

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1962-1963.

9 AVRIL 1963.

Projet de loi tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

PROJET TRANSMIS
PAR LA CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS.

ARTICLE PREMIER.

Sont soumis à la présente loi, quelle que soit la nationalité des parties, les baux à loyer, écrits ou verbaux, conclus avant le 1^{er} octobre 1962, ayant pour objet des immeubles, parties d'immeubles ou appartements non meublés, à usage exclusif d'habitation, construits avant le 10 mai 1940, dont le revenu cadastral :

1^o s'il s'agit d'immeubles, ne dépasse pas 6.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants, 8.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants et 12.000 francs dans les communes de plus de 30.000 habitants;

2^o s'il s'agit de parties d'immeubles ou d'appartements, ne dépasse pas les 2/3 des montants précités.

Au cas où le revenu cadastral des parties d'immeubles ou appartements n'a pas été établi séparément, le juge de paix saisi décidera, après avis des services du cadastre, si la présente loi est applicable ou non à ladite partie d'immeuble ou appartement.

R. A 6487.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

221 Session de 1961-1962 :
1 : Proposition de loi;
2 à 6 : Amendements;
7 : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :

9 avril 1963.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1962-1963.

9 APRIL 1963.

Ontwerp van wet tot beperking van de huurprijs der bescheiden woonegelegenheden.

ONTWERP OVERGEZONDEN DOOR
DE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

EERSTE ARTIKEL.

Vallen onder de toepassing van deze wet, onverschillig tot welke nationaliteit de partijen behoren, de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die vóór 1 oktober 1962 zijn gesloten en betrekking hebben op niet gemeubileerde onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of appartementen, welke uitsluitend als woning dienen, vóór 10 mei 1940 gebouwd zijn en waarvan het kadastraal inkomen :

1^o als het onroerende goederen betreft, niet hoger is dan 6.000 frank in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners, 8.000 frank in de gemeenten met 5.000 tot 30.000 inwoners en 12.000 frank in de gemeenten met meer dan 30.000 inwoners;

2^o als het gedeelten van onroerende goederen of appartementen betreft, niet hoger is dan de 2/3 van voormelde bedragen.

Ingeval het kadastraal inkomen van de gedeelten van onroerende goederen of appartementen niet afzonderlijk is vastgesteld, beslist de vrederechter bij wie de zaak is aangebracht, na advies van de diensten van het kadaster, of deze wet al dan niet toepasselijk is op genoemd gedeelte van onroerend goed of appartement.

R. A 6487.

Zie :

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

221 (Zitting 1961-1962) :
1 : Wetsvoorstel;
2 tot 6 : Amendementen;
7 : Verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

9 april 1963.

ART. 2.

Le preneur qui a loué, avant le 1^{er} octobre 1962, un immeuble, une partie d'immeuble ou un appartement visé à l'article premier peut, nonobstant toute clause ou convention contraire, si le loyer a été augmenté à partir de cette date, demander au juge de paix de la situation de l'immeuble, la revision de cette augmentation.

Le juge de paix statue en équité, en tenant compte de la situation respective des parties. Il peut soit supprimer totalement ou partiellement l'augmentation pour la durée éventuelle qu'il détermine, soit lui donner ses pleins et entiers effets.

Sa décision ne peut porter que sur les loyers à échoir après la date à laquelle il a été régulièrement saisi.

ART. 3.

§ 1. — Les baux, écrits ou verbaux, relatifs aux immeubles, parties d'immeubles ou appartements mentionnés à l'article premier sont prorogés.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur.

§ 2. — Le propriétaire d'une ou de plusieurs maisons peut demander le retrait de la prorogation afin d'occuper personnellement le bien loué ou pour autre motif sérieux. Le juge de paix statue en équité en tenant compte de la situation des parties.

§ 3. — Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

§ 4. — La prorogation ne peut mettre obstacle, ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif à objet d'enseignement ou d'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général, des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

ART. 4.

S'il y a lieu, le bailleur peut demander l'augmentation du loyer au cours de la prorogation du bail. Le juge de paix statue en équité sur cette demande, en tenant compte de la situation respective des parties.

ART. 5.

§ 1. — Aucune action en application de la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur

ART. 2.

De huurder die, vóór 1 oktober 1962, een in het eerste artikel bedoeld onroerend goed, gedeelte van onroerend goed of appartement heeft gehuurd, kan, niettegenstaande ieder andersluidend beding of iedere andersluidende overeenkomst, indien de huurprijs vanaf deze datum is verhoogd, aan de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is de herziening van die verhoging vragen.

De vrederechter beschikt naar billijkheid, met inachtneming van de onderscheiden toestand van de partijen. Hij kan of wel de verhoging voor de eventuele duur die hij bepaalt geheel of ten dele opheffen, of wel aan die verhoging volledige uitwerking verlenen.

Zijn beslissing mag alleen betrekking hebben op de huurprijzen die na de datum, waarop de zaak regelmatig bij hem is aangebracht, vervallen.

ART. 3.

§ 1. — De schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of appartementen, vermeld in het eerste artikel, worden verlengd.

Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder.

§ 2. — De eigenaar van één of meer woonhuizen kan de intrekking van de verlenging eisen om het verhuurde goed zelf te betrekken of om enige andere ernstige reden. De vrederechter beschikt naar billijkheid met inachtneming van de toestand van de partijen.

§ 3. — De huurder geniet het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed.

§ 4. — De verlenging kan noch het recht der openbare besturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen zonder winstoogmerk, die het onderwijs of de verpleging ten doel hebben, om hun toebehorende onroerende goederen te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch de uitvoering van werken te algemenen nutte of van door de bevoegde overheid in het belang van de gezondheid of veiligheid noodzakelijk bevonden werken in de weg staan.

ART. 4.

De verhuurder kan in de loop van de huurverlenging de verhoging van de huurprijs vragen als er daartoe redenen zijn. De vrederechter doet over deze vraag uitspraak naar billijkheid, met inachtneming van de onderscheiden toestand van de partijen.

ART. 5.

§ 1. — Een vordering tot toepassing van deze wet is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter

ait présenté au juge une requête motivée aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, le juge peut entendre les parties si elles sont présentes et statuer en la cause ou la fixer à une prochaine audience. Dans ce dernier cas les parties sont convoquées par un avis du greffier accompagné d'un exemplaire de la requête. Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.

§ 2. — Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant toute convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble. Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

Elles ne peuvent être l'objet en justice de paix que de décisions en premier ressort; il en est de même de toute action relative au bail si elle est connexe à une demande formée en vertu de la présente loi.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa est pendante devant une juridiction d'appel, celle-ci est seule compétente pour connaître des autres demandes prévues par cet alinéa et formées entre les mêmes parties. Si ces dernières demandes sont déjà pendantes devant un autre juge, celui-ci prononce le renvoi et la juridiction d'appel ordonne la jonction des causes. Si la demande est nouvelle, elle est introduite devant la juridiction d'appel par voie de reconvention.

Bruxelles, le 9 avril 1963.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

A. VAN ACKER.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

J. VERCAUTEREN.
M. JAMINET.

een met redenen omkleed verzoekschrift heeft overgelegd, om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoekschrift roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer er een overeenkomst wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgesteld en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

Wordt er geen overeenkomst bereikt, dan mag de rechter de partijen horen als ze aanwezig zijn en over de zaak uitspraak doen of ze op een aanstaande terechtzitting stellen. In dit laatste geval worden de partijen opgeroepen door een bericht van de griffier dat vergezeld gaat van een exemplaar van het verzoekschrift. De griffier zendt dit bericht bij ter post aangekende brief en gedraagt zich daarbij naar artikel 49 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering. De frankeerkosten worden vooraf door de eiser gestort.

§ 2. — De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niettegenstaande iedere andersluidende overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van hoger beroep, bij welke een eis aanhangig is gemaakt voortspuitende uit dezelfde oorzaak en tegen welke zij als verweermiddel aangewend worden.

Zij kunnen, vóór de vrederechter, slechts voor beslissingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde geldt voor elke vordering betreffende de huur, indien die vordering verknocht is aan een krachtens deze wet ingestelde eis.

Wanneer een van de vorderingen, bedoeld in het eerste lid, hangende is vóór een rechtbank van hoger beroep, is alleen deze rechtbank bevoegd om kennis te nemen van de andere bij dit lid bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld. Indien laatstbedoelde eisen reeds vóór een andere rechter hangende zijn, spreekt deze de verwijzing uit, en de rechtbank van hoger beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij weidereis vóór de rechtbank van hoger beroep ingeleid.

Brussel, 9 april 1963.

*De Voorzitter van
de Kamer van Volksvertegenwoordigers,*