

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1970-1971.

25 JANVIER 1971.

Proposition de loi prorogeant les baux à loyer d'immeubles ou parties d'immeubles occupés par des mutilés et grands invalides de guerre.

DEVELOPPEMENTS

La présente proposition a un champ d'application relativement limité : sans doute ne protégera-t-elle pas plus que quelques centaines de locataires pour tout le pays. Mais ce seront toutes des personnes qui méritent particulièrement la protection de la loi.

En effet, l'expérience montre que certains propriétaires au mépris de tout sentiment de reconnaissance pour ceux qui en 1914 ou en 1940 ont tout sacrifié pour la défense du pays, n'hésitent pas à exiger le déménagement de locataires qui sont invalides à 100 p.c. Il en va de même de locataires ayant conservé une invalidité totale à la suite d'un accident du travail.

Les mutilés et grands invalides se sont, le plus fréquemment, adaptés à leur logement, et d'autre part se sont efforcés d'adapter celui-ci à leurs infirmités. Pour eux, recevoir leur congé est le plus souvent un drame, car ils ont les plus grandes difficultés à retrouver un logement qui leur convienne.

Actuellement les locataires invalides ne bénéficient d'une certaine protection que dans le cadre de la loi du 24 décembre 1970, c'est-à-dire uniquement si le revenu cadastral est extrêmement modeste. En vertu de l'article 2 de cette loi, le propriétaire ne peut mettre fin à la prorogation légale lorsque son locataire est invalide, à moins que lui-même ne soit reconnu invalide et qu'il doive habiter personnellement le bien loué. L'on a donc reconnu la justice du principe imposant certains sacrifices aux propriétaires en faveur des

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1970-1971.

25 JANUARI 1971.

Voorstel van wet tot verlenging van de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, betrokken door verminkten en groot-oorlogsinvaliden.

TOELICHTING

Het toepassingsgebied van dit voorstel is veeleer beperkt : voor heel het land zal het hooguit enkele honderden huurders beschermen. Het zijn evenwel allen personen die recht hebben op een bijzondere wettelijke bescherming.

De ervaring leert namelijk dat sommige eigenaars, zonder enig gevoel van erkentelijkheid tegenover degenen die in 1914 of in 1940 alles hebben opgeofferd voor de verdediging van het land, niet aarzelen om huurders die 100 pct. invalide zijn, te doen verhuizen. Hetzelfde gebeurt met huurders die volledig invalide zijn gebleven na een arbeidsongeval.

De verminkten en grootinvaliden hebben zich meestal aan hun woning aangepast en bovendien een inspanning gedaan om hun woning aan te passen aan hun gebrek. Een huuropzegging betekent voor hen meestal een drama, omdat zij de grootste moeilijkheden ondervinden om opnieuw een passende woning te vinden.

Momenteel genieten de huurders-invaliden slechts een zekere bescherming in het kader van de wet van 24 december 1970, d.w.z. alleen wanneer het kadastraal inkomen zeer klein is. Krachtens artikel 2 van die wet kan de eigenaar geen einde maken aan de wettelijke verlenging wanneer de huurder invalide is, tenzij hijzelf als invalide erkend werd en het verhuurde goed persoonlijk moet betrekken. Men heeft dus de billijkheid erkend van het beginsel dat de eigenaars zich zekere offers moeten getroosten voor de grootinva-

grands invalides. Mais en fait seuls les propriétaires de maisons ou d'appartements modestes sont invités à respecter cette justice.

Il est équitable de prévoir que quelle que soit la catégorie du logement, le grand invalide sera protégé et bénéficiera d'une prorogation.

Nous proposons que dans un premier stade cette prorogation de plein droit soit accordée jusqu'au 31 décembre 1972, échéance prévue dans la loi du 24 décembre 1970. A ce moment, il conviendra de voir sans doute, dans un seul et même texte, quelles sont les catégories de locataires qui doivent encore être protégées.

A. LAGASSE.

*
**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

Les baux à loyer, écrits ou verbaux, ayant pour objet un immeuble, une partie d'immeuble ou un appartement non meublé à usage exclusif d'habitation, conclus avant le 1^{er} janvier 1971 par un locataire ayant été reconnu invalide à 100 p.c. à la suite de faits de guerre ou d'accident du travail sont prorogés de plein droit jusqu'au 31 décembre 1972.

ART. 2.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur.

Le preneur peut toutefois quitter les lieux loués à l'échéance du bail écrit ou, s'il s'agit d'un bail verbal, en observant les délais d'usage.

Le bailleur peut demander au juge le retrait de la prorogation s'il est lui-même reconnu invalide à 100 p.c. et s'il désire occuper personnellement le bien loué.

ART. 3.

Au cours de la période de prorogation, le loyer ne peut, sauf accord des parties, être augmenté que selon la procédure prévue à l'article 5 de la loi du 29 janvier 1964 prorogée par la loi du 24 décembre 1970.

A. LAGASSE.

M. THIRY.

R. BOURGEOIS.

P. STROOBANTS.

J. POHL.

liden. Maar feitelijk zijn het slechts de eigenaars van bescheiden woningen of appartementen die deze rechtvaardigheid moeten inachtnemen.

Het is billijk de grootinvaliden te beschermen en hun een huurverlenging te verlenen ongeacht de categorie van de woning.

Wij stellen voor dat zulks in een eerste stadium van rechtswege zou gebeuren tot 31 december 1972, de vervaldag bepaald in de wet van 24 december 1970. Op dat ogenblik zal ongetwijfeld in één en dezelfde tekst moeten worden nagegaan, welke categorieën van huurders nog beschermd moeten worden.

*
**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

De schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die betrekking hebben op een niet gemeubileerd onroerend goed, gedeelte van een onroerend goed of flat welke uitsluitend als woning dienen, en die vóór 1 januari 1971 werden afgesloten door een huurder die als 100 pct. invalide werd erkend ten gevolge van een oorlogsfeit of een arbeidsongeval, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1972.

ART. 2.

Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder voldoet.

De huurder kan evenwel het gehuurde goed verlaten wanneer de schriftelijke huurovereenkomst verstrijkt of wanneer het om een mondelinge huurovereenkomst gaat, met inachtneming van de gebruikelijke termijnen.

De verhuurder kan van de rechter de intrekking van de verlenging eisen wanneer hijzelf als 100 pct. invalide erkend is en het verhuurde goed zelf wenst te betrekken.

ART. 3.

Tijdens de verlengingsperiode mag de huurprijs, tenzij met instemming van de partijen, slechts worden verlengd volgens de procedure bepaald in artikel 5 van de wet van 29 januari 1964, verlengd bij de wet van 24 december 1970.