

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1918-1919.

Projet de Loi en vue de prévenir la hausse exagérée des loyers et d'empêcher que les locataires soient contraints, sans motifs graves, à déménager.

(Voir les n°s 172, 218, 228, 290, 308, 311 et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants du 13 août 1919.)

CHAPITRE PREMIER.

Prorogation des baux à loyer.

ARTICLE PREMIER.

Tout locataire ou ancien locataire aura le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci-après, depuis la date d'expiration du bail jusqu'à la date correspondante de l'année 1921.

Il en est de même en ce qui concerne les immeubles à usage commercial et industriel s'il est établi que le locataire a été privé, par suite de la guerre, de la totalité ou d'une notable partie des avantages qui devaient normalement résulter de la destination du bien loué.

ART. 2.

L'occupant qui veut profiter de cette faculté doit en avertir le bail-

EERSTE HOOFDSTUK.

Huurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

Vanaf den datum, waarop de huur eindigt, tot den overeenstemmenden datum van het jaar 1921 is elke huurder of vroegere huurder gerechtigd om het door hem gehuurde perceel bij voortduur te bewonen mits de bedingen zijner schriftelijke of mondelinge huur en overeenkomstig de navolgende bepalingen.

Hetzelfde geldt voor de vaste goederen dienende voor handel en nijverheid, indien het is bewezen dat de huurder, ten gevolge van den oorlog, geheel of voor een merktelijk deel werd beroofd van de voordeelen, welke het gehuurde goed door zijne bestemming regelmatig moest opleveren.

ART. 2.

De bewoner, die wenscht gebruik te maken van dit recht, dient den

leur par lettre recommandée à la poste dans un délai maximum d'un mois à dater de la mise en vigueur de la présente loi.

ART. 3.

Jusqu'à l'expiration du bail prorogé, le bailleur aura le droit de réclamer une majoration de 30 p. c., sans qu'il lui soit permis de dépasser indirectement cette majoration par voie d'augmentation des charges incombant au preneur.

Il pourra cependant réclamer une majoration plus élevée, à déterminer par le juge, si cette majoration se justifie évidemment par l'augmentation des charges et dépenses qu'il aura à supporter à raison du bien loué.

ART. 4.

Le bailleur aura le droit de se refuser à la prorogation du bail en cas de motifs graves, à apprécier par le juge.

Il pourra, de plus, en cas d'abus de jouissance, demander au juge l'annulation de la prorogation.

La prorogation ne pourra jamais être invoquée pour mettre obstacle à l'exécution de travaux d'utilité publique.

ART. 5.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné :

1° Au paiement régulier du loyer, majoration comprise ;

2° A l'exécution des accords ou décisions intervenus au sujet de l'arriéré.

verhuurder daarvan te verwittigen, bij ter post aangeteekenden brief, binnen een termijn van ten hoogste eene maand te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

ART. 3.

Tot na het verstrijken van de verlengde huur heeft de verhuurder het recht eene verhooging van dertig ten honderd te eischen, zonder dat het hem toegelaten zij deze verhooging onrechtstreeks te overschrijden door de lasten, aan den huurder opgelegd, te vermeerderen.

Hij kan echter eene grootere door den rechter te bepalen verhooging eischen, indien deze verhooging klaarblijkelijk is gerechtvaardigd door de toeneming der lasten en uitgaven, welke hij wegens het verhuurde goed zal moeten bestrijden.

ART. 4.

De verhuurder is gerechtigd de huurverlenging niet toe te staan om gewichtige, door den rechter te beoordeelen redenen.

Bovendien kan hij, in geval van misbruik van genot, aan den rechter vragen dat de verlenging nietig verklaard worde.

De verlenging kan nooit ingeroepen worden om de uitvoering van werken van openbaar belang te verhinderen.

ART. 5.

Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gemaakt :

1° Van de geregelde betaling van den huurprijs, met inbegrip van de verhooging ;

2° Van de uitvoering der getroffen schikkingen of beslissingen betreffende de achterstallen.

Faute de quoi, le bailleur aura le droit de mettre fin au bail quinze jours après une mise en demeure, par lettre recommandée, restée infructueuse.

ART. 6.

Le locataire qui a usé de la faculté de la prorogation peut néanmoins quitter les lieux loués, en observant les conditions fixées par la convention du bail ou par l'usage.

ART. 7.

La majoration prévue à l'article 3 est calculée sur le loyer au 1^{er} août 1914. Pour les baux conclus postérieurement à cette date, au cas où l'un des intéressés estimerait que la location est inférieure ou supérieure au prix normal, celui-ci servira de base au calcul de la majoration. En cas de contestation, il sera déterminé par le juge qui recourra, s'il y a lieu, à l'avis d'un expert.

ART. 8.

Toute clause ou stipulation contraire à la présente loi est non avenue.

ART. 9.

Les Belges, et les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre, sont seuls admis à réclamer les bénéfices de la présente loi, à l'exclusion : 1^o des condamnés pour crime ou délit contre la sûreté de l'Etat ou infraction à l'arrêté-loi du 1^{er} décembre 1916 ; 2^o de ceux qui ont réalisé des bénéfices de guerre dans les conditions de la loi du 3 mars 1919.

Zoo niet, heeft de verhuurder het recht, aan de huur een einde te stellen vijftien dagen na eene vergeefsche in mora stelling bij aange teekenden brief.

ART. 6.

De huurder, die gebruik maakte van het recht tot verlenging, kan niettemin het gehuurde perceel verlaten, mits hij zich gedraagt aan de voorwaarden bepaald door de huurovereenkomst of door het gebruik.

ART. 7.

De bij artikel 3 voorziene verhooging wordt berekend op den huurprijs van 1 Augustus 1914. Werden de huurovereenkomsten na dezen datum gesloten en mocht een der belanghebbenden van meening zijn dat de huurprijs lager of hooger is dan de normale prijs, dan wordt deze tot grondslag genomen voor de berekening der verhooging. Is er geschil, dan wordt hij vastgesteld door den rechter, die desnoods het advies van een deskundige inwint.

ART. 8.

Elk beding of elke bepaling strijdig met deze wet wordt geacht niet te bestaan.

ART. 9.

Alleen de Belgen en de onderdanen der landen, met België vereenigd in den oorlog, kunnen aanspraak maken op de voordeelen dezer wet, met uitsluiting : 1^o van de veroordeelden wegens misdad of wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat ofwel wegens overtreding van het besluit-wet van 1 December 1916 ; 2^o van hen, die oorlogswinsten hebben gemaakt op de wijzen voorzien bij de wet van 3 Maart 1919.

CHAPITRE II.

**Du jugement des contestations
en matière de loyers.**

ART. 10.

L'article 16 de la loi du 30 avril 1919 est applicable aux contestations auxquelles donnera lieu l'exécution de la présente loi.

ART. 11.

L'article 18 de la loi du 30 avril 1919 est modifié comme suit :

Toute action en paiement de loyers pour la période du 4 juin 1914 au 28 juin 1919 sera prescrite par un an à partir de la publication de la présente loi.

Le locataire assigné en paiement de loyers arriérés en vertu de l'alinéa précédent, conserve le droit de se prévaloir des dispositions de la loi du 30 avril 1919.

Bruxelles, le 13 août 1919.

*Le Président de la Chambre
des Représentants,*

P. POULLET.

Les Secrétaires,

R. DE KERCHOVE D'EXAERDE.

A. HUYSHAUWER.

HOOFDSTUK II.

**Berechting van de geschillen
in zake huishuur.**

ART. 10.

Artikel 16 der wet van 30 April 1919 is van toepassing op de geschillen, waartoe de uitvoering dezer wet aanleiding geeft.

ART. 11.

Artikel 18 der wet van 30 April 1919 wordt gewijzigd als volgt :

Elke vordering tot betaling van huishuur voor het tijdsverloop van 4 Juni 1914 tot 28 Juni 1919 verjaart door verloop van één jaar te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

De huurder, krachtens het voorgaande lid gedagvaard tot betaling van achterstallige huishuur, behoudt het recht om zich op de bepalingen der wet van 30 April 1919 te beroepen.

Brussel, den 13ⁿ Augustus 1919.

*De Voorzitter van de Kamer
der Volksvertegenwoordigers,*

De Secretarissen,