

Chambre des Représentants

SESSION 1954-1955.

9 JUIN 1955.

PROJET DE LOI

aménageant, en faveur des locataires de condition modeste, le retour au droit commun en matière de baux à loyer.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les lois successives portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer ont eu pour objectif le retour progressif au droit commun.

A l'heure actuelle, le régime en vigueur est le suivant :

1. — Sont situées en dehors des dispositions exceptionnelles, c'est-à-dire sont sous l'empire du droit commun, les locations dont le taux dépasse :

Communes	Valeur locative annuelle normale au 1 ^{er} août 1939	
	Immeubles	Parties d'immeubles
Agglomération bruxelloise	12.000 fr.	9.000 fr.
Communes de plus de 100.000 habitants et des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne	10.000 fr.	8.000 fr.
Communes de 20.000 à 100.000 habitants	8.000 fr.	7.000 fr.
Communes de 5.000 à 20.000 habitants...	6.000 fr.	4.000 fr.
Communes de moins de 5.000 habitants...	5.000 fr.	3.500 fr.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1954-1955.

9 JUNI 1955.

WETSONTWERP

waarbij ten gunste van de huurders met gering inkomen schikkingen worden getroffen met het oog op de terugkeer naar het gemeen recht inzake huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De achtereenvolgende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur hadden ten doel geleidelijk naar het gemeen recht terug te keren.

Thans is het geldend regime het volgende :

1. — Vallen buiten de uitzonderingsbepalingen, dat wil zeggen bevinden zich onder de gelding van het gemeen recht, de huurovereenkomsten, waarvan het bedrag hoger is dan :

Gemeenten	Normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939	
	Onroerende goederen	Gedeelten van onroerende goederen
Brusselse agglomeratie	12.000 fr.	9.000 fr.
Gemeenten met meer dan 100.000 inw. en gemeenten van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi...	10.000 fr.	8.000 fr.
Gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners	8.000 fr.	7.000 fr.
Gemeenten met 5.000 tot 20.000 inwoners	6.000 fr.	4.000 fr.
Gemeenten met minder dan 5.000 inwoners	5.000 fr.	3.500 fr.

2. — Pour les locations de biens dont la valeur locative était, au 1^{er} août 1939, inférieure aux taux ci-dessus fixés, mais cependant supérieure à :

Communes	Valeur locative annuelle normale au 1 ^{er} août 1939	
	Immeubles	Parties d'immeubles
Agglomération bruxelloise	8.000 fr.	6.000 fr.
Communes de plus de 100.000 habitants et des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne	6.000 fr.	5.400 fr.
Communes de 20.000 à 100.000 habitants	5.400 fr.	4.500 fr.
Communes de moins de 20.000 habitants	4.000 fr.	2.400 fr.
Communes de moins de 5.000 habitants...	4.000 fr.	2.400 fr.

le preneur pouvait obtenir une prorogation supplémentaire jusqu'à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, se situant en 1954 — à condition d'offrir, dans les 30 jours de la signification du congé, de payer le loyer normal.

Par la loi du 28 décembre 1953, une nouvelle possibilité de prorogation a été octroyée à ces preneurs, jusqu'à la date anniversaire comprise entre le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956.

3. — Quant aux loyers inférieurs à ceux mentionnés au 2. ci-dessus, ils restaient protégés jusqu'à la date anniversaire de 1954.

Cependant le preneur pouvait obtenir une prorogation supplémentaire jusqu'à la date anniversaire comprise entre le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956 s'il se conformait aux conditions légales, dont la première était de payer le loyer normal.

Ce loyer normal est, peut-on dire, le loyer correspondant à celui qui est demandé dans le quartier, l'agglomération, la région, pour des immeubles ou parties d'immeubles comparables.

En cas de désaccord entre propriétaire et locataire, ce loyer normal est fixé par le juge de paix, en tenant compte du loyer payé en 1939 et de l'état de l'habitation.

* * *

On peut conclure que le régime actuel est en principe ou bien celui du droit commun, ou bien celui du « loyer normal ».

Cette législation exceptionnelle expire, il importe d'y attirer l'attention, à la date correspondante à l'entrée en jouissance, date située entre le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956.

Les échanges de vues qui ont eu lieu récemment au Parlement ont permis de constater un certain malaise d'ordre social chez les petits preneurs qui, après avoir bénéficié des lois exceptionnelles depuis quinze ans, craignent de devoir quitter le logement qu'ils occupent, de devoir supporter notamment des frais de déménagement alors que leurs ressources sont limitées.

2. — Gold het huurovereenkomsten betreffende goederen, waarvan de huurwaarde op 1 Augustus 1939 lager was dan de hiervoren vastgestelde bedragen, doch evenwel hoger dan :

Gemeenten	Normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939	
	Onroerende goederen	Gedeelten van onroerende goederen
Brusselse agglomeratie	8.000 fr.	6.000 fr.
Gemeenten met meer dan 100.000 inw. en gemeenten van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi...	6.000 fr.	5.400 fr.
Gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners	5.400 fr.	4.500 fr.
Gemeenten met minder dan 20.000 inwoners	4.000 fr.	2.400 fr.
Gemeenten met minder dan 5.000 inwoners	4.000 fr.	2.400 fr.

dan kon de huurder een bijkomende verlenging bekomen tot de verjaarsdatum van de ingenottreding, gelegen in 1954, mits binnen dertig dagen na de betekening van de opzegging aan te bieden de normale huurprijs te betalen.

Bij de wet van 28 December 1953 werd aan deze huurders een nieuwe mogelijkheid tot verlenging toegekend tot de tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956 inbegrepen verjaardatum.

3. — Wat de huurprijzen betreft die lager waren dan de in 2 hiervoren vermelde, deze bleven beschermd tot de verjaardatum in 1954.

De huurder kon evenwel een bijkomende verlenging bekomen tot de verjaardatum, begrepen tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956, indien hij zich gedroeg naar de wettelijke voorwaarden, waarvan de eerste er in bestond de normale huurprijs te betalen.

Men mag zeggen dat deze normale huurprijs de huurprijs is welke overeenstemt met deze welke gevraagd wordt in de wijk, de agglomeratie, de streek, voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die met elkaar kunnen vergeleken worden.

In geval van onenigheid tussen de eigenaar en de huurder wordt die normale huurprijs vastgesteld door de vrede-rechter, met inachtneming van de in 1939 betaalde huurprijs en van de toestand van de woning.

* * *

Men mag besluiten dat het huidige regime in principe of wel dit van het gemeen recht is of wel dit van de « normale huurprijs ».

Deze uitzonderingswetgeving houdt op te bestaan, en het is van belang er de aandacht op te vestigen, op de datum, gelegen tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956, die met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

Uit de gedachtenwisseling welke onlangs in het Parlement hieromtrent heeft plaats gehad is gebleken dat er bij de kleine huurders een zeker onbehagen van maatschappelijke aard bestaat. Deze vrezen dat ze, na sedert vijftien jaar het voordeel van de uitzonderingswetten te hebben genoten, de woongelegenheid die ze betrekken, zullen moeten verlaten, verhuiskosten zullen moeten dragen, terwijl hun inkomsten beperkt zijn.

Le Gouvernement, préoccupé du sort de ces locataires socialement intéressants, soumet à vos délibérations un projet de loi qui aménage en faveur de cette catégorie de preneurs le retour au droit commun.

En vue de bien préciser quels en seront les bénéficiaires, le Gouvernement a envisagé les situations existantes sans s'en référer aux loyers de 1939.

Ne pourront bénéficier de la prorogation que les preneurs qui actuellement jouissent de celle qui a été instituée par les lois précédentes et qui paient un loyer mensuel normal fixé dans l'article premier.

Les locations exclues restent exclues et les locations nouvelles ne sont plus soumises à la loi.

Quant aux locataires qui ne pourront plus prétendre à la prorogation nouvelle, le projet leur accorde une prolongation du délai de préavis si celui-ci expire au cours des mois de juillet et août 1955.

Le projet comporte enfin les mesures transitoires habituelles.

Le Ministre de la Justice,

De Regering, die om het lot van deze huurders, die uit sociaal oogpunt belangstelling verdienen, bekommerd is, legt U ter beraadslaging een ontwerp van wet voor dat ten gunste van deze categorie van huurders een terugkeer naar het gemeen recht inricht.

Om goed te preciseren wie op die verlenging recht zullen hebben, heeft de Regering de bestaande toestanden in aanmerking genomen zonder op de huurprijzen van 1939 acht te slaan.

Kunnen enkel het voordeel van die verlenging genieten, de huurders die thans de door de vroegere wetten ingevoerde verlenging genieten en een normale maandelijkse huurprijs betalen, vastgesteld in artikel 1.

De uitgesloten huurovereenkomsten blijven uitgesloten en de nieuwe huurovereenkomsten vallen niet meer onder de wet.

Wat de huurders betreft die geen aanspraak meer op de nieuwe verlenging kunnen maken, hun verleent het ontwerp een verlenging van de opzegtermijn zo deze in de loop van de maanden Juli en Augustus 1955 verstrijkt.

Het ontwerp behelst tenslotte de gebruikelijke overgangsmaatregelen.

De Minister van Justitie,

A. LILAR.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 25 mai 1955, d'une demande d'avis sur un projet de loi « aménageant, en faveur des locataires de condition modeste, le retour au droit commun en matière de baux à loyer », a donné le 31 mai 1955 l'avis suivant :

L'intitulé des lois modificatives se borne généralement à indiquer cette portée sans faire mention du but poursuivi par les modifications. L'intitulé ci-après suffirait pour le projet :

« **Projet de loi modifiant les lois coordonnées du 21 septembre 1953 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.** »

A l'article 2 du projet, il faut prévoir : « ...en faveur des preneurs qui ne bénéficient pas de la seconde prorogation prévue aux alinéas 6 et 7 du même paragraphe... ». En effet, l'article 3, § 1^{er}, des lois coordonnées contient actuellement cinq alinéas auxquels l'article 1^{er} du projet ajoute deux alinéas qui organisent la « seconde prorogation ».

La nouvelle disposition introduite par l'article 2 du projet se termine par les mots : « ...et dont la date d'entrée en jouissance se situe entre le 1^{er} juillet et le 31 août 1955 ». Le millésime doit être omis, sinon on devrait prévoir que c'est la date d'expiration de la prorogation qui se situe entre le 1^{er} juillet et le 31 août 1955.

La phrase liminaire de l'article 3 du projet devrait être complétée par la mention de la loi du 28 décembre 1953 qui a modifié l'article 44 des lois coordonnées.

La disposition nouvelle introduite par l'article 3 du projet reproduit l'article 44 des lois coordonnées en se bornant à modifier les dates qui s'y trouvent contenues. Il y aurait lieu de maintenir la présentation de l'ancien texte et de diviser les paragraphes 1^{er} et 2 respectivement en quatre et trois alinéas.

La chambre était composée de :

Messieurs : F. Lepage, conseiller d'Etat, président,
J. Coyette et G. Van Bunnin, conseillers d'Etat,
A. Bernard et P. Ansiaux, assesseurs de la section de législation,
G. Piquet, greffier adjoint, greffier.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 25^e Mei 1955 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « waarbij ten gunste van de huurders met gering inkomen schikkingen worden getroffen met het oog op de terugkeer naar het gemeen recht inzake huishuur », heeft de 31^e Mei 1955 het volgend advies gegeven :

Gewoonlijk brengt het opschrift van een wijzigingswet alleen tot uitdrukking, dat er wijziging is, zonder het daarmee beoogde doel aan te geven. Voorgesteld wordt :

« **Ontwerp van wet tot wijziging van de samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.** »

In artikel 2 van het ontwerp, leze men : « ...ten voordele van de huurders die niet in aanmerking komen voor de tweede verlenging, bedoeld in het zesde en het zevende lid van dezelfde paragraaf... ». Artikel 3, eerste paragraaf, van de samengeordende wetten telt immers vijf leden, waaraan artikel 1 van het ontwerp twee leden toevoegt om de « tweede verlenging » te regelen.

Het slot van de nieuwe, door artikel 2 van het ontwerp ingevoegde bepaling luidt : « ...en voor wie de datum van de ingentreding tussen 1 Juli en 31 Augustus 1955 valt ». Het jaartal moet achterwege worden gelaten, zoniet zou men moeten bepalen dat het de vervaldatum van de verlenging is die tussen 1 Juli en 31 Augustus 1955 ligt.

Volledigheidshalve moet in de inleidende volzin van artikel 3 van het ontwerp melding worden gemaakt van de wet van 28 December 1953 die artikel 44 van de samengeordende wetten heeft gewijzigd.

In de nieuwe bepaling welke artikel 3 van het ontwerp invoegt, is artikel 44 van de samengeordende wetten overgenomen, onder wijziging alleen van de data. Het ware beter de schikking van de vroegere tekst te behouden en de paragrafen 1 en 2 onderscheidenlijk over vier en drie leden te verdelen.

De Kamer was samengesteld uit :

De Heren : F. Lepage, raadsheer van State, voorzitter,
J. Coyette en G. Van Bunnin, raadsheren van State,
A. Bernard en P. Ansiaux, bijzitters van de afdeling wetgeving,
G. Piquet, adjunct-griffier, griffier.

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

Le Greffier,
(s.) G. PIQUET.

Le Président,
(s.) F. LEPAGE.

Pour expédition délivrée au Ministre de la Justice.

Le 4 juin 1955.

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

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,

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.

Le § 1^{er} de l'article 3 des lois coordonnées du 21 septembre 1953 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 28 décembre 1953, est complété par la disposition suivante :

« Les bénéficiaires de la prorogation supplémentaire prévue à l'alinéa 2 et dont le loyer normal au 15 mai 1955 est égal ou inférieur aux montants ci-après, jouissent de plein droit, qu'il y ait congé ou non, d'une seconde prorogation qui prend fin entre le 1^{er} juillet 1956 et le 30 juin 1957 à la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance.

Les maxima de loyer normal visés à l'alinéa précédent sont :

a) dans les communes de plus de 20.000 habitants :

1.000 francs par mois pour les immeubles;
750 francs par mois pour les parties d'immeubles;

b) dans les communes de 20.000 habitants et moins :

750 francs par mois pour les immeubles;
500 francs par mois pour les parties d'immeubles. »

Art. 2.

Le § 1^{er} de l'article 5 des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Le préavis donné par le bailleur pour la date d'expiration de la prorogation supplémentaire prévue aux alinéas 2

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. Lepage.

De Griffier,
(get.) G. PIQUET.

De Voorzitter,
(get.) F. LEPAGE.

Voor uitgifte afgeleverd aan de Minister van Justitie.

De 4 Juni 1955.

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

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.

§ 1 van artikel 3 van de samengeordende wetten van 21 September 1953 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, gewijzigd bij artikel 1 van de wet van 28 December 1953, wordt door de volgende bepaling aangevuld :

« De gerechtigden op de in lid 2 bedoelde bijkomende verlenging, wier normale huurprijs op 15 Mei 1955 gelijk is aan of lager dan de hierna vermelde bedragen, hebben van rechtswege aanspraak op een tweede verlenging van de al dan niet opgezegde huur, tot op de datum, tussen 1 Juli 1956 en 30 Juni 1957, die met de datum van de ingetreding overeenstemt.

De in de vorige alinea bedoelde maxima van de normale huurprijzen zijn :

a) in de gemeenten met meer dan 20.000 inwoners :

1.000 frank per maand voor de onroerende goederen;
750 frank per maand voor de gedeelten van onroerende goederen;

b) in de gemeenten met 20.000 inwoners en minder :

750 frank per maand voor de onroerende goederen;
500 frank per maand voor de gedeelten van onroerende goederen. »

Art. 2.

§ 1 van artikel 5 van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« De opzegging, door de verhuurder gedaan tegen het verstrijken van de bij de leden 2 tot 5 van § 1 van artikel 3

à 5 du § 1^{er} de l'article 3 est prolongé de deux mois en faveur des preneurs qui ne bénéficient pas de la seconde prorogation prévue aux alinéas 6 et 7 du même paragraphe et dont la date d'entrée en jouissance se situe entre le 1^{er} juillet et le 31 août. »

Art. 3.

L'article 44 des mêmes lois modifiées par la loi du 28 décembre 1953 est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. — Ne peuvent être exécutées avant le 31 juillet 1955, les décisions non susceptibles de recours au fond qui, par application exclusive des articles 3, §§ 1^{er} et 5, §§ 1^{er} à 3, des lois coordonnées du 21 septembre 1953, modifiées par la loi du 28 décembre 1953, ordonnent le déguerpissement. »

Le preneur peut, jusqu'au 31 juillet 1955, 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 l'article 5.

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 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. 4.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} juillet 1955.

Donné à Stanleyville, le 9 juin 1955.

voorziene bijkomende verlenging, wordt met twee maanden verlengd ten behoeve van de huurders die niet het voordeel van de bij de leden 6 en 7 van dezelfde § voorziene tweede verlenging genieten en voor wie de datum van de ingetreding tussen 1 Juli en 31 Augustus valt. »

Art. 3.

Artikel 44 van dezelfde wetten gewijzigd bij de wet van 28 December 1953 wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 1. — Kunnen vóór 31 Juli 1955 niet worden ten uitvoer gelegd, de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal wat de grond betreft en waarbij, bij uitsluitende toepassing van de artikelen 3, §§ 1 en 5, §§ 1 tot 3, van de samengeordende wetten van 21 September 1953, gewijzigd bij de wet van 28 December 1953, gelast wordt het goed te ontruimen.

De huurder kan tot 31 Juli 1955 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 artikel 5.

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 en de wijzigingen die door deze wet worden in aan gebracht.

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. 4.

Deze wet treedt in werking op 1 Juli 1955.

Gegeven te Stanleystad, 9 Juni 1955.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

A. LILAR.