

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1929-1930

Projet de Loi prorogeant et modifiant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Projet amendé par la Chambre des Représentants.

(Voir les n^{os} 24, 27, 28, 30 et les Annales du Sénat, séances des 23 et 24 décembre 1929; les n^{os} 66 et 67 et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants séances du 27 décembre 1929.)

ARTICLE PREMIER.

§ 1^{er}. — Une prorogation supplémentaire d'un an est accordée aux locataires ou sous-locataires occupant au 31 décembre 1929, les immeubles ou parties d'immeubles déterminés ci-après :

1^o Immeubles dont le loyer était au 1^{er} août 1914 de :

a) 600 à 1,200 francs au plus 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, suivant le dernier recensement décennal de la population publié au *Moniteur belge*;

b) 450 à 900 francs au plus dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants;

2^o Parties d'immeubles dont le loyer annuel était au 1^{er} août 1914 de :

a) 400 à 800 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean,

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1929-1930

Wetsontwerp tot verlenging en wijziging van enkele uitzonderingsmaatregelen in zake huurovereenkomsten.

Ontwerp gewijzigd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

(Zie de n^{rs} 24, 27, 28, 30 en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 23 en 24 December 1929; de n^{rs} 66, 67 en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 27 December 1929.)

EERSTE ARTIKEL.

§ 1. — Een bijkomende verlenging van één jaar is toegestaan aan de huurders en onderhuurders die op 31 December 1929 de hierna bepaalde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen in gebruik hebben :

1^o Vaste goederen waarvan de huurprijs op 1 Augustus 1914 bedroeg :

a) 600 tot ten hoogste 1,200 frank, te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Oode, Schaarbeek, Anderlecht, Koekelberg, en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners, volgens de jongste in den *Moniteur belge* bekendgemaakte tienjaarlijksche volkstelling;

b) 450 tot ten hoogste 900 frank, in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners;

2^o Gedeelten van vaste goederen waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 bedroeg :

a) 400 tot 800 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek,

Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants suivant le dernier recensement décennal de la population publié au *Moniteur belge*;

b) 300 à 600 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants.

§ 2. — La prorogation est de deux ans si le loyer des immeubles ou parties d'immeubles, situés dans les communes spécifiées au paragraphe 1^{er}, était au 1^{er} août 1914 inférieur au minimum qui s'y trouve indiqué.

ART. 2.

§ 1^{er}. — Dans les autres communes, le Roi peut, jusqu'au 1^{er} avril 1930, par arrêté royal visant une ou plusieurs communes, décider, sur avis du Gouverneur de la province, du Président du Tribunal de première instance et du juge de paix, qu'une prorogation supplémentaire d'un an est accordée aux locataires ou sous-locataires occupant au 31 décembre 1929 les immeubles ou parties d'immeubles déterminés ci-après :

1^o Immeubles dont le loyer annuel était au 1^{er} août 1914 de :

240 à 480 francs au plus, dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants;

225 à 450 francs au plus, dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants;

150 à 300 francs au plus, dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants;

75 à 150 francs au plus, dans les communes de moins de 5,000 habitants;

2^o Parties d'immeubles dont le loyer annuel était au 1^{er} août 1914 de :

160 à 320 francs au plus, dans les

Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Oode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg, en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners, volgens de jongste in den *Moniteur belge* bekendgemaakte tienjaarlijksche volkstelling;

b) 300 tot 600 frank, in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners.

§ 2. — De verlenging bedraagt twee jaar indien de huurprijs van de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, gelegen in de in paragraaf 1 bedoelde gemeenten, op 1 Augustus 1914 lager was dan het aldaar aangeduide minimum.

ART. 2.

§ 1. — In de andere gemeenten, kan de Koning, tot 1 April 1930, bij een voor één of meer gemeenten genomen Koninklijk besluit, op advies van den Gouverneur der provincie, van den Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg en van den vrederechter, beslissen dat een bijkomende verlenging van één jaar toegestaan wordt aan de huurders of onderhuurders, die op 31 December 1929 de hiernabepaalde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen bewoonden :

1^o Vaste goederen waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 bedroeg :

240 tot ten hoogste 480 frank, in de gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners;

225 tot ten hoogste 450 frank, in de gemeenten met 15,000 tot 25,000 inwoners;

150 tot ten hoogste 300 frank, in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

75 tot ten hoogste 150 frank, in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

2^o Gedeelten van vaste goederen waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 bedroeg :

160 tot ten hoogste 320 frank, in de

communes de 25,000 à 50,000 habitants;

150 à 300 francs au plus, dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants;

120 à 240 francs au plus, dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants;

75 à 150 francs au plus, dans les communes de moins de 5,000 habitants.

§ 2. — Si le loyer annuel des immeubles ou parties d'immeubles était au 1^{er} août 1914 inférieur au minimum fixé au paragraphe précédent, le Roi peut, après une première prorogation d'une année, accorder, par un nouvel arrêté, pris avant le 31 décembre 1930, une nouvelle prorogation d'un an.

ART. 3.

Pour les immeubles et parties d'immeubles visés à l'article 2, il sera sursis jusqu'au 1^{er} avril 1930 à toute expulsion fondée sur l'expiration de la prorogation accordée par la loi du 28 décembre 1926.

ART. 4.

Le bailleur peut réclamer à partir du 1^{er} février 1930 et pendant la durée de la prorogation prévue par la présente loi, une augmentation de 600 p. c. calculée sur la base du loyer fixé au 1^{er} août 1914 et sans tenir compte des contributions et autres charges accessoires imposées au preneur par le bail.

Cette augmentation peut être réclmée à partir de la même date et sous les mêmes conditions, durant la prolongation d'occupation résultant du sursis prévu à l'article 3.

L'augmentation de 225 p. c. accordée par la loi du 28 décembre 1926 est maintenue depuis l'échéance de la prorogation prévue par cette loi et jusqu'au 1^{er} février 1930.

gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners;

150 tot ten hoogste 300 frank, in de gemeenten met 15,000 tot 25,000 inwoners;

120 tot ten hoogste 240 frank, in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

75 tot ten hoogste 150 frank, in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

§ 2. — Was de jaarlijksche huurprijs van de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen op 1 Augustus 1914 lager dan het bij de vorige paragraaf bepaald minimum, dan kan de Koning, na een eerste verlenging van één jaar, door een nieuw besluit genomen vóór 31 December 1930, een nieuwe verlenging van één jaar toestaan.

ART. 3.

In de bij artikel 2 bedoelde vaste goederen en gedeelten van vaste goederen, zal elke uitzetting op grond van het verstrijken van de bij de wet van 28 December 1926 toesgetane verlenging tot 1 April 1930 uitgesteld worden.

ART. 4.

De verhuurder kan, van 1 Februari 1930 af, en gedurende den bij deze wet voorzienen verlengingstermijn, een verhooging met 600 t. h. eischen, berekend op voet van den op 1 Augustus 1914 bepaalden huurprijs en zonder rekening te houden met de belastingen en andere bijkomende lasten, die bij de huur-overeenkomst den huurder zijn opgelegd.

Deze verhooging kan eveneens van denzelfden datum af en onder dezelfde voorwaarden, worden geëischt gedurende de verlenging van bewoning, waartoe het bij artikel 3 voorziene uitstel aanleiding geeft.

De bij de wet van 28 December 1926 verleende verhooging met 225 t. h. blijft bestaan van den vervalldag af van den verlengingstermijn die bij deze wet is voorzien, en wel tot 1 Februari 1930.

ART. 5.

L'occupant a la faculté de déclarer ne pas vouloir user de la prorogation supplémentaire. Dans ce cas, l'augmentation de loyer prévue par la loi du 28 décembre 1926 sera seule due. La déclaration en sera formulée avant le 1^{er} février 1930 devant le juge de paix, les parties présentes ou représentées par mandataire porteur d'une procuration exempte du droit de timbre et dispensée de la formalité de l'enregistrement. Il sera dressé procès-verbal de cette déclaration par le juge de paix assisté de son greffier; celui-ci en gardera la minute.

Pour les occupants des immeubles visés à l'article 2, la déclaration sera formulée dans les trente jours de la publication au *Moniteur* de l'arrêté prévu au dit article.

ART. 6.

La prorogation supplémentaire prend cours à dater de l'expiration de la prorogation accordée par la loi du 28 décembre 1926.

ART. 7.

Sont applicables aux cas prévus par la présente loi les dispositions ci-après de la loi du 28 décembre 1926 :

L'article 2, nos 1^o à 7^o inclus, 10^o et 11^o, sauf à substituer la date du 1^{er} janvier 1930 à celle du 1^{er} janvier 1927 aux 3^o et 4^o;

L'article 3, dernier alinéa, modifié comme suit :

« Les chiffres de population sont ceux du dernier recensement décennal publié au *Moniteur belge* »;

L'article 6, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, modifié comme suit :

« Le bailleur qui, pour la date d'expiration de la prorogation supplémentaire ou pour une date postérieure, voudra

ART. 5.

De huurder mag verklaren dat hij niet wenscht gebruik te maken van de bijkomende verlenging. In dat geval is alleen de bij de wet van 28 December 1926 voorziene huurverhoging verschuldigd. De verklaring moet vóór 1 Februari 1930 vóór den vrederechter worden afgelegd, ten overstaan van partijen in persoon aanwezig of vertegenwoordigd door lasthebbers voorzien van een volmacht die vrij is van zegelrecht en registratie. Van de verklaring wordt proces-verbaal opgemaakt door den vrederechter, door zijn griffier bijgestaan; deze bewaart de minuut.

Wat de huurders betreft van de bij artikel 2 bedoelde vaste goederen, moet de verklaring worden afgelegd binnen dertig dagen na de bekendmaking van het bij gemeld artikel voorziene besluit in den *Moniteur*.

ART. 6.

De bijkomende verlenging gaat in met den dag waarop de bij de wet van 28 December 1926 toegestane verlenging verstrijkt.

ART. 7.

Zijn van toepassing op de bij deze wet voorziene gevallen de hiernavolgende bepalingen van de wet van 28 December 1926 :

Artikel 2, nrs 1^o tot 7^o inbegrepen, 10^o en 11^o, mits den datum van 1 Januari 1930 in de plaats te stellen van dien van 1 Januari 1927 in 3^o en 4^o;

Artikel 3, laatste alinea, gewijzigd als volgt :

« De bevolkingscijfers zijn die van de jongste tienjaarlijksche volkstelling in den *Moniteur belge* bekendgemaakt »;

Artikel 6, § 1, alinea 2, gewijzigd als volgt :

« De verhuurder die de verlengde huur tegen den datum van het verstrijken van de bijkomende verlenging of

mettre fin au bail prorogé, sera tenu de donner un préavis de trois mois » ;

Les paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 6 ;
L'article 7 ;

L'article 8, sous réserve de la substitution de la date du 31 décembre 1929 à celle du 31 décembre 1926, au paragraphe 5 et de la date du 1^{er} janvier 1930 à celle du 1^{er} janvier 1926, au paragraphe 6 ;

Les articles 9 et 10 ;

L'article 11, alinéas 1 et 3 ;

L'article 12, paragraphe 1^{er}, alinéas 6 et 7 ;

Les articles 13, 14 et 17 ;

L'article 31 modifié comme suit :

« Sera considérée isolément, en vue de l'application des dispositions de la présente loi, toute partie d'immeuble donnée en location, soit par le propriétaire, soit, par un locataire comme logement distinct, même si l'immeuble considéré dans son ensemble échappe à l'application de la loi » ;

Les articles 32 à 40 inclus et 47.

ART. 8.

Ne tomberont pas sous l'application de la présente loi et quel que soit le taux du loyer, les baux relatifs aux immeubles ou parties d'immeubles qui sont visés aux articles 1 et 2 et conclus entre bailleurs et locataires ou sous-locataires occupant déjà ces immeubles ou parties d'immeubles, pourvu que les baux aient acquis date certaine avant le 12 décembre 1929.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 9.

Les préavis donnés régulièrement par application de l'article 6, alinéa 2 de la loi du 28 décembre 1926, en ce qui

tegen een lateren dag wil doen eindigen, is verplicht opzegging te doen drie maanden te voren » ;

De §§ 2, 3 en 4 van artikel 6 ;

Artikel 7 ;

Artikel 8, mits den datum van 31 December 1929 in de plaats te stellen van dien van 31 December 1926, in § 5 en den datum van 1 Januari 1930 in de plaats te stellen van dien van 1 Januari 1926, in § 6 ;

De artikelen 9 en 10 ;

Artikel 11, 1^e en 3^e alinea's ;

Artikel 12, § 1, 6^e en 7^e alinea's ;

De artikelen 13, 14 en 17 ;

Artikel 31 gewijzigd als volgt :

« Met het oog op de toepassing van de bepalingen van deze wet, wordt afzonderlijk beschouwd elk gedeelte van een vast goed, door den eigenaar of door een huurder verpacht als afzonderlijke woning, zelfs indien het in zijn geheel genomen vast goed niet onder de toepassing van de wet valt » ;

De artikelen 32 tot 40 inbegrepen en 47.

ART. 8.

Vallen niet onder de toepassing van deze wet, welke ook het bedrag van den huurprijs zij, de huurovereenkomsten betreffende de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen waarop de artikelen 1 en 2 betrekking hebben en die afgesloten zijn tusschen verhuurders en huurders of onderhuurders, die bedoelde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen reeds bewonen, mits de overeenkomsten bepaalde dagteekening verkregen vóór 12 December 1929.

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 9.

De opzeggingen regelmatig gedaan bij toepassing van artikel 6, tweede alinea, van de wet van 28 December 1926, zijn,

concerne les immeubles ou parties d'immeubles bénéficiant de la prorogation prévue par la présente loi sont nuls et de nul effet.

ART. 10.

Il sera fait application de la présente loi dans le jugement des affaires déjà introduites et actuellement pendantes.

Les jugements d'expulsion rendus antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, contrairement à ses dispositions, ne peuvent être exécutés, sauf en ce qui concerne les frais.

ART. 11.

La demande en justice prévue à l'alinéa 2 du paragraphe 3 de l'article 8 de la loi du 28 décembre 1926 pourra être introduite dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi si le motif grave invoqué a pris naissance dans le dernier semestre qui a précédé la date de cette mise en vigueur.

ART. 12.

Les dispositions de la présente loi et celles de la loi du 28 décembre 1926 visées ci-dessus seront coordonnées par arrêté royal.

ART. 13.

La présente loi sera exécutoire le jour de sa publication.

Bruxelles, le 27 décembre 1929.

Le Président de la Chambre des Représentants,

wat betreft de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die het voordeel van de bij deze wet voorziene verlenging genieten, nietig en van geener waarde.

ART. 10.

Bij het berechten van de reeds aangebrachte en thans aanhangige zaken, worden de bepalingen van deze wet toegepast.

De vonnissen tot uitzetting, die vóór het in werking treden van deze wet gewezen werden en in strijd zijn met hare bepalingen, kunnen niet ten uitvoer gelegd worden, behalve wat betreft de kosten.

ART. 11.

De rechtsvordering voorzien bij de tweede alinea van paragraaf 3, van artikel 8 der wet van 28 December 1926 kan worden ingesteld binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, indien de aangevoerde gewichtige redenen ontstaan is binnen het laatste halfjaar vóór den datum van deze inwerkingtreding.

ART. 12.

De bepalingen van deze wet en die van de wet van 28 December 1926 hierboven bedoeld, zullen bij Koninklijk besluit worden samengeordend.

ART. 13.

Deze wet wordt uitvoerbaar op den dag van hare bekendmaking.

Brussel, 27 December 1929.

De Voorzitter van de Kamer der Volksvertegenwoordigers,

E. TIBBAUT.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

JAN RAMAEKERS,
B^{on} R. DE KERCHOVE.