

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1924-1925

**Projet de Loi prorogeant et modifiant
la loi sur les loyers du 20 février 1923.
(Texte réamendé par la Chambre
des Représentants.) (1)**

(Voir les n^{os} 211, 298, 372, 378, 387, 396, 402, 408 (session de 1923-1924), 5, 21, 26, 29, 41, 45 (session de 1924-1925) et les *Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 17, 18 et 23 juillet, 10, 11 et 17 décembre 1924; les n^{os} 241, 246 (session de 1923-1924), et les *Annales parlementaires du Sénat, séances des 29, 30 et 31 juillet 1924.*)*

ARTICLE PREMIER.

La loi du 20 février 1923 portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers est prorogée d'une année, avec les modifications suivantes :

I. — A l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le chiffre « 1925 » est remplacé par le chiffre « 1926 ».

II. — A l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le chiffre « 1926 » est remplacé par le chiffre « 1927 ». (2)

(1) Les amendements adoptés par la Chambre sont imprimés en caractères italiques.

(2) Le n° III du texte transmis par le Sénat a été supprimé par la Chambre. Il était conçu comme suit :

« III. — Il est ajouté un article 2bis rédigé comme suit :

« La loi ne s'applique pas aux communes dont la population, au 1^{er} janvier 1924, n'atteignait pas 5,000 habitants, à moins que ces communes ne soient limitrophes de communes dépassant elles-mêmes ce chiffre.

« A la demande de l'administration communale intéressée, un arrêté royal pris sur avis de la Députation permanente peut rendre la loi applicable dans ces dernières communes s'il est établi que le nombre de logements y est inférieur au nombre de ménages. »

BELGISCHE SENAAT

ZITTINGSJAAR 1924-1925

Wetsontwerp tot verlenging en wijziging der huishuurwet van 20 Februari 1923. (Door de Kamer der Volksvertegenwoordigers opnieuw geamendeerde Tekst.) (1)

(Zie de n^{os} 211, 298, 372, 378, 387, 396, 402, 408 (zittingsjaar 1923-1924), 5, 21, 26, 29, 41, 45 (zittingsjaar 1924-1925) en de *Handelingen der Kamer van Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 17, 18 en 23 Juli, 10, 11 en 17 December 1924; n^{os} 241, 246 (zittingsjaar 1923-1924) en de *Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 29, 30 en 31 Juli 1924.*)*

EERSTE ARTIKEL.

De wet van 20 Februari 1923 tot herziening der huishuurwet van 14 Augustus 1920 wordt met een jaar verlengd, behoudens de volgende wijzigingen :

I. — In artikel 1, paragraaf 1, 1^e lid, wordt het cijfer « 1925 » vervangen door het cijfer « 1926 ».

II. — In artikel 1, paragraaf 1, 3^e lid, wordt het cijfer « 1926 » vervangen door het cijfer « 1927 ». (2).

(1) De door de Kamer aangenomen amendementen zijn cursief gedrukt.

(2) N° III van den door den Senaat overgemaakte tekst werd door de Kamer verworpen. Hij luidde als volgt :

« III. — Een artikel 2bis luidende als volgt wordt ingevoegd :

« De wet is niet van toepassing in de gemeenten waarvan de bevolking op 1 Januari 1924 minder bedroeg dan 5,000 inwoners, tenzij die gemeenten aan andere gemeenten grenzen, waarvan de bevolking dit cijfer overschrijdt.

« Op aanvraag van het betrokken gemeentebestuur, kan een Koninklijk besluit, genomen na het advies van de Bestendige Deputatie, de wet van toepassing maken in de bedoelde gemeenten, zoo het aantal woningen daardoor geringer is dan het aantal gezinnen. »

III. — A l'article 3, paragraphe 1^{er}, le n° 3° est remplacé par le texte ci-après :

3° Celui qui occupe un immeuble ou une partie d'immeuble affecté en même temps au logement du locataire et à l'exercice de son commerce ou de son industrie lorsque le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires imposées au preneur par la convention de bail :

4,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

3,000 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

1,600 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants ;

1,500 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants ;

1,000 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants ;

500 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

IV. — A l'article 3, il est ajouté un paragraphe 1bis ainsi conçu :

Le bénéfice de la prorogation pourra être retiré au locataire ou sous-locataire qui, propriétaire d'une maison pouvant lui servir d'habitation, s'abstient, sans motif légitime, d'occuper sa propriété devenue disponible ou dont il pourrait obtenir la disposition en faisant valoir les droits lui accordés par la présente loi.

V. — A l'article 3, paragraphe 2, est ajouté après l'alinéa premier, un alinéa nouveau ainsi conçu :

« Elle ne peut mettre obstacle à des travaux qui seraient reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique. »

III. — In artikel 3, paragraaf 1, wordt n° 3° vervangen door den volgende tekst :

3° Op den bewoner van een vast goed of van een gedeelte van een vast goed, dat tegelijk dient tot woon-gelegenheid voor den huurder en tot het drijven van zijn handel of van zijne nijverheid, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd :

4,000 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners :

3,000 frank in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners ;

1,600 frank in de gemeenten van 25,000 tot 50,000 inwoners ;

1,500 frank in de gemeenten van 15,000 tot 25,000 inwoners ;

1,000 frank in de gemeenten van 5,000 tot 15,000 inwoners ;

500 frank in de gemeenten van minder dan 5,000 inwoners.

IV. — In artikel 3, wordt een paragraaf 1bis ingelascht, luidende :

Het voordeel der verlenging kan onttrokken worden aan den huurder of den onderhuurder die, eigenaar zijnde van een huis dat hem tot woning kan verstrekken, zich zonder wettige reden onthoudt zijn eigendom te betrekken dat vrijgekomen is of dat zou kunnen vrijkomen indien hij de hem bij deze wet toegekende rechten deed gelden.

V. — In artikel 3, paragraaf 2, wordt, na het eerste lid, een nieuw lid ingelascht luidende :

« Kunnen verder daardoor niet worden verhinderd, werken welke door de bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid onontbeerlijk zouden bevonden zijn. »

VI. — A l'article 4, paragraphe 5, alinéa premier, les mots « au 25 janvier 1923 » sont remplacés par les mots « au 1^{er} juin 1924 » (1).

VII. — A l'article 4, paragraphe 5 il est ajouté un quatrième alinéa ainsi conçu :

« Lorsque, par application de la présente disposition, le propriétaire ou l'usufruitier entend reprendre possession de lieux occupés par un sous-locataire, celui-ci devra être mis en cause conjointement avec le locataire principal et avoir reçu soit du propriétaire ou de l'usufruitier, soit du locataire principal le préavis de six mois, à condition que ce sous-locataire soit, au jour du préavis, inscrit au registre de la population. »

VIII. — A l'article 7, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots : « à concurrence de 100 p.c. », sont remplacés par les mots : « à concurrence de 125 p. c. ».

IX. — L'alinéa 3 de l'article 9 est remplacé par la disposition suivante :

« Les modifications légales apportées aux prix du loyer par application de la loi du 20 février 1923 continueront à produire leurs effets au taux maximum de 100 p. c. pendant la durée de la prorogation accordée par ladite loi, et au taux maximum de 125 p. c. pendant la durée de la prorogation accordée par la loi de 1924.

» S'il s'agit de baux non prorogés, l'augmentation maximum de 125 p. c.

(1) Le n° VIII a été supprimé par la Chambre. Il était conçu comme suit :

« VIII. — A l'article 4, paragraphe 5, l'alinéa 3 est remplacé par le texte ci-après :

« La prorogation ne sera refusée ou retirée aux » locataires occupant l'immeuble que moyennant » un préavis de six mois. En ce qui concerne les » immeubles dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 » excédait 1,500 francs, le refus ou le retrait » auront effet uniquement dans la limite des locaux » qui sont nécessaires au propriétaire ou à ses » descendants suivant leur condition, leur état et » leur profession pour leur habitation et celle des » personnes qui vivent habituellement avec eux. »

VI. — In artikel 4, paragraaf 5, eerste lid, worden de woorden : « op 25 Januari 1923 » vervangen door de woorden « op 1 Juni 1924 » (1).

VII. — Aan artikel 4, paragraaf 5, wordt een vierde lid toegevoegd luidende :

« Wanneer, bij toepassing van deze bepaling, de eigenaar of de vruchtgebruiker opnieuw bezit wil nemen van het perceel door een onderhuurder betrokken, moet deze laatste, samen met den voornamen huurder bij de zaak worden betrokken en, hetzij van den eigenaar of den vruchtgebruiker, hetzij van den voornamen huurder zes maanden te voren worden opgezegd, op voorwaarde dat deze onderhuurder, op den dag der opzegging, ingeschreven zij in de registers van de bevolking. »

VIII. — In artikel 7, paragraaf 1, 1^e lid, worden de woorden : « met ten hoogste 100 t. h. », vervangen door de woorden : « met ten hoogste 125 t. h. »

IX. — Artikel 9, lid 3, te vervangen door de volgende bepaling :

« De wettelijke wijzigingen van de huurprijzen bij toepassing der wet van 20 Februari 1923 blijven van kracht voor het maximum-bedrag van 100 t. h. tijdens den duur van de verlenging bij gezegde wet toegestaan, en voor het maximum-bedrag van 125 t. h. tijdens den duur van de verlenging bij de wet van 1924 toegestaan.

» Geldt het niet verlengde huurovereenkomsten, dan kan de maxi-

(1) N° VIII werd door de Kamer verworpen. Het luidde al volgt :

« VIII. — In artikel 4, paragraaf 5, wordt lid 3 vervangen door den volgende tekst :

« De verlenging zal den huurders, die het vast » goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken » worden mits een opzegging ten minste zes maan- » den te voren. Wat betreft de vaste goederen wier » jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, » 1,500 frank overschreed, geldt de weigering of de » intrekking alleen voor de lokalen, die de eige- » naar of zijne nakomelingen, volgens hun rang, » stand en beroep, noodig hebben voor hunne » huisvesting en voor die der personen welke » gewoonlijk bij hen inwonen. »

pourra courir à dater du 1^{er} janvier 1925 et expirera le 1^{er} janvier 1926.

» Le préavis prescrit au paragraphe 5 de l'article 4 devra être renouvelé postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi. »

X. — A l'article 10, les mots : « au 1^{er} janvier 1925 » sont remplacés par les mots : « au 1^{er} janvier 1926 ».

XI. — A l'article 23, après les mots : « ou aux immeubles », il est intercalé ce qui suit : « atteints ou non par des faits de guerre qui depuis cette date ont subi des travaux de reconstruction ou de transformation ayant augmenté leur capacité de logement et dont le coût a été supporté par le propriétaire au moins à concurrence de moitié de la valeur de l'immeuble au 1^{er} août 1914 ».

XII. — A l'article 25, il est ajouté un alinéa rédigé en ces termes :

En cas de départ des sous-locataires, le bailleur pourra reprendre la libre disposition des locaux qui leur étaient sous-loués par le locataire principal. Le loyer de l'immeuble sera réduit en égard à la valeur des locaux occupés par le bailleur. Le montant du loyer sera, en cas de contestation, déterminé par le juge.

XIII. — A l'article 33, les mots : « le 1^{er} juillet 1926 » sont remplacés par les mots : « le 1^{er} juillet 1927 ».

ART. 2.

La présente loi ne porte pas préjudice aux conventions valablement conclues sous l'empire de la loi du 20 février 1923.

ART. 3.

La loi du 20 février 1923 sera réimprimée au *Moniteur belge* avec les

num-verhooging van 125 t. h. ingaan op 1 Januari 1925 en neemt zij een einde op 1 Januari 1926.

» De opzegging voorzien bij paragraaf 5 van artikel 4 moet worden hernieuwd na het van kracht worden dezer wet ».

X. — In artikel 10, worden de woorden : « tot 1 Januari 1925 » vervangen door de woorden : « tot 1 Januari 1926 ».

XI. — In artikel 23, na de woorden : « ook niet op de vaste goederen », in te lasschen de woorden : « al of niet getroffen door oorlogsfeiten en waarin sedert dezen datum werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd die de woongelegenheden hebben verruimd en waarvan de kosten door den eigenaar werden gedragen tot een beloop van ten minste de helft der waarde van het vast goed op 1 Augustus 1914. »

XII. — Aan artikel 25 wordt het volgend lid toegevoegd :

Bij vertrek van de onderhuurders, kan de verhuurder opnieuw beschikken over de lokalen welke de voornamende huurder hun in onderhuur had gegeven. De huurprijs van het vaste goed wordt verminderd, gelet op de waarde van de door den verhuurder in gebruik genomen lokalen. Het bedrag van den huurprijs wordt, bij betwisting, door den rechter bepaald.

XIII. — In artikel 33, worden de woorden : « 1 Juli 1926 » vervangen door de woorden : « 1 Juli 1927 ».

ART. 2.

Deze wet laat onverlet de onder het beheer der wet van 20 Februari 1923 geldig gesloten overeenkomsten.

ART. 3.

De wet van 20 Februari 1923 wordt andermaal in het *Staatsblad* afgedrukt

modifications qui y sont apportées
par la présente loi.

ART. 4.

*La présente loi est obligatoire dès le
jour de sa publication.*

Bruxelles, le 17 décembre 1924.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

met de wijzigingen, door deze wet
daarin gebracht.

ART. 4.

*Deze wet is verbindend vanaf den
dag harer bekendmaking.*

Brussel, 17 December 1924.

*De Voorzitter van de Kamer der
Volksvertegenwoordigers,*

ÉMILE BRUNET.

Les Secrétaires,

A. HUYSHAUWER,
Paul NEVEN.

De Secretarissen,