

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1963-1964.

28 NOVEMBER 1963.

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

NIEUWE TEKST VOORGEDRAGEN
DOOR DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE.

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

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° 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° als het gedeelten van onroerende goederen of appartementen betreft, niet hoger is dan tweederden van de voormelde bedragen.

Ingeval het kadastraal inkomen van de gedeelten van onroerende goederen of appartementen niet afzon-

R. A 6487.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

183 (Zitting 1962-1963) : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

354 (Zitting 1962-1963) : Verslag.

11, 16, 21 en 24 (Zitting 1963-1964) : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

28 november 1963.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1963-1964.

28 NOVEMBRE 1963.

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

NOUVEAU TEXTE PRESENTE
PAR LA COMMISSION
DE LA JUSTICE.

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

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° 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° s'il s'agit de parties d'immeubles ou d'appartements, ne dépasse pas les deux tiers des montants précités.

Au cas où le revenu cadastral des parties d'immeubles ou appartements n'a pas été établi séparément,

R. A 6487.

Voir :

Documents du Sénat :

183 (Session de 1962-1963) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

354 (Session de 1962-1963) : Rapport.

11, 16, 21 et 24 (Session de 1963-1964) : Amendements.

Annales du Sénat :

20 novembre 1963.

derlijk is vastgesteld, *bepaalt de vrederechter bij wie de zaak is aangebracht, welk gedeelte van het kadastral inkomen kan worden toegewezen aan het bedoelde gedeelte van het onroerend goed of appartement.*

ART. 2.

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

De vrederechter beschikt naar billijkheid en houdt daarbij onder meer rekening met de belangrijke verbeteringswerken die in het gehuurde goed zijn uitgevoerd. Hij kan ofwel de verhoging geheel of ten dele opheffen voor de eventuele duur die hij bepaalt, ofwel aan die verhoging volledige uitwerking verlenen.

Zijn beslissing mag alleen betrekking hebben op de huurbedragen die vervallen na de datum, waarop de zaak regelmatig door een verzoek tot verzoening bij hem is aangebracht, en tot 31 december 1966.

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 tot 31 december 1966.

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

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

§ 3. — De eigenaar van een 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.

De intrekking wordt verleend ingeval de eigenaar het onroerend goed heeft gekocht om het zelf te betrekken en uit dien hoofde een vermindering van het registratierecht heeft verkregen krachtens artikel 53 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten.

§ 4. — De verlenging mag niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoel-einden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

le juge de paix saisi fixera la partie du revenu cadastral attribuable à ladite partie d'immeuble ou appartement.

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 au-delà de ce qui était prévu dans le bail, 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 notamment des travaux importants d'amélioration exécutés dans les lieux loués. 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 par une requête en conciliation et jusqu'au 31 décembre 1966.

ART. 3.

§ 1^{er}. — Les baux, écrits ou verbaux, relatifs aux immeubles, parties d'immeubles ou appartements mentionnés à l'article premier sont prorogés jusqu'au 31 décembre 1966.

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

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

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

Ce retrait sera accordé dans le cas où le propriétaire a acquis l'immeuble en vue de l'occuper personnellement et a bénéficié de ce chef de la réduction du droit d'enregistrement prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

§ 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.

De verhuurder die de huurprijs niet verhoogd heeft na 1 oktober 1962, 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.

ART. 5.

§ 1. — Een krachtens deze wet ingestelde eis is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter een verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgesteld en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de eerstvolgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de frankeerkosten door de aanlegger, wordt opgeroepen door een bericht van de griffier, waarin worden aangegeven de naam, voornamen, beroep en woon- of verblijfplaats van de aanlegger, het voorwerp en het bedrag van de eis. De griffier verzendt dit bericht bij ter post aangetekende brief met inachtneming van artikel 49 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

§ 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 enige rechterlijke instantie, zelfs van hoger beroep, bij welke een eis aanhangig is gemaakt voortspruitende 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 samenhangt met een krachtens deze wet ingestelde eis.

Wanneer een van de vorderingen, bedoeld in het eerste lid, hangende is voor een instantie van hoger beroep, is alleen deze bevoegd om kennis te nemen van de andere bij dat 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 instantie van hoger beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij wedereis voor de instantie van hoger beroep ingeleid.

ART. 4.

S'il y a lieu, le bailleur qui n'a pas augmenté le loyer postérieurement au 1^{er} octobre 1962, peut demander l'augmentation du loyer au cours de la prorogation du bail. Le juge de paix statue en équité sur cette demande.

ART. 5.

§ 1^{er}. — Aucune demande formée en vertu de la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête 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 greffier 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, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, une prochaine audience pour laquelle le défendeur est, moyennant consignation par le demandeur des frais de port, convoqué par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence du demandeur, l'objet et le montant de la demande. Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile.

§ 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.