

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

5 MARS 1948.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

PROJET AMENDÉ PAR LE SÉNAT (1).

Article premier.

L'article premier de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer est modifié comme suit en son texte néerlandais :

Après les mots « gemeubileerd onroerend goed » il est ajouté : « of gedeelte van onroerend goed ».

Art. 2.

A l'article 2, § 5, de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, l'alinéa 2 est modifié comme suit :

« Ce préavis sera d'un an au moins lorsque le preneur ou un membre de sa famille habitant et domicilié avec lui depuis six mois au moins au moment du congé appartient à l'une des catégories suivantes : »

(1) Voir :

Documents de la Chambre :

57 : Proposition de loi.

81 et 103 : Rapports.

Annales de la Chambre :

17, 18 et 24 décembre 1947.

Documents du Sénat :

70 : Projet de loi.

190 : Rapport.

205, 206 et 213 : Amendements.

Annales du Sénat :

4 mars 1948.

5 MAART 1948.

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

ONTWERP DOOR DE SENAAT GEWIJZIGD (1).

Eerste artikel.

Het eerste artikel der wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt in de Nederlandse tekst er van gewijzigd als volgt :

Na de woorden « gemeubileerd onroerend goed » worden de woorden « of gedeelte van onroerend goed » toegevoegd.

Art. 2.

In artikel 2, § 5, der wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt de 2^e alinea gewijzigd als volgt :

« Deze opzegging bedraagt ten minste één jaar wanneer de huurder of een van zijn familieleden, die bij de opzegging sedert ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, tot een van de volgende categorieën behoort : »

(1) Zie :

Stukken van de Kamer :

57 : Wetsvoorstel.

81 en 103 : Verslagen.

Handelingen van de Kamer :

17, 18 en 24 December 1947.

Stukken van de Senaat :

70 : Wetsontwerp.

190 : Verslag.

205, 206 en 213 : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

4 Maart 1948.

Art. 3.

Les mots « invalides de guerre » figurant à l'article 2, § 5, a), de la loi du 31 juillet 1947 sont remplacés par les mots « invalides militaires ».

Art. 4.

A l'article 4, § 2, alinéa 2, de la même loi, la modification suivante est insérée : « les Belges ou ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre se trouvant dans les conditions prévues à l'article 2, § 5, alinéas 2 et suivants » en remplacement des mots : « les locataires, belges ou ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre, appartenant à l'une des catégories visées à l'article 2, § 5 ».

Art. 5.

A l'article 4, § 2, alinéa 2, *in fine* de la même loi, les mots « à moins que celui au profit de qui le retrait est demandé n'appartienne lui-même à l'une de ces catégories » sont remplacés par les mots : « à moins que celui au profit duquel le retrait est demandé ou un membre de sa famille habitant et domicilié avec lui depuis six mois au moins au moment du congé n'appartiennent eux-mêmes à l'une des catégories visées à l'article 2, § 5, alinéas 2 et suivants ».

Art. 6.

L'article 8, 3^e alinéa, de la même loi est modifié comme suit :

« Si la transmission de propriété affecte un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur de la transmission de propriété, à la condition que l'acquéreur exprime, dans la notification, son intention d'occuper lui-même l'immeuble vendu ou de le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint. »

Art. 7.

L'article 10 de la même loi est modifié comme suit :

« Le loyer ne peut, directement ou indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmenté de 40 %.

» Toutefois, le bailleur peut, moyennant préavis d'un mois au moins, par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 70 % à partir du 1^{er} janvier 1948.

Art. 3.

Het woord « oorlogsinvaliden » in artikel 2, § 5, a), der wet van 31 Juli 1947, wordt vervangen door de woorden « militaire invaliden ».

Art. 4.

In artikel 4, § 2, 2^e alinea van dezelfde wet wordt de volgende wijziging aangebracht : « de Belgen of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die voldoen aan de voorwaarden gesteld bij artikel 2, § 5, 2^e alinea, en volgende », ter vervanging van de woorden « Belgische huurders of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die tot een van de in artikel 2, § 5, bedoelde categorieën behoren ».

Art. 5.

In artikel 4, § 2, 2^e alinea, *in fine*, van dezelfde wet worden de woorden « tenzij degene te wiens behoeve de intrekking wordt gevorderd, zelf behoort tot een van die categorieën », vervangen door « tenzij degene te wiens behoeve de intrekking wordt gevorderd of een van zijn familieleden, die bij de opzegging sedert ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, zelf tot een van de in artikel 2, § 5, alinea 2 en volgende bedoelde categorieën behoren. »

Art. 6.

Artikel 8, 3^e alinea, van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

« Indien de overdracht van eigendom betrekking heeft op een goed, dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sekwester is gesteld, wordt de duur van de verlenging teruggebracht tot zes maanden, te rekenen van de dag van de aanzegging, aan de huurder, van de overdracht van eigendom, op voorwaarde dat de koper in de aanzegging zijn bedoeling te kennen geeft, het verkocht onroerend goed zelf te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken. »

Art. 7.

Artikel 10 van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

« De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 40 t.h., te boven gaan.

» De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging, bij ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 70 t.h. brengen van 1 Januari 1948 af.

» Moyennant accord des parties, la majoration pourra atteindre 100 %.

» La majoration de 100 % résultant de cet accord est subordonnée à l'homologation du juge de paix, saisi par une requête conjointe des parties. Le juge vérifie si le consentement du preneur a été donné en connaissance de cause et librement. Dans l'affirmative, il homologue l'accord en l'appointant au bas de la requête. Cet appointement se fera sans frais. Il produira ses effets à partir du dépôt de la requête. Au cas où le juge n'homologue pas l'accord, le bail consenti au loyer majoré de 100 % par rapport au loyer normal au 1^{er} août 1939 par un preneur n'occupant pas déjà les lieux, en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur, sortira néanmoins ses effets, sauf réduction du loyer au taux légal pendant la durée d'application de la présente loi. »

Si l'équité et la situation respective des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif des augmentations de loyer supérieures, sans qu'elles puissent dépasser 150 %.

Le juge ordonne la restitution des loyers perçus en violation du présent article ou en prescrit l'imputation sur les loyers à échoir.

Art. 8.

Les accords déjà conclus conformément à l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, mais non homologués par le juge au moment de la publication de la présente loi, sortiront leurs effets sans qu'il soit nécessaire de les soumettre à cette formalité, à moins que dans les quarante jours de la dite publication le preneur ne notifie par lettre recommandée au bailleur qu'il révoque son consentement comme n'ayant pas été donné librement et en connaissance de cause.

En ce cas l'accord cessera ses effets pour toutes échéances postérieures à la réception de la lettre recommandée, à moins que sur requête présentée par le bailleur au plus tard dans les quinze jours de la réception de la dénonciation, le juge ne le valide à raison de circonstances établissant le caractère abusif de la révocation, le consentement révoqué ayant été donné librement et en connaissance de cause.

Le juge statuera après avoir convoqué les parties et les avoir entendues en leurs dires et explications. Sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

» Mits akkoord van partijen kan de verhoging 100 t.h. bereiken.

» De verhoging met 100 t.h. ingevolge dat akkoord is afhankelijk van de bekrachtiging door de vrede-rechter bij wie de zaak door een gemeenschappelijk verzoekschrift van partijen aanhangig is gemaakt. De rechter onderzoekt of de instemming van de huurder met kennis van zaken en vrijelijk werd gegeven. Zo ja, bekrachtigt hij het akkoord door beschikking onderaan het verzoekschrift. Die beschikking geschiedt kosteloos. Zij heeft uitwerking vanaf de datum waarop het verzoekschrift werd ingediend. Ingeval de rechter het akkoord niet bekrachtigt, heeft de huurovereenkomst, aanvaard tegen de huurprijs verhoogd met 100 t.h. in vergelijking met de normale huur op 1 Augustus 1939, door een huurder die de plaatsen niet reeds vroeger betrok op grond van de verlenging of van een vroegere huurovereenkomst, toch uitwerking, behoudens verlaging van de huurprijs tot het wettelijk bedrag tijdens de toepassingsduur van deze wet. »

Indien de billijkheid en de onderscheidenlijke toestand van partijen zulks wettigen kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan, zonder dat deze 150 t.h. mogen te boven gaan.

De rechter beveelt de teruggave van de huurgelden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd, of dat zij op de te vervallen huurgelden verrekend worden.

Art. 8.

De akkoorden die reeds waren gesloten overeenkomstig alinea 3 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, maar nog niet door de rechter bekrachtigd op het ogenblik dat deze wet wordt bekendgemaakt, hebben uitwerking zonder dat het nodig is ze aan die formaliteit te onderwerpen, tenzij de huurder, binnen veertig dagen na die bekendmaking, bij aangetekend schrijven aan de verhuurder betekent dat hij zijn toestemming herroept als niet vrijelijk en met kennis van zaken gegeven zijnde.

In dit geval houdt het akkoord op uitwerking te hebben voor alle vervaldagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven, tenzij de rechter, op verzoekschrift door de verhuurder ingediend uiterlijk binnen vijftien dagen na de ontvangst van de betekening, het geldig maakt wegens omstandigheden die de misbruikelijke aard van de herroeping doen blijken, de herroepen toestemming vrijelijk en met kennis van zaken gegeven zijnde.

De rechter doet uitspraak na partijen opgeroepen en hen in hun beweringen en verklaringen gehoord te hebben. Zijn beslissing is niet vatbaar voor beroep.

Art. 9.

Le mot « toestand » figurant à l'article 25, 4^e alinéa, du texte néerlandais de la même loi, est remplacé par le mot « ligging ».

Art. 10.

Le premier alinéa de l'article 26 est complété comme suit :

« Le Gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours ».

A l'article 26, alinéa 2, les mots : « A l'expiration du même délai et sauf annulation de la décision du Collège par le Gouverneur » sont remplacés par les mots : « A l'expiration du délai imparti au Gouverneur et sauf annulation de la décision du Collège par celui-ci ».

Art. 11.

La présente loi est applicable aux litiges pendants devant les tribunaux à la date de son entrée en vigueur.

Elle entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur Belge*.

Art. 12.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions de la présente loi avec celles de la loi du 31 juillet 1947.

Bruxelles, le 4 mars 1948.

Le Président du Sénat,

Les Secrétaires,

H. ROLIN.

J. BOUILLY.

R. CATTEAU.

Art. 9.

Het woord « toestand », dat voorkomt in artikel 25, 4^e alinea, van de Nederlandse tekst van dezelfde wet, wordt vervangen door het woord « ligging ».

Art. 10.

De 1^{ste} alinea van artikel 26 wordt aangevuld als volgt :

« De Gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van hoger beroep ».

In artikel 26, alinea 2, worden de woorden : « Bij het verstrijken van dezelfde termijn en behoudens vernietiging van de beslissing van het College door de Gouverneur » vervangen door : « Bij het verstrijken van de aan de Gouverneur toegestane termijn en behoudens vernietiging door laatstgenoemde, van de beslissing van het College ».

Art. 11.

Deze wet is van toepassing op de geschillen, die hangende zijn voor de rechtbanken op de datum waarop zij in werking treedt.

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Art. 12.

De Koning is gemachtigd de bepalingen van deze wet en die van de wet van 31 Juli 1947 samen te ordenen.

Brussel, 4 Maart 1948.

De Voorzitter van de Senaat,

De Secretarissen,