

SÉNAT DE BELGIQUE.

SÉANCE DU 15 JUIN 1926

Projet de loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer.

(Voir les n^{os} 110, 140, 147 et 150 du Sénat.)

I. — Amendement proposé par M. Asou.

DÉVELOPPEMENTS.

Sous le régime de la loi actuelle en matière de baux à loyer, l'expérience démontre que parfois la prorogation, sans être absolument indispensable au preneur, porte au bailleur un préjudice grave et définitif.

Tel est le cas assez fréquent du propriétaire qui, dans ces moments de trouble économique, se voit acculé à la nécessité de vendre son immeuble pour faire face à ses obligations. La prorogation déprécie l'immeuble qui n'atteint à la vente qu'une valeur bien inférieure à celle qu'il eût atteinte étant libre d'occupation.

D'autres cas se présentent encore où la protection du bailleur apparaît comme plus impérieuse que celle du preneur.

Or la crise du logement a considérablement diminué, elle n'existe même plus dans la plupart des localités. Ce qui fait plutôt défaut, c'est le logement à un prix immédiatement abordable pour le locataire. On redoute une trop brusque élévation du taux des loyers, on veut ména-

I. — Amendement voorgesteld door den heer Asou.

TOELICHTING.

Onder het stelsel der huidige wet in zake huurovereenkomsten, heeft de ondervinding bewezen dat in sommige gevallen de huurverlenging, zonder volstrekt onontbeerlijk te zijn voor den huurder, aan den verhuurder daarentegen een ernstig en definitief nadeel berokkent.

Dit is zeer vaak het geval voor den eigenaar die, in dit tijdperk van economische storingen, zich gedwongen ziet zijn vast goed te verkoopen om zijne verplichtingen na te komen. De verlenging doet het vast goed in waarde verminderen, hetwelk bij den verkoop slechts eene waarde bereikt ver beneden die welke het zou bereikt hebben indien het onbewoond ware geweest.

Er doen zich nog andere gevallen voor waarin de bescherming van den verhuurder dringender geboden blijkt dan die van den huurder.

De woningnood heeft echter merklijk afgenomen en bestaat zelfs niet meer in de meeste gemeenten. Wat veel meer ontbreekt is de woonstgelegenheid tegen een prijs die onmiddellijk genaaikbaar is voor den huurder. Men vreest eene al te plotse verhooging van de

ger aux locataires un régime de transition.

Dans ces conditions, pourquoi ne pas accorder au propriétaire une faculté nouvelle : celle de se débarrasser de la prorogation au moyen d'un sacrifice pécuniaire qui mettra à la disposition du locataire les sommes nécessaires pour payer un loyer plus élevé?

C'est pourquoi je propose de permettre au propriétaire de se racheter de la prorogation en payant à son locataire une indemnité équivalente à deux années de loyer.

L'importance de ce sacrifice sera la preuve de l'intérêt majeur qui fait agir le propriétaire. De son côté, le locataire sera largement indemnisé de la nécessité de subir, quelques mois plus tôt, un loyer plus élevé. Enfin, l'Etat y trouvera son profit, en cas de vente, par de plus hautes perceptions du droit de mutation.

ALBERT ASOU.

ART. 8.

Ajouter à l'article 8 un paragraphe 11 ainsi conçu :

« Le bailleur peut, en tous cas, s'opposer à la prorogation ou en obtenir le retrait, à charge de payer au preneur une indemnité forfaitaire égale au loyer de deux années suivant le taux payé en dernier lieu par ledit preneur.

» Le paiement de cette indemnité sera exigible dans la quinzaine de l'accord ou du jugement qui constatera en même temps le retrait de la prorogation et le droit du preneur à l'indemnité forfaitaire.

huurprijzen. Men wil aan de huurders een overgangsstelsel verzekeren.

Waarom verleent men alsdan aan den eigenaar geen nieuw recht : namelijk het recht zich van de huurverlenging te bevrijden door middel van een geldelijk offer, waardoor de sommen, vereischt voor het betalen van een hooger huurprijs, ter beschikking van den huurder zouden worden gesteld.

Daarom stel ik U voor aan den eigenaar toe te laten zich van de huurverlenging vrij te koopen met aan zijn huurder eene vergoeding te verleen die gelijk staat met twee jaren huurprijs.

In het aanzienlijk bedrag van dit offer zal men het bewijs vinden van het hooger belang, waardoor de eigenaar wordt geleid. De huurder van zijn kant zal ruimschoots vergoed worden voor de noodzakelijkheid waarin hij zal verkeeren, om enkele maanden vroeger een hooger huurprijs te betalen. Ten slotte zal in geval van verkooping, de Staat er voordeel bij hebben wegens de hogere inningen van overgangsrecht.

ART. 8.

Bij artikel 8 een paragraaf 11 te voegen luidende :

« In elk geval kan de verhuurder zich verzetten tegen de verlenging, of intrekking derzelve bekomen, mits aan den huurder eene forfaitaire vergoeding te betalen, gelijk aan het huurgeld van twee jaren, op grondslag van het laatste door bedoelden huurder betaalde bedrag.

» Uitbetaling dezer vergoeding zal kunnen geëischt worden binnen veertien dagen na de overeenkomst of het vonnis, waarbij terzeldertijd de intrekking der huurverlenging en het recht van den huurder op de forfaitaire vergoeding zullen worden vastgesteld.

» Le preneur sera tenu de vider les lieux dans les trois mois du paiement de ladite indemnité ou de sa consignation. »

ALBERT ASOU.

**II. — Amendement
proposé par M. De Clercq.**

ART. 2.

Ajouter à cet article un numéro 2^{obis}, conçu comme suit :

« 2^{obis}. Aux immeubles volontairement délaissés par le locataire ou devenus vacants à raison du décès de celui-ci, sauf, en ce dernier cas, application de l'article 6, paragraphe 4 de la présente loi. »

JOSEPH DE CLERCQ.

**III. — Amendements
proposés par M. A. Deswarte.**

ART. 2, 1^o.

Lire le texte comme suit :

« Aux immeubles ou parties d'immeuble dont la construction n'était pas commencée ou dont seul le gros œuvre était achevé ou en voie d'achèvement à la date du 11 novembre 1918, ou aux immeubles ou parties d'immeuble, 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, ainsi transformé, calculée au 1^{er} août 1914. Les locaux dont, malgré pareils travaux à l'immeuble, la capacité de loge-

» De huurder is verplicht het vaste goed te verlaten binnen de drie maand na de uitbetaling of de bewaargeving van bedoelde vergoeding. »

**II. — Amendement
voorgesteld door den heer De Clercq.**

ART. 2.

Bij dit artikel een nummer 2^{obis} te voegen, luidende :

« 2^{obis}. Op de vaste goederen vrijwillig verlaten door den huurder of vrij geworden ingevolge dezès overlijden, behoudens, in dit laatste geval, toepassing van artikel 6, paragraaf 4 van onderhavige wet. »

**III. — Amendementen
voorgesteld door den heer A. Deswarte.**

ART. 2, 1^o.

Te doen luiden als volgt :

« Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, waarvan de bouw niet begonnen was of waarvan enkel de ruwbouw voltrokken of nagenoeg voltrokken was op 11 November 1918, ook niet op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, al dan niet getroffen door oorlogsfeiten en waarin sedert dien datum werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd, die de woongelegenheid hebben verruimd en waarvan de kosten door den eigenaar werden gedragen ten minste tot een be-loop van de helft der waarde van het aldus omgebouwde vaste goed op 1 Augustus 1914. De lokalen, wier woongelegenheid, of-

ment n'a pas été augmentée, restent soumis à la présente loi. »

ART. 2, 2^o.

Lire :

« ... aux fins d'habitation, et comme logement distinct, depuis le 1^{er} août 1914. »

ART. 2, 5^o.

Lire :

« ... sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées au preneur par la convention de bail. »

Ajouter *Forest* à la nomenclature de Bruxelles et faubourgs.

Ajouter *in fine* : « Les chiffres de population ci-dessus s'entendent au 31 décembre 1913, suivant le relevé publié au *Moniteur belge* du 27 mai 1914. »

ART. 3bis (nouveau).

Pour les immeubles ou parties d'immeuble exclus par l'article 2, les jugements rendus en dernier ressort, et accordant contre le preneur la résiliation anticipée du bail, ne seront exécutoires qu'à l'expiration du sixième mois de leur signification dans les cas visés aux numéros 4^o, 5^o et 6^o de l'article 2, et à l'expiration du troisième mois dans les cas visés aux numéros 1^o, 2^o et 3^o du même article.

Les jugements de réalisation de bail rendus en premier ressort ne seront jamais exécutoires nonobstant appel.

Le présent article cessera de produire ses effets au 1^{er} janvier 1931.

ART. 4.

Ajouter un alinéa final ainsi conçu :

« Les chiffres de population ci-dessus

schoon er dergelijke werken werden aan uitgevoerd, niet is verruimd, blijven onderworpen aan onderhavige wet. »

ART. 2, 2^o.

Te lezen :

« ... tot bewoning, en als afzonderlijke woongegelegenheid. »

ART. 2, 5^o.

Te lezen :

« ... zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, belastingen of andere, aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd... »

Te voegen bij de lijst van Brussel en voorsteden de gemeente *Vorst*.

In fine toe te voegen : « Voormelde bevolkingscijfers zijn wel te verstaan die op 31 December 1913, volgens de lijst verschenen in den *Moniteur belge* van 27 Mei 1914. »

ART. 3bis (nieuw).

Voor de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, uitgesloten bij artikel 2, zijn de in hoogsten aanleg gewezen vonnissen, waarbij er tegen den huurder vervroegde verbreking der huurovereenkomst wordt toegestaan, slechts uitvoerbaar na verloop der zesde maand vanaf hunne beteekening in de gevallen voorzien onder de nummers 4^o, 5^o en 6^o van artikel 2, en na verloop der derde maand in de gevallen voorzien bij de nummers 1^o, 2^o en 3^o van hetzelfde artikel.

De in eersten aanleg gewezen vonnissen tot verbreking van huurovereenkomst zullen nooit uitvoerbaar zijn niet-tengestaande het beroep.

Onderhavig artikel zal ophouden van kracht te zijn op 1 Januari 1931.

ART. 4.

In fine een lid te voegen luidende :

« Voormelde bevolkingscijfers zijn

s'entendent au 31 décembre 1913, suivant le relevé publié au *Moniteur belge* du 27 mai 1914. »

ART. 6, § 1^{er}, al. 2.

Supprimer les mots :

« ... ou pour une date postérieure... »

ART. 8.

§ 1^{er}. — Lire comme suit :

« La prorogation a lieu de plein droit. Toutefois, dans le cas où, d'après l'article 1738 du Code civil, la tacite reconduction opère, la prorogation légale n'entre en vigueur que si, en temps voulu, le bailleur a manifesté son intention de mettre fin au régime conventionnel. »

§ 5. — Lire comme suit :

« Tout Belge, propriétaire ou usufruitier, *avant le 28 avril 1926*, d'un ou de plusieurs immeubles ou parties d'immeuble, qui exprime, etc. »

Même paragraphe :

Ajouter un alinéa final ainsi conçu :

« Le juge statuera dès l'intentement de l'action et donc sans attendre l'expiration du délai de six mois. »

§ 8, 2^e alinéa. — Lire :

« Chefs de famille ayant au moins trois enfants, *âgés de moins de vingt et un ans*. »

In fine :

Au lieu de « locataires âgés de... », lire « occupants âgés de... ».

Ajouter un paragraphe 11 ainsi conçu :

« Dans les cas d'application des paragraphes 2, 5 et 6 du présent article, le

wel te verstaan die op 31 December 1913, volgens de lijst verschenen in den *Moniteur belge* van 27 Mei 1914. »

ART. 6, § 1, 2^e lid.

De woorden te doen wegvallen :

« ... of op een lateren datum... »

ART. 8.

Eerste paragraaf te doen luiden :

« De verlenging geschiedt van rechtswege. In het geval echter, voorzien bij artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek, waarin de stilzwijgende wederinhuring geldt, treedt de wettelijke verlenging slechts in voege, indien te gepasten tijde de verhuurder zijn inzicht heeft te kennen gegeven aan het overeenkomstig stelsel een einde te stellen. »

§ 5. — Te doen luiden :

« ... door iederen Belg die, eigenaar of vruchtgebruiker *vóór 28 April 1926* van een of meer vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, den wil te kennen geeft... »

Aan dezelfde paragraaf *in fine* een lid toe te voegen luidende :

« De rechter doet uitspraak vanaf het inspannen van het rechtsgeding en bijgevolg zonder te wachten totdat de termijn van zes maand verstreken zij. »

§ 8, 2^e lid. — Te doen luiden :

« ... Gezinshoofden met ten minste drie kinderen, *minder dan een en twintig jaar oud*. »

In fine :

In stede van « huurders die zeventig jaar oud zijn... », te lezen : « bewoners die zeventig jaar oud zijn... ».

Een paragraaf 11 toe te voegen, luidende :

« In de gevallen van toepassing der paragrafen 2, 5 en 6 van onderhavig

baillieur peut, en principe, choisir le locataire dont il demande l'expulsion. Néanmoins le juge a le droit d'ordonner, même pour la première fois, en instance d'appel, qu'un ou plusieurs autres locataires soient appelés à la cause, s'il paraît exister des motifs de maintenir dans les lieux plutôt l'un que l'autre. »

ART. 9.

Premier alinéa. — Supprimer les mots :

« Sauf application de l'article 8... »

ART. 12.

§ 1^{er}. — Dans la parenthèse après les mots « 1^{re} catégorie, 2^e catégorie, 3^e catégorie », lire chaque fois : « immeubles ou parties d'immeuble obtenant, etc. ».

Même paragraphe 1^{er}. — Lire le premier alinéa comme suit :

« A partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, et jusqu'à la date de l'année 1927 correspondant à celle de l'entrée en jouissance, le bailleur peut augmenter le loyer de tout bail prorogé en vertu de l'article 6, à concurrence de 125 p. c. maximum du loyer annuel au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées à cette date au preneur par la convention de bail. »

§ 2. — Lire cette disposition comme suit :

« Le loyer dérogatoire aux taux prévus au présent article n'est pas susceptible de revision, si la valeur locative au 1^{er} août 1914 excède 1,000 francs l'an, que la durée du bail est de trois ans au moins au-delà du 1^{er} janvier 1928, et que le contrat est homologué par le juge de paix à la requête simultanée des deux parties. A défaut d'homologation, le

artikel, mag de verhuurder, in beginsel, den huurder uitkiezen, om wiens uitzetting hij verzoekt. De rechter heeft evenwel het recht, zelfs voor de eerste maal, in aanleg van hooger beroep, te bevelen, dat een of meer andere huurders bij de oproeping der zaak zouden gedagvaard worden, indien er redenen blijken te bestaan om een huurder liever dan een anderen te laten voortwonen. »

ART. 9.

1^{ste} lid. — De woorden te doen wegvallen :

« Behoudens toepassing van artikel 8. »

ART. 12.

§ 1. — Tusschen de haakjes na de woorden : « 1^{ste} categorie, 2^e categorie, 3^e categorie » telkens te lezen : « vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, die... »

Zelfde paragraaf. — Het 1^e lid te doen luiden :

« Vanaf het van kracht worden dezer wet, en tot op den datum van het jaar 1927 overeenstemmende met den datum der ingenottreding, kan de prijs van elke huur, verlengd krachtens artikel 6, door den verhuurder verhoogd worden met ten hoogste 125 t. h. van den jaarlijkschen huurprijs op 1 Augustus 1914, onverminderd de bijkomende verplichtingen, belastingen of andere, op dien datum door de huurovereenkomst ten laste van den huurder gelegd. »

§ 2. — Deze bepaling te doen luiden :

« De huurprijs die afwijkt van de bij dit artikel voorziene prijzen, is niet vatbaar voor herziening indien de huurwaarde op 1 Augustus 1914, 1,000 frank's jaars overschrijdt, indien de huurovereenkomst nog moet loopen gedurende ten minste drie jaar na 1 Januari 1928, en indien zij op gezamenlijk verzoek van partijen door den vrederechter

contrat sera nul et de nul effet. Dans le cas d'homologation en l'absence d'une ou de plusieurs des conditions ici stipulées, le loyer deviendra susceptible de revision.

» La mention de l'homologation sera inscrite sur les deux originaux du bail. L'homologation est soumise à l'enregistrement au droit fixe de 50 francs à charge du bailleur. »

ART. 13.

A supprimer.

ART. 33.

§ 4. — Lire comme suit :

« Le ministère des avoués en degré d'appel est facultatif. Leur état d'honoraires n'entre pas en taxe. »

A. DESWARTE.

gehomologeerd werd. Werd de overeenkomst niet gehomologeerd, dan is zij nietig en van geener waarde. Werd de overeenkomst gehomologeerd zonder verwezenlijking van eene of verschillende der hier bepaalde voorwaarden, dan wordt de huurprijs vatbaar voor herziening. }

» De homologeering dient vermeld op de twee oorspronkelijke huurcedels. Zij is onderworpen aan registratie tegen het vaste recht van 50 frank ten laste van den verhuurder. »

ART. 13.

Te doen wegvallen.

ART. 33.

§ 4. — Te doen luiden :

« Het optreden van pleitbezorgers in beroep is niet verplichtend gesteld. De betaalstaat van hun eerloon komt niet in aanmerking voor de taxe. »