een hogere huurprijs kunnen bekostigen.

Er dient echter onmiddellijk te worden opgemerkt dat de wetgever met deze toestanden heeft rekening gehouden wanneer hij in artikel 11 van de huidige wet bepaalt heeft dat de rechter, indien het billijkerwijze gewettigd is, op verzoek van de verhuurder, hogere huurvermeerderingen kan toestaan, die echter 200 % niet mogen te boven gaan, noch een terugwerkende kracht hebben tot vóór de datum van de eis.

Talrijke eigenaars hebben reeds van dit vermogen gebruik gemaakt en hebben hun zaak gewonnen.

De rechter beschikt aldus over een ruime beoordelingsmacht. Er schijnt dus geen reden te bestaan om deze bepaling te herzien. De wetgever heeft eveneens bepaald dat partijen vrij onder elkaar omtrent een verhoging, gaande ten hoogste tot 150 %, mogen overeenkomen.

Het ontwerp voorziet geen enkele wijziging van deze bepalingen.

De andere voorgenomen wijzigingen betreffen de rechtspleging of zijn louter vormwijzigingen. Inzake rechtspleging keert het ontwerp terug naar het gemeen recht.

De rechterlijke overheden, die belast zijn met de uitvoering van de wet, hebben inderdaad doen opmerken dat de rechtspleging op verzoekschrift die vereenvoudigingshalve bij de wet van 20 December 1950 werd ingevoerd, even kostelijk is als de gemeenrechtelijke procedure en onnodige gerechterlijke verwikkelingen met zich brengt.

De Minister van Justitie,

L. MOYERSON.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN, ROI DES BELGES.

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu la loi du 23 décembre 1946 portant création du Conseil d'Etat et spécialement l'article 2, alinéa 2, de la dite loi.

Vu l'urgence:

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.

Le § 1 de l'article 3 de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer 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 1953 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. »

Art. 2.

La disposition suivante est ajoutée au § 5 de l'article 2 de cette même loi :

« Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux locations visées aux 1^o et 4^o du § 3 du présent article. »

Art. 3.

L'article 12 de la même loi est modifié comme suit :

« Les actions fondées sur l'article 11 de la présente loi sont prescrites six mois après la sortie des lieux. »

Art. 4.

L'article 32 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Les actions fondées sur la présente loi sont, à dater du 1^{er} janvier 1952, introduites conformément aux règles ordinaires de la procédure civile. »

» Lorsque le juge appelle les parties en conciliation et qu'un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir et par le juge. Le greffier en délivre des expéditions revêtues de la forme exécutoire. »

Art. 5.

Il est ajouté à l'article 45 de la même loi :

« sauf en ce qui concerne les articles 1 à 10, 31 à 35, 38 à 40 et 44. »

WETSONTWERP

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Gelet op de wet van 23 December 1946 houdende instelling van de Raad van State, en bijzonder op artikel 2, lid 2, van bedoelde wet.

Gezien de hoogdringendheid;

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.

§ 1 van artikel 3 van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Behoudens het bepaalde in artikel 4, is elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1953 die met de datum van ingenottreding overeenstemt. »

Art. 2.

Aan § 5 van artikel 2 van diezelfde wet wordt de volgende bepaling toegevoegd :

« De bepalingen welke voorafgaan zijn niet toepasselijk op de huurovereenkomsten bedoeld in het 1^o en 4^o van § 3 van dit artikel. »

Art. 3.

Artikel 12 van dezelfde wet wordt als volgt gewijzigd :

« De op artikel 11 van deze wet gegronde vorderingen verjaren zes maanden na het uittreden uit het goed. »

Art. 4.

Artikel 32 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Vorderingen op grond van deze wet worden, met ingang van 1 Januari 1952, ingesteld overeenkomstig de gewone regels van de burgerlijke rechtspleging. »

» Roept de rechter partijen ter verzoening op en wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen of hun gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier levert er uitgiften van af, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht. »

Art. 5.

Artikel 45 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :

« behalve wat betreft de artikelen 1 tot en met 10, 31 tot en met 35, 38 tot en met 40 en 44. »

Dispositions transitoires.

Art. 6.

Il est inséré dans la même loi un nouvel article 41bis ainsi conçu :

« § 1. Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1952 les décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement sur le fait que l'article 3 de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer devait cesser ses effets à partir du 1^{er} janvier 1952.

» Le preneur peut, jusqu'au 31 janvier 1952, former opposition aux décisions ordonnant son déguerpissement. Cette opposition est portée devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

» Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statue relativement à celui-ci, conformément aux dispositions des susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

» Sa décision est sans appel.

» La décision originale demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

» § 2. Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions des susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

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

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

Dispositions finales.

Art. 7.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions qui précèdent avec les dispositions des lois des 20 décembre 1950 et 1^{er} juin 1951 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Art. 8.

La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication, à l'exception des modifications apportées à l'article 32 de la loi du 20 décembre 1950, lesquelles sortiront leurs effets à dater du 1^{er} janvier 1952.

Donné à Bruxelles, le 19 novembre 1951.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice.

BAUDOUIN.

L. MOYERSOEN.

Overgangsbepalingen.

Art. 6.

In dezelfde wet wordt een nieuw artikel 41bis ingelast dat luidt als volgt :

« § 1. Kunnen vóór 31 Januari 1952 niet worden ten uitvoer gelegd, de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal wat de grond betreft en waarbij gelast wordt het goed te ontruimen uitsluitend op grond van het feit dat artikel 3 van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Januari 1952.

» De huurder kan tot 31 Januari 1952 verzet aantekenen tegen de beslissing tot ontruiming. Dit verzet wordt gebracht vóór de in kort geding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

» De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet hierover uitspraak overeenkomstig de bepalingen van bovenbedoelde samengeordende wetten en die van deze wet.

» Tegen zijn beslissing kan niet in hoger beroep gekomen worden.

» De oorspronkelijke beslissing blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

» § 2. Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal ten gronde, doet de rechter bij wie dit verhaal wordt ingediend uitspraak overeenkomstig de bepalingen van bovenbedoelde samengeordende wetten en die van deze wet.

» 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. »

Slotbepalingen.

Art. 7.

De Koning is ertoe gemachtigd de vorenstaande bepalingen samen te ordenen met de bepalingen der wetten van 20 December 1950 en 1 Juni 1951 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Art. 8.

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij is bekendgemaakt, met uitzondering van de in artikel 32 der wet van 20 December 1950 aangebrachte wijzigingen, welke uitwerking zullen hebben met ingang van 1 Januari 1952.

Gegeven te Brussel, 19 November 1951.

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,