

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

N° 82

SESSION DE 1937-1938.

SÉANCE
du 12 Janvier 1938VERGADERING
van 12 Januari 1938

ZITTINGSJAAR 1937-1938.

PROJET DE LOI

portant certaines dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les dispositions exceptionnelles prises en vue de protéger les locataires contre certaines exagérations en matière de baux à loyer, ont pris fin le 31 décembre dernier, même dans les quelques communes où l'arrêté royal du 28 janvier 1937 en avait maintenu les effets pour une dernière année.

On était fondé à croire que dès ce jour le retour au droit commun se réaliserait aisément dans toute l'étendue du royaume. Une enquête à laquelle il a été procédé a révélé que dans quelques rares localités on peut craindre une hausse excessive des loyers d'autant plus regrettable qu'elle n'affecterait que les plus petits logements.

Le Gouvernement reste convaincu que la solution du problème de l'habitation à prix normal, doit, avant tout, être recherchée dans le développement des constructions à bon marché. Mais actuellement, il semble résulter des renseignements fournis par les autorités tant judiciaires qu'administratives, que dans certaines communes ou régions, de plus en plus claires, il est vrai, le problème n'est pas résolu, tout au moins en ce qui concerne les très modestes habitations.

Il croit, dès lors, devoir saisir le Parlement d'un projet de loi qui lui permettrait de mettre les locataires de ces habitations à l'abri, pendant un an encore, d'une hausse excessive.

Les mesures proposées ne porteront que sur les immeubles bâtis avant le 1^{er} août 1914; elles ne feront donc pas échec à la construction de nouveaux immeubles; elles y encouragent au contraire et ainsi concourront à la disparition progressive des taudis.

Le Ministre de la Justice,
CH. DU BUS DE WARNAFFE.

WETSONTWERP

hendende sommige uitzonderingsbepalingen
in zake huurovereenkomsten.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De uitzonderingsbepalingen die genomen waren geworden om de huurders tegen sommige overdrijvingen in zake huurovereenkomsten te beschermen, zijn op 31 December II. vervallen, zelfs in de enkele gemeenten waar het Koninklijk besluit van 28 Januari 1937 de uitwerking er van voor een laatste jaar had behouden.

Er waren gronden om te meenen dat men, te rekenen van dien datum, in de gansche uitgestrektheid van het Rijk zonder moeite tot het gemeen recht zou kunnen terugkeeren.

Uit een ingesteld onderzoek is gebleken dat, in enkele zeldzame gemeenten, een overdreven stijging van de huishuurprijzen te vreezen is, die des te spijtiger zou zijn, daar zij enkel de kleinste woongelegenheden zou treffen.

De Regeering blijft de meening toegedaan dat, voor het vraagstuk van de huisvesting tegen normale prijzen, de oplossing vóór alles dient gezocht in de toeneming van het aantal goedkope woongelegenheden. Maar de inlichtingen die zoowel door de rechterlijke als door de administratieve overheden werden verschaft, schijnen uit te wijzen dat op dit oogenblik in sommige gemeenten of streken — zij worden weliswaar gaandeweg zeldzamer —, het vraagstuk nog niet opgelost is, althans niet waar het de zeer geringe woongelegenheden betreft.

De Regeering voelt er zich dan ook toe genoopt aan het Parlement een wetsontwerp ter goedkeuring voor te leggen, dank zij hetwelk de huurders van die woongelegenheden, gedurende nog één jaar, tegen een overdreven stijging der huurprijzen zouden gevrijwaard worden.

De voorgestelde maatregelen zullen enkel gelden voor de woningen die vóór 1 Augustus 1914 werden gebouwd; het bouwen van nieuwe woningen zullen zij niet in den weg staan; zij zullen integendeel tot bouwen aanzetten en zodoende de geleidelijke opruiming van de krotwoningen in de hand werken.

De Minister van Justitie,
CH. DU BUS DE WARNAFFE.

PROJET DE LOI

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.

Les dispositions des articles 9 et suivants de l'arrêté royal n° 25 du 31 octobre 1934, prorogées par l'arrêté royal n° 212 du 10 décembre 1935 et par la loi du 30 décembre 1936, sont remises en vigueur sous les réserves suivantes :

Art. 2.

La présente loi s'applique exclusivement aux immeubles et parties d'immeubles, à usage d'habitation, existant au 1^{er} août 1914, qui, depuis, n'ont pas subi de travaux de reconstruction ou de transformation dont le coût a été supporté par le propriétaire au moins à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble au 1^{er} août 1914, et dont la valeur locative, au 1^{er} août 1914, était :

I. — Pour les immeubles :

- a) De moins de 300 francs, dans les communes de 100,000 habitants ou plus suivant le dernier recensement décennal de la population, et dans les communes qui y sont contiguës;
- b) De moins de 240 francs, dans les communes de 20,000 à moins de 100,000 habitants;
- c) De moins de 150 francs, dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants;
- d) De moins de 90 francs, dans les communes de moins de 5,000 habitants.

II. — Pour les parties d'immeubles :

- a) De moins de 240 francs, dans les communes de 100,000 habitants ou plus et dans les communes qui y sont contiguës;
- b) De moins de 180 francs, dans les communes de 20,000 à moins de 100,000 habitants;
- c) De moins de 120 francs, dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants;
- d) De moins de 90 francs, dans les communes de moins de 5,000 habitants,

WETSONTWERP

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 bij het Koninklijk besluit n° 212 van 10 December 1935 en bij de wet van 30 December 1936 verlangde bepalingen van de artikelen 9 en volgende van het Koninklijk besluit n° 25 van 31 October 1934 worden opnieuw van kracht onder de volgende beperkingen :

Art. 2.

Deze wet is uitsluitend van toepassing op de tot woongelegenheid gebruikte vaste goederen en gedeelten van vaste goederen die op 1 Augustus 1914 bestonden en sedertdien geen wederopbouwings- of verbouwingswerken hebben ondergaan waarvan de kosten tot beloop van ten minste de helft van de waarde van het vast goed op 1 Augustus 1914 door den eigenaar werden gedragen, en waarvan de huurwaarde op 1 Augustus 1914 minder bedroeg dan :

I. — Voor de vaste goederen :

- a) 300 frank in de gemeenten met 100,000 inwoners of meer volgens de laatste tienjaarlijkse volkstelling, en in de er aan palende gemeenten;
- b) 240 frank in de gemeenten met 20,000 tot minder dan 100,000 inwoners;
- c) 150 frank in de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners;
- d) 90 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners;

II. — Voor de gedeelten van vaste goederen :

- a) 240 frank in de gemeenten met 100,000 inwoners of meer en in de er aan palende gemeenten;
- b) 180 frank in de gemeenten met 20,000 tot minder dan 100,000 inwoners;
- c) 120 frank in de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners;
- d) 90 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

Art. 3.

Jusqu'au 1^{er} février 1938, après avoir pris l'avis du Gouverneur de la Province, du Président du Tribunal de première instance et du Juge de paix, le Roi désigne, s'il y a lieu, les communes où, nonobstant l'échéance du terme ou le congé donné, le preneur qui remplit ses obligations locatives, peut continuer à habiter l'immeuble ou la partie d'immeuble occupé au jour de la mise en vigueur de la présente loi jusqu'au quantième du mois de janvier 1939, correspondant à la date de l'entrée dans les lieux loués.

Art. 4.

Dans les communes désignées par application de l'article 3, jusqu'au jour du mois de janvier 1939, correspondant à la date d'entrée dans les lieux loués, le loyer excédant plus de huit fois la valeur locative au 1^{er} août 1914, est réduit à huit fois cette valeur à la demande du preneur.

DISPOSITION TRANSITOIRE

Art. 5.

Pour les immeubles et parties d'immeubles déterminés à l'article 2, il sera sursis à toute expulsion fondée exclusivement sur l'échéance du terme ou sur le congé donné par le bailleur ou par le preneur, jusqu'au jour de la mise en vigueur de l'arrêté royal prévu à l'article 3. Dans les communes désignées par cet arrêté royal, le préavis donné par le bailleur est nul et de nul effet; le préavis donné par le preneur sort ses effets sauf si, dans les 15 jours de la mise en vigueur de l'arrêté royal, le preneur fait connaître au bailleur, par lettre recommandée à la poste, sa volonté de bénéficier de la prorogation.

Art. 6.

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

Donné à Kitzbühel, le 8 janvier 1938.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

Art. 3.

Tot 1 Februari 1938 duidt de Koning, na het advies van den Gouverneur der Provincie, van den Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg en van den vrederechter te hebben ingewonnen, in voorkomend geval de gemeenten aan waar, ofschoon de huurtijd verstreken of de huur opgezegd is, de huurder die zijn huurverplichtingen nakomt het vast goed of gedeelte van vast goed, dat hij in gebruik heeft den dag waarop deze wet van kracht wordt, mag blijven bewonen tot den zooveelsten van de maand Januari 1939 die overeenkomt met den datum waarop hij de gehuurde woongelegenhed heeft betrokken.

Art. 4.

Tot den datum der maand Januari 1939 die overeenkomt met den datum waarop de gehuurde woongelegenhed werd betrokken, wordt, in de bij toepassing van artikel 3 aangeduide gemeenten, op verzoek van den huurder de huurprijs die meer dan achtmaal de huurwaarde op 1 Augustus 1914 bedraagt op acht maal die waarde teruggebracht.

OVERGANGSBEPALING

Art. 5.

Voor de bij artikel 2 bedoelde vaste goederen en gedeelten van vaste goederen wordt, tot den dag waarop het bij artikel 3 voorziene Koninklijk besluit van kracht wordt, afgezien van elke uitzetting die uitsluitend gegrond zou zijn op het verstrijken van den huurtijd of op de door den verhuurder of door den huurder gedane opzegging van de huur. In de bij dat Koninklijk besluit aangeduide gemeenten, is de opzegging die door den verhuurder is gedaan, nietig en van geen waarde; de opzegging die door den huurder is gedaan, krijgt hare uitwerking behalve indien, binnen vijftien dagen na het van kracht worden van het Koninklijk besluit, de huurder, bij een ter post aangeleekend schrijven, aan den verhuurder laat weten dat hij het voordeel van de verlenging wil genieten.

Art. 6.

Deze wet wordt van kracht den dag waarop zij is bekendgemaakt.

Gegeven te Kitzbühel, 8 Januari 1938.

LEOPOLD.

VAN 'S KONINGS WEGE :

De Minister van Justitie,

CH. DE BUS DE WARNAFFE.

(4)

SESSION 1937-1938.		I	ZITTINGSJAAR 1937-1938.
Projet, N° 82.	24 novembre 1938.	24 November 1938.	Ontwerp, Nr 82.

PROJET DE LOI portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

WETSONTWERP houdende sommige uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten.

AMENDEMENT présenté par M. KLUYSKENS.

AMENDEMENT door den H. KLUYSKENS voorgesteld.

ART. 4.

ART. 4.

AJOUTER A L'ART. 4 UN ALINEA 2, AINSI CONÇU:

AAN ARTIKEL 4, EEN ALINEA 2 BIJVOEGEN, LUIDENDE ALS VOLGT :

Toutefois le juge pourra rejeter cette demande et arbitrer le loyer à un taux supérieur à huit fois la valeur locative au 1^{er} août 1914, si la situation des parties ou les charges qui résultent de l'entretien de l'immeuble et des contributions qui le frappent, le justifient.

Nochtans zal de rechter dat verzoek kunnen verwerpen en den huurprijs op een hooger bedrag kunnen begrooten dan op achtmaal de huurwaarde op 1 Augustus 1914, indien de toestand van de partijen of de lasten die uit het onderhoud van het onroerend goed en uit de belastingen die het bezwaren voortspruiten, zulks billijken.

A. KLUYSKENS.

JUSTIFICATION.

MOTIVEERING.

L'équité ne peut être à sens unique. Il y a lieu de tenir compte des deux intérêts en présence. Or dans certains cas la limitation du taux des loyers, proposée par la loi aboutirait à sacrifier injustement les intérêts du propriétaire à ceux du locataire.

Tel serait, croyons-nous le cas : 1° Si le propriétaire par suite de revers de fortune ou autrement se trouve dans une situation précaire, tout aussi digne d'attention que celle du locataire occupant l'immeuble et qui a peut-être moins à souffrir des événements;

2° Si les frais nécessités par l'entretien de l'immeuble et les impôts qui le frappent, ne permettent plus au propriétaire de retirer un loyer convenable de son bien.

Dans ces cas la réduction de loyer envisagée à l'article 4 sacrifierait unilatéralement les intérêts du propriétaire à ceux du locataire. Il y a lieu, dès lors, croyons-nous de permettre, dans ces cas, au Juge de Paix de rejeter la demande de réduction introduite par le locataire, en ce sens que le Juge pourra fixer l'augmentation du loyer à un chiffre supérieur à huit fois le loyer du 1^{er} août 1914.

De billijkheid mag niet in enkele richting toegepast worden. Men moet rekening houden met beide belangen die hier tegenover elkaar staan. Welnu, in zekere gevallen, zou de beperking van huishuur, voorgesteld door de wet, de belangen van den eigenaar wederrechtelijk aan deze van den huurder opofferen.

Dit zou, naar ons oordeel, het geval zijn : 1° Indien de eigenaar zich, ten gevolge van geldelijke verliezen of anders, in een moeilijken toestand bevindt, die even zooveel belangstelling verdient als dezen van den huurder die het goed betreft en die wellicht minder van de gebeurtenissen heeft te lijden gehad.

2° Indien de onkosten die voor het onderhoud van het onroerend goed noodig zijn en de belastingen die het bezwaren, aan den eigenaar niet meer toelaten een behoorlijken interest uit het goed te trekken.

In die gevallen, zou de vermindering van huishuur voorzien in art. 4, op eenzijdige wijze de belangen van den eigenaar aan deze van den huurder opofferen.

Men dient derhalve, zoo denken wij, in die gevallen aan den Vrederechter de macht te verleenen om het verzoek tot vermindering ingediend door den huurder te verwerpen, met dien verstande dat de rechter de verhooging van de huishuur op meer dan achtmaal de huishuur op 1 Augustus 1914 zal mogen ramen.

(6)

CHAMBRE des REPRESENTANTS.KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

(Amendement introduit après le dépôt du Rapport).

(Amendement ingediend na het neerleggen van het Verslag).

SESSION de 1937-1938.		II	ZITTINGSJAAR 1937-1938.
Projet, N° 82. Rapport, N° 100. Amend. : I.	Séance du 27 janvier 1938.	Vergadering van 27 Januari 1938.	Ontwerp, Nr 82. Verslag, Nr 100. Amend. : I.

PROJET DE LOI portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

WETSONTWERP houdende sommige uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten.

AMENDEMENT présenté par la COMMISSION.

AMENDEMENT door de COMMISSIE voorgesteld.

Disposition transitoire.

Overgangsbepaling.

Les locataires ayant bénéficié au cours de l'année 1937 de la loi de prorogation du 30 décembre 1936 sont autorisés à se maintenir dans les lieux loués jusqu'au 30 avril 1938 aux conditions en vigueur sous l'empire de la susdite loi.

De huurders die, in den loop van het jaar 1937, het voordeel hebben genoten van de verlengingswet van 30 December 1936, worden er toe gemachtigd de gehuurde plaatsen te blijven betrekken tot 30 April 1938, dit onder de voorwaarden geldende onder het beheer van vorenvermelde wet.

(8)

CHAMBRE des REPRESENTANTS.KAMER der VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

(Amendements introduits après le dépôt du Rapport).

(Amendementen ingediend na het neerleggen van het Verslag).

SESSION de 1937-1938.		III	ZITTINGENJAAR 1937-1938.
Projet, N° 82. Rapport, N° 100. Amend., I et II.	Séance du 27 janvier 1938.	Vergadering van 27 Januari 1938.	Ontwerp, Nr 82. Verslag, Nr 100. Amend., I en II.

PROJET DE LOI portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

WETSONTWERP houdende sommige uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten.

AMENDEMENTS présentés par M. RELECOM.

AMENDEMENTEN door den H. RELECOM voorgesteld.

ARTICLE PREMIER.EERSTE ARTIKEL.

SUPPRIMER LES MOTS :

DE WOORDEN :

"sous les réserves suivantes".

"onder de volgende beperkingen" SCHRAPPEN.

ART. 2.ART. 2.

MODIFIER COMME SUIT LES VALEURS LOCATIVES :

DE HUURWAARDEN WIJZIGEN ALS VOLGT :

I. Pour les immeubles :

I. Voor de vaste goederen :

a.- 600 frs au lieu de 300 frs.

a.- 600 fr. in plaats van 300 fr.

b.- 480 frs " " " 240 "

b.- 480 fr. " " " 240 "

c.- 300 frs " " " 150 "

c.- 300 fr. " " " 150 "

d.- 180 frs " " " 90 "

d.- 180 fr. " " " 90 "

II. Pour les parties d'immeubles :

II. Voor de gedeelten van vaste goederen :

a.- 480 frs au lieu de 240 frs.

a.- 480 fr. in plaats van 240 fr.

b.- 360 frs " " " 180 "

b.- 360 fr. " " " 180 "

c.- 240 frs " " " 120 "

c.- 240 fr. " " " 120 "

d.- 180 frs " " " 90 "

d.- 180 fr. " " " 90 "

ART. 3.ART. 3.

REPLACER : "le Gouverneur de la Province"

DE WOORDEN : "den Gouverneur der Provincie"

PAR : le Collège des bourgmestre et échevins.

VERVANGEN DOOR : het College van burgemeester en schepenen.

XAVIER RELECOM.