

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1946-1947.

SÉANCE DU 16 JUILLET 1947.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

(Voir les nos 82, 158, 177, 185 (session de 1946-1947) et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 4, 5 et 12 juin 1947; les nos 382, 402, 415, 417, 424, 430, 438, 445 et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 4, 8 et 10 juillet 1947; le n° 247 (session de 1946-1947) du Sénat.)

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1946-1947.

VERGADERING VAN 16 JULI 1947.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

(Zie de nrs 82, 158, 177, 185 (zitting 1946-1947) en de Handelingen van de Senaat, vergaderingen van 4, 5 en 12 Juni 1947; de nrs 382, 402, 415, 417, 424, 430, 438, 445 en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 4, 8 en 10 Juli 1947; n° 247 (zitting 1946-1947) van de Senaat.)

Présents : MM. ROLIN, président; ANCOT, DERBAIX, D'HONDT, FONTEYNE, KLUYSKENS, MAZEREEL, PHOLIEN, RONSE, SIRONVAL, M^{me} SPAAK, MM. VAN REMOORTELE, VAN ROOSBROECK, VERBAET et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

On sait que le projet du Gouvernement déposé d'abord au Sénat avait été minutieusement étudié par la Commission de la Justice de la Haute Assemblée, au cours de 19 séances, du 27 janvier au 28 mai 1947.

Le texte résultant de ces travaux fut commenté dans notre rapport du 29 mai 1947 (Doc. 158) et voté par le Sénat le 12 juin 1947.

Ce texte fut transmis à la Chambre le 17 juin et le 26 juin, neuf jours après, la Commission de la Chambre avait terminé ses travaux et rapport

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Men weet dat het ontwerp van de Regering, eerst bij de Senaat ingediend, nauwlettend bestudeerd was geworden door de Commissie van Justitie der Hoge Vergadering in de loop van 19 zittingen, van 27 Januari tot 28 Mei 1947.

De tekst waartoe deze arbeid had geleid werd toegelicht in ons verslag van 29 Mei 1947 (Gedr. St. 158) en door de Senaat goedgekeurd op 12 Juni 1947.

Deze tekst werd aan de Kamer overgemaakt op 17 Juni en op 26 Juni, negen dagen later, had de Commissie van de Kamer haar taak voltooid en

en était déposé en son nom par l'honorable M. Hossey.

Divers amendements furent déposés et adoptés et, le 10 juillet 1947, la Chambre vota le texte qui est soumis à la Haute Assemblée.

I. — AMENDEMENTS DE PURE FORME.

A. — Systématiquement, la Chambre a remplacé l'emploi du futur, adopté par le Sénat, par l'emploi du présent.

« Le juge peut » au lieu de « Le juge pourra ». Il suffit d'ouvrir le Code civil, dont le style juridique a toute la limpidité du latin classique, pour constater que les législateurs illustres et puristes de 1804 eussent préféré le « futur » du Sénat.

B. — La rédaction d'autres articles, notamment : 4, § 2, § 4, 5, 6, 11, 12, § 2, etc., a été modifiée dans le louable dessein de trouver une version plus littéraire sinon plus claire.

La Commission du Sénat s'est ralliée au texte littérairement « amélioré ».

II. — AMENDEMENTS DE FOND.

Premier amendement.

ART. 2, § 3. — Le Sénat avait adopté : « Sont exclues de l'application de la présente loi... »

La Chambre a admis : « Sont exclues des articles 3 à 32 de la présente loi... »

La Commission a admis ce changement, qui n'est qu'une précision de texte.

het verslag er over werd uit haar naam neergelegd door de geachte h. Hossey.

Verschillende amendementen werden ingediend en aangenomen en op 10 Juli 1947 keurde de Kamer de tekst goed, die aan de Hoge Vergadering wordt voorgelegd.

I. — AMENDEMENTEN VAN VORMELIJKE AARD.

A. — Systematisch heeft de Kamer het gebruik van de toekomstige tijd, door de Senaat voor de Franse tekst aangenomen, vervangen door de tegenwoordige tijd.

« Le juge peut » in plaats van « le juge pourra ». Het volstaat het Burgerlijk Wetboek te openen, waarvan de rechtstaal de klaarheid van het klassiek Latijn heeft, om vast te stellen dat de vermaarde en puristische wetgevers van 1804 de « toekomstige tijd » van de Senaat zouden hebben verkozen.

B. — De bewoordingen van andere artikelen, namelijk : 4, § 2, § 4, 5, 6, 11, 12, § 2, enz. werden gewijzigd met de loffelijke bedoeling een zoniet meer litterair, dan toch duidelijker opstel te verkrijgen.

De Commissie van de Senaat heeft zich aangesloten bij de litterair « verbeterde » tekst.

II. — AMENDEMENTEN BETREFFENDE DE GROND.

Eerste amendement.

ART. 2, § 3. — De Senaat had aangenomen : « Vallen buiten de toepassing van deze wet... »

De Kamer heeft aangenomen : « Vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 32 van deze wet... »

De Commissie gaat akkoord met deze wijziging, die slechts een verduidelijking van tekst is.

REMARQUE A.

Une erreur s'est glissée dans le document du Sénat n^o 247, au § 3, 2^o.

Le membre de phrase commençant par les mots « ne tombent pas sous l'application de l'alinéa précédent... » doit constituer une phrase distincte; il doit être précédé d'un point et non d'un point et virgule; la conjonction « ne » doit être précédée d'une majuscule et toute cette phrase reportée « à la ligne ».

Deuxième amendement.

ART. 2, § 3, 3^o. — Le Sénat avait soustrait à la prorogation et la réquisition les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial loués ou occupés une partie de l'année.

La Chambre exclut ces derniers immeubles ou parties d'immeubles « en plus » de la limitation légale, de la réduction judiciaire des loyers, de l'application du droit de réintégration de certains locataires évincés par contrainte et de l'interdiction de conversion en salles de spectacles, etc.

La Commission a adopté cet élargissement de l'exception.

Troisième amendement.

ART. 2, § 5, c). — Le Sénat avait intégré dans les catégories de privilégiés (délai de préavis d'un an quand l'immeuble échappe à la loi et inopérance de motif grave dans le chef du preneur si la loi s'applique), les sinistrés dont l'habitation « est » détruite ou rendue inhabitable.

La Chambre a été plus loin. Seront également privilégiés les sinistrés dont la maison a été détruite, même si elle est reconstruite aujourd'hui.

OPMERKING A.

Een erratum is geslopen in het Gedr. St. van de Senaat n^r 247, bij § 3, 2^o.

Het zindeel dat aanvangt met de woorden « vallen niet onder de toepassing van de vorige alinea... » moet een afzonderlijke volzin en een nieuwe alinea vormen.

Tweede amendement.

ART. 2, § 3, 3^o. — De Senaat had aan de verlenging en de opeising onttrokken de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die voor koophandel dienen en een gedeelte van het jaar verhuurd of betrokken worden.

De Kamer sluit deze bijgevoegde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen uit van de wettelijke beperking, van de rechterlijke vermindering der huur, van de toepassing van het recht tot wederingennottreding door sommige huurders verwijderd ingevolge dwangbevel en van het verbod van verandering in toneelzalen, enz.

De Commissie heeft deze verruiming van de uitzondering aangenomen.

Derde amendement.

ART. 2, § 5, c). — De Senaat had in de categorieën van bevoorrechten (termijn van opzegging een jaar, wanneer het onroerend goed aan de wet ontsnapt en afwezigheid van gewichtige redenen in de persoon van de huurder wanneer de wet toepasselijk is) ingevoegd de geteisterden wier woning verwoest of onbewoonbaar gemaakt « is ».

De Kamer gaat verder. Genieten eveneens dit voordeel, de geteisterden wier woning verwoest werd, zelfs indien zij heden heropgebouwd is.

La majorité de la Commission s'est ralliée à cet amendement, encore que divers membres aient exprimé leur hostilité à ce changement.

Quatrième amendement.

ART. 2, § 5, e). — L'âge de soixante-cinq ans pour la cinquième catégorie de privilégiés a été substitué aux soixante-dix ans admis par le Sénat.

Observation. — La Commission estime que c'est au moment où le préavis est donné que doit exister le fait qui est exigé pour faire entrer un preneur dans l'une des cinq catégories de privilégiés.

Cinquième amendement.

ART. 8, al. 2. — Le Sénat avait décidé que le nouvel acquéreur pouvait demander le retrait de prorogation dans les deux cas prévus aux §§ 2 et 3 de l'article 4, c'est-à-dire pour motif grave dans le chef du preneur ou en cas d'offre de logement suffisant.

En supprimant les mots « §§ 2 et 3 », la Chambre ajoute un troisième cas où le nouvel acquéreur peut demander le retrait de prorogation, c'est celui du § 5, où le preneur dispose d'un logement suffisant.

La Commission l'a adopté.

Al. 3. — Le Sénat avait réduit la durée de la prorogation à six mois quand il s'agissait de vente par l'Office des Séquestres.

Nous donnions les raisons de cette disposition dans notre premier rapport.

La Chambre y a apporté une restriction importante; pour que la prorogation soit retirée à l'occupant, dans

De meerderheid van de Commissie heeft zich bij dit amendement aangesloten, alhoewel verschillende leden hun tegenzin tegen bedoelde wijziging hebben uitgedrukt.

Vierde amendement.

ART. 2, § 5, e). — De leeftijd van vijf en zestig jaar voor de vijfde categorie voordeelhebbenden werd in de plaats gesteld van de zeventig jaar aangenomen door de Senaat.

Opmerking. — De Commissie is van oordeel dat op het ogenblik, waarop de opzegging wordt gedaan, het feit moet bestaan dat geëist wordt om de huurder in een der vijf categorieën voordeelhebbenden te doen treden.

Vijfde amendement.

ART. 8, al. 2. — De Senaat had besloten dat de nieuwe verkrijger van het goed de intrekking van de verlenging mocht vragen in de beide gevallen voorzien bij de §§ 2 en 3 van artikel 4, d. w. z. voor gewichtige reden in hoofde van de huurder of in geval van aanbod van voldoende woongelegenheid.

Door de aanduiding « §§ 2 en 3 » te doen wegvallen, voegt de Kamer een derde geval bij, waarin de nieuwe verkrijger de intrekking van de verlenging kan vragen, en wel dat van § 5, waar de huurder over een voldoende woongelegenheid beschikt.

De Commissie heeft zulks aangenomen.

Al. 3. — De Senaat had de duur van de verlenging tot zes maanden herleid, wanneer er verkoop door de Dienst van het Sekwester was.

Wij gaven de redenen van deze bepaling in ons eerste verslag.

De Kamer brengt er een belangwekkende beperking aan : opdat de verlenging aan de betrekker onttrokken

cette hypothèse, il faudra que le nouvel acquéreur exprime son intention d'occuper l'immeuble lui-même. Toutefois, la Chambre, en amendant l'article 43, a « étendu » cette disposition aux baux commerciaux.

La majorité de la Commission a adopté.

Sixième amendement.

ART. 10. — C'est ici la modification la plus importante du texte du Sénat.

L'augmentation de 70 % a été reportée par la Chambre au 1^{er} janvier 1948 et l'augmentation de droit à 100 % supprimée.

La majorité de la Commission s'est ralliée à cet amendement. Certains membres y ont fait les plus extrêmes réserves.

Observation. — La Commission estime, interprétant l'article 10, § 4, que si un locataire s'est mis d'accord avec son propriétaire pour porter le loyer à 100 % de la valeur 1939, cet accord ne lie pas, en cas de départ de ce locataire, son successeur dans l'immeuble.

Celui-ci et le bailleur doivent soumettre leur accord éventuel à l'examen du juge, même si ce nouvel accord comporte le même import que le précédent.

REMARQUE B.

A l'article 11, dernier alinéa, il faut lire dans le texte n° 247 du Sénat : « l'action civile poursuivie » et non « l'action civile poursuivies ».

Septième amendement.

ART. 12. — La Chambre a supprimé les contributions parmi les charges

worde, in bedoelde veronderstelling, zal de nieuwe koper zijn inzicht moeten uitdrukken zelf het pand te betrekken. Door artikel 43 te amenderen, heeft de Kamer echter deze bepaling tot de handelshuurovereenkomsten uitgebreid.

De meerderheid van de Commissie heeft de wijziging aangenomen.

Zesde amendement.

ART. 10. — Hier hebben wij de belangrijkste wijziging van de tekst van de Senaat.

De verhoging met 70 % werd door de Kamer op 1 Januari 1948 gebracht en de verhoging van rechtswege met 100 % afgeschaft.

De meerderheid van de Commissie heeft zich bij dit amendement aangesloten. Sommige leden hebben het meest uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt.

Opmerking. — De Commissie is van mening, bij het onderzoek van artikel 10, § 4, dat indien een huurder met zijn eigenaar is overeengekomen de huur op 100 % van de waarde 1939 te brengen, deze overeenkomst, in geval van vertrek van die huurder, niet bindend is voor zijn opvolger in het pand.

Deze en de verhuurder moeten hun gebeurlijke overeenkomst voorleggen aan het onderzoek van de rechter, zelfs indien deze nieuwe overeenkomst van hetzelfde bedrag is als de voorgaande.

OPMERKING B.

In artikel 11, laatste alinea, Franse tekst van n° 247, Senaat, moet men lezen « l'action civile poursuivie » en niet « l'action civile poursuivies ».

Zevende amendement.

ART. 12. — De Kamer heeft de belastingen doen wegvallen onder de

accessoires que le bailleur pouvait, en partie, mettre à charge du preneur.

La majorité de la Commission a adopté.

Huitième amendement.

ART. 25. — La Chambre a réduit de trois mois à un mois la durée de vacance d'un immeuble à l'expiration de laquelle on pouvait le réquisitionner.

D'autre part, elle a réduit la durée d'affichage de la décision du Collège d'un mois à quinze jours.

La Commission a adopté.

Observation. — La majorité de la Commission considère que la décision du Collège notifiée au propriétaire a pour effet de lui enlever la disponibilité des lieux vacants, sans préjudice du recours prévu à l'article 26.

La disposition de l'article 27 aux termes de laquelle la signification de l'état des lieux vaut réquisition, est expliquée par la disposition suivante : l'Administration peut prendre l'immeuble sans autres formalités.

En d'autres termes, la réquisition devient, à partir de cette date, exécutoire.

L'interprétation des articles 26 et 27 ci-dessus a nécessairement pour conséquence que l'indemnité de réquisition, une fois fixée suivant les modalités prévues à l'article 28, est due au prestataire à partir de la notification de la décision du Collège.

La minorité de la Commission rejette cette interprétation comme contraire au texte lui-même.

bijkomende lasten, die de verhuurder gedeeltelijk door de huurder kon doen dragen.

De meerderheid van de Commissie heeft dit aangenomen.

Achtste amendement.

ART. 25. — De Kamer heeft de duur waarop een onroerend goed mag leegstaan, van drie op een maand teruggebracht, bij het verstrijken waarvan het kon opgevorderd worden.

Anderdeels heeft het de duur van aanplakking van de beslissing van het College van een maand op vijftig dagen gebracht.

De Commissie gaat akkoord.

Opmerking. — De meerderheid van de Commissie meent dat de beslissing van het College, aan de eigenaar betekend, voor uitwetsel heeft hem de beschikking der leegstaande percelen te ontnemen, onverminderd het beroep voorzien bij artikel 26.

De bepaling van artikel 27, luidens welke de betekening van de staat van het opgevorderd pand de waarde heeft van opvordering, wordt door de volgende bepaling verklaard : het Bestuur mag het onroerend goed zonder verdere formaliteiten in bezit nemen.

Met andere woorden, de opvordering kan van af die datum ten uitvoer gelegd worden.

Voormelde verklaring van artikelen 26 en 27 heeft noodzakelijk voor gevolg dat de vergoeding voor opvordering, eens vastgesteld zijnde volgens de bij artikel 28 voorziene modaliteiten, verschuldigd is aan de verstrekker van af de betekening van het besluit van het Collège.

De minderheid van de Commissie verweept deze verklaring als in strijd zijnde met de tekst zelf.

Neuvième amendement.

ART. 30. — La Chambre a permis au propriétaire ou prestataire nanti, en cours de réquisition, d'un motif exceptionnellement grave, de solliciter la cessation de la réquisition.

La Commission a adopté.

Dixième amendement.

ART. 42. — En cas de condamnation définitive à déguerpir, survenue antérieurement à la présente loi, le délai de quinze jours qui suspend l'exécution de cette condamnation et qui est à la disposition du preneur pour faire opposition, est prolongé jusqu'à un mois.

La Commission a adopté.

Observation. — La majorité de la Commission estime qu'en prévoyant, dans un même alinéa, la suspension de la force exécutoire des décisions définitives pendant un délai de trente jours et la possibilité pour le preneur de se pourvoir devant le président du tribunal siégeant en référé, le texte entend prolonger éventuellement la suspension du temps nécessaire pour que le président statue.

Il va de soi que, vu le caractère exorbitant du droit commun de la disposition, il importe que le président fasse toutes diligences pour faire cesser le plus rapidement possible la situation ainsi créée.

Onzième amendement.

ART. 43. — Cet article vise le sort réservé à titre transitoire aux baux commerciaux, industriels et artisanaux.

La prorogation légale ne peut leur être retirée, disait le texte du Sénat,

Negende amendement.

ART. 30. — De Kamer heeft de eigenaar of verstrekker die, in de loop der opvordering, een ongewoon ernstige beweegreden kan aangeven, in staat gesteld de staking van de opvordering te vragen.

De Commissie gaat akkoord.

Tiende amendement.

ART. 42. — In geval van definitieve veroordeling tot ontruiming, voorgekomen vóór onderhavige wet, wordt de termijn van vijftien dagen, die de tenuitvoerlegging van deze veroordeling schorst en waarover de huurder beschikt om verzet aan te tekenen, verlengd tot een maand.

De Commissie heeft zulks aangenomen.

Opmerking. — De meerderheid van de Commissie is van oordeel, door in een zelfde alinea de schorsing van de uitvoerbaarheid der rechterlijke beslissingen te voorzien tijdens een termijn van dertig dagen en de mogelijkheid voor de huurder in beroep te gaan bij de voorzitter van de Rechtbank die in kortgeding uitspraak doet, de tekst eventueel de schorsing wil verlengen met de duur die nodig is opdat de voorzitter zou uitspraak doen.

Het spreekt vanzelf dat, gelet op de buitensporige gemeenrechtelijke aard van de bepaling, de voorzitter zich moet beijveren om zo spoedig mogelijk de aldus ontstane toestand te doen ophouden.

Elfde amendement.

ART. 43. — Dit artikel doelt op het lot bij overgangsmaatregel voorbehouden aan de handels-, nijverheids-, en ambachtshuurovereenkomsten.

De wettelijke verlenging kon hun slechts onttrokken worden naar luid

que dans deux cas : abus de jouissance dans le chef du preneur et affectation de l'immeuble à un service d'intérêt général ou nécessité de travaux d'utilité publique.

La Chambre a ajouté, pour ces immeubles, deux cas supplémentaires de retrait de prorogation : en cas de vente par l'Office des Séquestres ou en cas d'éviction par contrainte de l'ancien preneur.

La Commission a adopté.

L'ensemble du texte a été voté à l'unanimité.

Le rapport a été voté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
C. LOHEST.

Le Président,
H. ROLIN.

van de tekst van de Senaat in twee gevallen : misbruik van bewoning in hoofde van de huurder en besteding van het pand voor een dienst van algemeen belang of noodzakelijkheid van werken van openbaar nut.

De Kamer heeft voor deze onroerende goederen twee bijkomende gevallen van intrekking van verlenging voorzien : in geval van verkoop door de Dienst van het Sekwester of in geval van uitwinning bij dwangbevel van de vroegere huurder.

De Commissie heeft zich akkoord verklaard.

De tekst in zijn geheel werd eenparig aangenomen.

Het verslag werd eensgezind goedgekeurd.

De Verslaggever,
C. LOHEST.

De Voorzitter,
H. ROLIN.