

SÉNAT DE BELGIQUE**BELGISCHE SENAAT**

SESSION DE 1947-1948.

ZITTING 1947-1948.

SÉANCE DU 29 JUILLET 1948.

VERGADERING VAN 29 JULI 1948.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant les lois coordonnées des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer et la proposition de loi modifiant l'article 3 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de samengeordende wetten van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten en van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 3 van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Présents : MM. KLUYSKENS, président; DERBAIX, FONTEYNE, HANQUET, LAGAE, M^{me} VANDERVELDE et M. LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

On sait que ces deux lois générales sur le régime des loyers accordaient, de droit, la prorogation jusqu'à la date, en 1949, correspondant à l'entrée en jouissance.

Il se peut que l'échéance correspondante « tombe » au début de 1949. Or, nous sommes presque en août 1948, la crise du logement ne s'est pas sensiblement améliorée et l'inquiétude se manifeste intense chez un grand nombre de preneurs modestes.

D'autre part, si le Parlement veut intervenir — et il semble indiqué qu'il le fasse — il est opportun de le faire à présent et non à la rentrée parlementaire, où les préavis commenceront à être notifiés.

C'est pourquoi le projet proroge simplement d'une année la prorogation de plein droit.

Au lieu de : « la date de l'année 1949, correspondant à la date d'entrée en jouissance », il porte :

*Voir :**Documents de la Chambre des Représentants :*

- 541 (Session de 1947-1948) : Proposition de loi;
- 562 (Session de 1947-1948) : Rapport;
- 575 (Session de 1947-1948) : Amendements.

Annales de la Chambre des Représentants :

23 juin 1948.

Document du Sénat :

- 427 (Session de 1947-1948) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.
- 358 (Session de 1947-1948) : Proposition de loi.

Men weet dat de twee bovenvermelde algemene wetten op de huishuur van rechtswege verlenging toestonden tot de datum van 1949, die overeenstemt met de ingenottreding.

Het is mogelijk dat de overeenstemmende vervaldag in het begin van 1949 « valt. ». Welnu, wij zijn bijna in Augustus 1948, de woningnood is niet gevoelig verbeterd en de onrust blijkt aanzienlijk bij een groot aantal nederige huurders.

Anderdeels, indien het Parlement wil optreden — en het schijnt raadzaam dat het zulks zou doen — is het gepast het thans te doen en niet bij de hervatting van de zitting, wanneer de opzeggingen zullen beginnen betekend te worden.

Daarom verlengt het ontwerp de verlenging zonder meer van rechtswege met één jaar.

In plaats van « de datum van het jaar 1949, die overeenstemt met de datum van ingenottreding »,

*Zie :**Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*

- 541 (Zitting 1947-1948) : Wetsvoorstel;
- 562 (Zitting 1947-1948) : Verslag;
- 575 (Zitting 1947-1948) : Amendementen.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

23 juni 1948.

Gedr. Stuk van de Senaat :

- 427 (Zitting 1947-1948) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.
- 358 (Zitting 1947-1948) : Wetsvoorstel.

« la date de l'année 1950 correspondant à la date d'entrée en jouissance. »

Adopter cette mesure nous paraît une nécessité.

A titre de mesure transitoire indispensable, l'article 2 du projet suspend l'exécution des jugements définitifs ordonnant le déguerpissement, quand ils sont basés uniquement sur la fin de la prorogation, telle que la prévoyait la loi du 31 juillet 1947.

Cette suspension naturellement vaudra jusqu'au 31 janvier 1949. Pendant le délai entre la publication de la loi et le 31 janvier 1949, le preneur pourra former opposition en référé, faire surseoir au déguerpissement et demander au président du tribunal qu'il statue, relativement à celui-ci, conformément aux lois des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 et à la loi actuelle (projet voté par la Chambre le 23 juin 1948).

Il n'y a pas d'appel.

Si la décision est susceptible d'un recours, le juge saisi statuera conformément aux deux lois précitées.

Si la décision susceptible de recours a été déclarée exécutoire par provision, cette exécution provisoire est suspendue de plein droit et conformément au droit commun, le bailleur qui voudrait passer outre commettrait une voie de fait, justifiant l'intervention du président du tribunal, siégeant en référé.

La Commission de la Justice a admis, présenté par le rapporteur, un amendement du Gouvernement, repoussé à la Commission de la Chambre et réduisant de 20 % le plafond des immeubles et parties d'immeubles, exclus de la prorogation par les lois antérieures.

C'est un retour au droit commun.

Cet amendement a été admis par 8 voix contre 3.

Il fut sous-amendé par M. Rolin dont la proposition fut admise par 9 voix contre 1.

M. Van Laeys proposa un troisième amendement tendant à faire considérer comme motif exceptionnellement grave le désir exprimé par l'acquéreur d'un immeuble, de l'habiter personnellement, à condition qu'il ne soit pas propriétaire d'un autre immeuble.

La Commission a suggéré à M. Van Laeys de retirer cet amendement puisqu'aussi bien elle estime que le juge est actuellement armé par la loi pour

zeigt het : « de datum van het jaar 1950 die overeenstemt met de datum van ingenottreding. »

Het schijnt ons noodzakelijk deze maatregel aan te nemen.

Bij wijze van onmisbare overgangsmaatregel schorst artikel 2 van het ontwerp de uitvoering van definitieve vonnissen waarbij ontruiming bevolen wordt, wanneer zij uitsluitend gegrond zijn op het einde van de verlenging, zoals deze voorzien was bij de wet van 31 Juli 1947.

Deze schorsing zal vanzelfsprekend van kracht zijn tot 31 Januari 1949. Gedurende de termijn tussen de bekendmaking van de wet en 31 Januari 1949, zal de huurder verzet kunnen aantekenen in kort geding, de ontruiming doen uitstellen en aan de voorzitter van de rechtbank vragen dat hij omtrent deze ontruiming zou uitspraak doen overeenkomstig de wetten van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948, en de huidige wet (ontwerp door de Kamer op 23 Juni 1948 goedgekeurd).

Er is geen hoger beroep.

Indien de beslissing voor beroep vatbaar is, doet de rechter, bij wie de zaak is aanhangig gemaakt, uitspraak overeenkomstig de twee voormelde wetten.

Indien de voor beroep vatbare beslissing uitvoerbaar werd verklaard bij voorraad, wordt die voorlopige tenuitvoerlegging van rechtswege en overeenkomstig het gemeen recht geschorst; de verhuurder die zich hieraan niet gelegen laat, begaat een feitelijkheid die grond oplevert voor het optreden van de voorzitter der rechtbank, die in kortgeding zetelt.

De Commissie van Justitie heeft een door de verslaggever voorgebracht Regeringsamendement aangenomen, dat in de Kamercommissie was verworpen en waarbij de maxima voor de onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen, welke bij de vorige wetten van de verlenging uitgesloten zijn, met 20 % worden verlaagd.

Dat is een terugkeer tot het gemeen recht.

Het amendement werd met 8 tegen 3 stemmen aangenomen.

De h. Rolin diende een subamendement in, dat met 9 stemmen tegen 1 stem werd aanvaard.

De h. Van Laeys stelde een derde amendement voor, dat beoogde als bijzonder gewichtige reden te doen gelden, het verlangen van de koper van een onroerend goed om het persoonlijk te betrekken, op voorwaarde dat hij geen ander onroerend goed bezit.

De Commissie heeft aan de h. Van Laeys voorgesteld dat amendement in te trekken, vermits zij van oordeel is dat de rechter thans door de

examiner quand cette éventualité constitue un motif exceptionnellement grave ou légitime.

La Commission a supprimé l'alinéa 4 de l'article 3 parce que par le troisième alinéa suspendant les exécutions provisoires, le président du tribunal siégeant en référé, en effet, peut, en vertu du droit commun, interdire à un bailleur de passer outre à cette suspension; ce bailleur commettrait une réelle voie de fait.

L'honorable M. Fonteyne avait déposé une proposition de loi contresignée par MM. Minnaert et Taillard, tendant, elle aussi, à proroger d'un an la durée de la prorogation acquise en vertu des lois précédentes.

La Commission a estimé que l'article 1^{er} du projet émanant de la Chambre était préférable et suffisant; en l'adoptant, elle a écarté la proposition Fonteyne.

Le Ministre de la Justice a annoncé son intention de nommer une Commission chargée d'examiner l'ensemble des problèmes que soulève la législation sur les loyers.

Il ne s'oppose pas à l'adoption de l'amendement émanant primitivement du Gouvernement et repris par le rapporteur.

M. Fonteyne, qui était décidé à voter le texte tel qu'il était venu de la Chambre, vu les amendements déposés ci-dessus, entraînant le retour à la Chambre, a déposé ensuite divers amendements au projet.

Ils visaient la « distinction entre immeuble bâti et non bâti », la signification obligatoire d'un congé pour mettre fin à une location de durée conditionnelle », la généralisation en cas de demande de retrait de prorogation pour motif grave ou légitime, du devoir du magistrat d'examiner les autres possibilités de donner satisfaction au bailleur », « l'antériorité à l'acquisition de l'immeuble, du motif grave invoqué par le nouvel acquéreur », « la suppression du régime spécial fait en faveur des ventes des biens séquestrés. »

Ces divers amendements visant le fonds de la loi furent repoussés par la Commission parce qu'ils rentrent dans la compétence de la Commission spéciale, dont le Ministre annonce la nomination et parce qu'ils sont de nature à retarder l'examen et le vote de la présente loi.

Le présent rapport a été adopté à l'unanimité.

Le projet a été adopté par 6 voix et 2 abstentions.

Le Rapporteur,
C. LOHEST.

Le Président,
H. ROLIN.

wet gewapend is om te onderzoeken wanneer die gebeurlijkheid een bijzonder gewichtige of wettige reden vormt.

De Commissie heeft het vierde lid van artikel 3 laten wegvallen, omdat de in kort geding zetelende voorzitter van de rechtbank op grond van het derde lid, dat de voorlopige tenuitvoerleggingen schorst, immers kan verbieden dat de verhuurder die schorsing veronachtzaamt; die verhuurder zou een werkelijke feitelijkheid plegen.

De geachte h. Fonteyne had een wetsvoorstel ingediend, medeondertekend door de hh. Minnaert en Taillard, dat er ook toe strekte de verlenging ingevolge de vorige wetten met één jaar te verlen- gen.

De Commissie heeft gemeend, dat artikel 1 van het ontwerp van de Kamer de voorkeur verdiende en toereikend was; door het aan te nemen heeft zij het voorstel Fonteyne verworpen.

De Minister van Justitie heeft het voornemen te kennen gegeven een Commissie te benoemen met de opdracht de gezamenlijke vraagstukken, die in verband met de huishuurwetten rijzen, te onderzoeken.

Hij verzet zich niet tegen de aanvaarding van het amendement, dat oorspronkelijk van de Regering komt en door de verslaggever overgenomen werd.

De h. Fonteyne, die besloten was de tekst goed te keuren zoals deze van de Kamer kwam, heeft, gelet op de hierboven ingediende amendementen, waardoor het ontwerp naar de Kamer dient teruggezonden, vervolgens verschillende amendementen hierop ingediend.

Zij hadden betrekking op « het onderscheid tussen gebouwd en ongebouwd onroerend goed », « de verplichte betekening van een opzegging om een einde te maken aan een verhuring van voorwaardelijke duur », « de veralgemening van de verplichting van de magistraat om de andere mogelijkheden om de verhuurder voldoening te geven, te onderzoeken, in geval van verzoek tot intrekking van verlenging wegens een gewichtige of wettige reden », « het feit dat de door de nieuwe verkrijger aangevoerde gewichtige reden, vóór de verkrijging van het onroerend goed moet bestaan hebben », « de afschaffing van het bijzonder stelsel ten bate van de verkopeningen van onder sequestratie gestelde goederen. »

Deze verschillende amendementen, die op de grond van de wet betrekking hebben, werden door de Commissie afgewezen omdat zij behoren tot de bevoegdheid van de Bijzondere Commissie, waarvan de Minister de benoeming in uitzicht stelt, en omdat zij het onderzoek en de aanneming van deze wet kunnen vertragen.

Dit verslag is eenparig aangenomen.

Het ontwerp is met 6 stemmen bij 2 onthoudingen aangenomen.

De Verslaggever,
C. LOHEST.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

TEXTE PRÉSENTÉ PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

Le premier paragraphe de l'article 3 des lois coordonnées des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer est modifié comme suit :

« Toute location soumise à la présente loi est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1950 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. »

ART. 2.

A partir de l'expiration de la prorogation résultant des dispositions des lois coordonnées des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer,

1^o sont exclues de l'application des articles 3 à 21 et 32 de ces lois, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, non affectés totalement ou partiellement, expressément ou tacitement, soit à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, soit aux activités d'un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne constituent que l'accessoire de sa profession, et dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 atteignait :

- a) 24.000 francs s'il s'agit d'immeubles;
16.000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans l'agglomération bruxelloise;
- b) 19.000 francs s'il s'agit d'immeubles;
13.000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans les communes de plus de 100.000 habitants suivant le dernier recensement décennal de la population, publié au *Moniteur Belge*, ainsi que dans les communes des agglomérations anversoise, gan-toise, liégeoise et carolorégienne;
- c) 14.000 francs s'il s'agit d'immeubles;
9.500 francs s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants;
- d) 9.500 francs s'il s'agit d'immeubles;
6.000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans les communes de moins de 20.000 habitants;

2^o sont exclues de l'application des articles 3 à 32 de ces lois, les locations de villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le preneur ne loue ou n'occupe que pendant une partie de l'année et dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait 8.000 francs ainsi que les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial loués ou occupés pendant une partie de l'année seulement.

3^o sont exclues de l'application des articles 3 à 9 et 25 à 31 de ces lois, en ce qui concerne la prorogation et la réquisition seulement, les villas, maisons

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

EERSTE ARTIKEL.

De eerste paragraaf van artikel 3 van de samen-geordende wetten van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huur-overeenkomsten, wordt gewijzigd als volgt :

« Elke huur die aan deze wet is onderworpen, wordt van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1950, die overeenstemt met de datum van ingenottreding. »

ART. 2.

Vallen, bij het verstrijken van de verlenging ingevolge de bepalingen van de samengeordende wetten van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur,

1^o buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 32 van die wetten, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, welke niet geheel of ten dele, uitdrukkelijk of stilzwijgend, zijn bestemd hetzij voor een handels- of nijverheidsbedrijf, hetzij voor het bedrijf van een ambachtsman, die rechtstreeks aan het publiek verkoopt, zelfs wanneer die verkoop slechts een nevenbedrijf is, en welker jaarlijkse normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 bedroeg :

- a) 24.000 frank voor onroerende goederen;
16.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in de Brusselse agglomeratie;
- b) 19.000 frank voor onroerende goederen;
13.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners volgens de jongste tienjaarlijkse volkstelling, verschenen in het *Belgisch Staatsblad*, alsmede in de gemeenten van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi;
- c) 14.000 frank voor onroerende goederen;
9.500 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners;
- d) 9.500 frank voor onroerende goederen;
6.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten beneden 20.000 inwoners;

2^o buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 32 van die wetten, de huurovereenkomsten van villa's, landhuizen of andere lusthuizen welke de huurder slechts een gedeelte van het jaar huurt of betreft en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939, 8.000 frank te boven ging, alsmede de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die voor koophandel dienen en slechts een gedeelte van het jaar verhuurd of betrokken worden;

3^o buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 9 en 25 tot 31 van deze wetten, alleen ten aanzien van de verlenging en opvordering, de villa's, land-

de campagne ou habitations de plaisance louées ou occupées pendant une partie de l'année seulement dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas 8.000 francs.

Le paragraphe 5 de l'article 2 des lois coordonnées des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer est applicable aux preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles visés au 1^o du présent article.

Dispositions transitoires.

ART. 3.

Ne peut être exécutée avant le 31 janvier 1949, la décision susceptible de recours au fond qui ordonne le déguerpissement en se fondant uniquement sur le fait que la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer n'accordait la prorogation que jusqu'à la date de l'année 1949 correspondant à l'entrée en jouissance.

Le preneur, pendant ce délai, peut former opposition devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statue relativement à celui-ci conformément aux dispositions des lois des 31 juillet 1947, 31 mars 1948 et 28 juin 1948 et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

La décision originaire demeure en tous cas exécutoire quant aux frais.

ART. 4.

Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ces recours statue conformément aux dispositions des lois des 31 juillet 1947, 31 mars 1948 et 28 juin 1948 et à celles de la présente loi.

Il statue, en outre, sur les frais de la décision originaire.

Dans le cas où l'exécution provisoire aurait été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive.

ART. 5.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions de la présente loi avec celles des lois des 31 juillet 1947, 31 mars 1948, 28 juin 1948 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, à l'exception des dispositions temporaires ou transitoires qui ne sont plus d'application.

ART. 6.

La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur Belge*.

huizen of lusthuizen, die slechts een gedeelte van het jaar verhuurd of betrokken worden en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 8.000 frank niet te boven ging.

Paragraaf 5 van artikel 2 der samengeordende wetten van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten, is toepasselijk op de huidige huurders van de bij 1^o van dit artikel bedoelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

Overgangsbepalingen.

ART. 3.

Kan niet worden uitgevoerd vóór 31 Januari 1949, de beslissing die niet voor beroep vatbaar is wat de grond betreft, die ontruiming beveelt uitsluitend op grond van het feit dat de wet van 31 Juli 1947, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huurovereenkomsten, geen verlenging toestond tenzij tot de datum van het jaar 1949 die overeenstemt met de ingetreding.

Gedurende deze termijn kan de huurder verzet aantekenen bij de in kortgeding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet hierover uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wetten van 31 Juli 1947, 31 Maart 1948 en 28 Juni 1948 en die van onderhavige wet.

Tegen zijn beslissing kan niet in beroep worden gegaan.

De oorspronkelijke beslissing blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

ART. 4.

Indien de beslissing nog vatbaar is voor beroep wat de grond betreft, doet de rechter bij wie dit beroep aanhangig is gemaakt, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de wetten van 31 Juli 1947, 13 Maart 1948 en 28 Juni 1948 en die van onderhavige wet.

Hij doet, bovendien, uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

In geval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing.

ART. 5.

De Koning is gerechtigd de bepalingen van deze wet en die van de wetten van 31 Juli 1947, 31 Maart 1948, 28 Juni 1948, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, te ordenen met uitzondering van tijdelijke of overgangsbepalingen, die niet meer van toepassing zijn.

ART. 6.

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