

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1952-1953.

VERGADERING VAN 30 JUNI 1953.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot aanvulling van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, gewijzigd bij de wet van 29 December 1952.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1952-1953.

SÉANCE DU 30 JUIN 1953.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi complétant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiées par la loi du 29 décembre 1952.

Aanwezig : de hh. ROLIN, voorzitter; DUTERNE, HANQUET, KLUYSKENS, NIHOUL, PHOLIEN, RONSE, VAN REMOORTELE en VAN HEMELRIJCK, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het voorgelegde wetsontwerp vult enkele leemten aan in de jongste wetgeving inzake huishuur en wil einde 1954 de terugkeer tot het gemeen recht vergemakkelijken. De Kamer heeft het ontwerp samen met het wetsvoorstel van de h. Sainte c. s. (Gedr. St., Kamer, 1952-1953, n^o 303) tot wijziging van artikel 4, § 2, der samengevatte wetten behandeld.

Welke wijzigingen worden er voorgesteld?

1^o Artikel 1 van het ontwerp vult artikel 2, § 3 aan van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, zoals gewijzigd bij de wet van 29 December 1952.

Die paragraaf 3 van artikel 2 sluit een reeks huurovereenkomsten van de toepassing der wet uit, namelijk de woningen die tussen 1 Augustus 1939 en 31 Januari 1947 niet verhuurd waren, de nieuwgebouwde of verbouwde panden of gedeelten daarvan, de villa's en de onroerende goederen of gedeelten daarvan welke zijn vrijgekomen ingevolge

R. A 4687.

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

388 (Zitting 1952-1953) : Wetsontwerp;
303 (Zitting 1952-1953) : Wetsvoorstel;
403 (Zitting 1952-1953) : Amendement;
482 (Zitting 1952-1953) : Verslag;
539 (Zitting 1952-1953) : Amendement.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

24 en 25 Juli 1953.

Gedr. Stuk van de Senaat :

401 (Zitting 1952-1953) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi qui vous est soumis comble certaines lacunes de la législation la plus récente en matière de baux à loyer et tend à faciliter à la fin de 1954 le retour au droit commun. La Chambre a joint à la discussion de ce projet celle de la proposition de loi de M. Sainte et consorts (Doc. Chambre 1952-1953, n^o 303) apportant un amendement à l'article 4, paragraphe 2, des lois coordonnées.

Quelles sont les modifications proposées?

1^o L'article 1^{er} du projet complète l'article 2, paragraphe 3 des lois coordonnées du 10 mars 1952 modifiées par la loi du 29 décembre 1952.

Ce paragraphe 3 de l'article 2, exclut une série de locations de l'application de la loi; il s'agit notamment des habitations qui n'ont été données en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et le 31 janvier 1947, des immeubles ou parties d'immeubles, nouvellement construits ou transformés, des villas et des immeubles ou parties

R. A 4687.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

388 (Session de 1952-1953) : Projet de loi;
303 (Session de 1952-1953) : Proposition de loi;
403 (Session de 1952-1953) : Amendement;
482 (Session de 1952-1953) : Rapport;
539 (Session de 1952-1953) : Amendement.

Annales de la Chambre des Représentants :

24 et 25 juin 1953.

Document du Sénat :

401 (Session de 1952-1953) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

overlijden van de huurder. Bij de wet van 29 December 1952 is een vijfde reeks huurovereenkomsten uitgesloten, nl. die met de Staat, de provinciën en de gemeenten. Thans wordt U voorgesteld, ook de huur van onroerende goederen of gedeelten daarvan, die vrijgekomen zijn ingevolge overlijden of vertrek van de eigenaar, buiten de wet te plaatsen. Dit stemt overeen met de algemene strekking van de wet, te meer daar die huurovereenkomsten ook reeds op grond van § 3, 1^o, zijn uitgesloten; de onroerende goederen, die vrijkomen ingevolge overlijden of vertrek van de eigenaar, waren immers, over 't algemeen, vroeger niet verhuurd. De Kamercommissie heeft dus terecht het woord « verhuurders » vervangen door « eigenaar »; de verhuurder, hoofdhuurder, valt reeds onder de thans geldende § 3, 4^o.

* *

2^o Artikel 2 van het ontwerp vult artikel 2, § 4, aan van samengeordende wetten, zoals het gewijzigd is bij de wet van 29 December 1952.

De Koning kan de onroerende goederen of gedeelten daarvan welke in gemeenten met minder dan 20.000 inwoners zijn gelegen, van de toepassing der wet uitsluiten. Nochtans, zo bepaalt de wet van 29 December 1952, mits de huurder zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs, vanaf de datum van het jaar 1953 die overeenstemt met de datum der ingenottreding, doch ten vroegste op 1 Juli 1953 of 1 Januari 1954, al naar de vereiste opzeggingstermijn zes maand of een jaar bedraagt, blijven sommige bepalingen op die onroerende goederen of gedeelten daarvan van toepassing. De data, die gesteld zijn in de tekst, die bij de wet van 29 December 1952 aan de huishuurwet is toegevoegd, gelden slechts ten aanzien van de vóór 1 Januari 1953 ondertekende besluiten tot uitsluiting van gemeenten. Derhalve wordt U terecht voorgesteld aan de huurders, die een normale huurprijs aanbieden, een uitvoeringstermijn van zes maanden te verlenen, wanneer het besluit tot uitsluiting van gemeenten tijdens het jaar 1953 wordt genomen.

* *

3^o Artikel 3 vult artikel 3, § 1, aan zoals dit gewijzigd is bij de wet van 29 December 1952. Deze paragraaf schrijft voor dat, behoudens het bepaalde in artikel 4 (intrekking van de verlenging om zwaarwichtige redenen), elke al dan niet opgezegde huur waarop de wet van toepassing is, van rechtswege wordt verlengd tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

De nieuwe tekst verleent aan de huurder, die uiterlijk de dertigste dag vóór de afloop van de wettelijke verlenging een normale huurprijs aanbiedt, een nieuwe beperkte verlenging, van de datum

d'immeubles devenus vacants par suite du décès du preneur. La loi du 29 décembre 1952 a exclu une catégorie de locations, celles consenties à l'Etat, aux provinces et aux communes. On vous propose maintenant d'exclure également les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants par suite du décès ou du départ du propriétaire. Cette disposition cadre dans l'économie générale de la loi et ce d'autant plus que ces mêmes locations sont déjà généralement exclues en vertu du 1^o du paragraphe 3; en effet, les immeubles qui deviennent vacants par suite du décès ou du départ du propriétaire n'auront généralement pas été donnés en location antérieurement. La Commission de la Chambre a substitué à bon droit le mot « propriétaire » à celui de « bailleur »; le bailleur, locataire principal, est déjà visé par le 4^o actuel du paragraphe 3.

* *

2^o L'article 2 du projet complète l'article 2, § 4, des lois coordonnées tel qu'il a été modifié par la loi du 29 décembre 1952.

Le Roi peut exclure de l'application de la loi les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 20.000 habitants. Toutefois, dit la loi du 29 décembre 1952, à condition que le preneur s'engage à payer un loyer normal dès la date de l'année 1953 correspondant à la date de l'entrée en jouissance et au plus tôt le 1^{er} juillet 1953 ou le 1^{er} janvier 1954, suivant que le préavis requis est de six mois ou d'un an, certaines dispositions légales restent applicables à ces immeubles ou parties d'immeubles. Les dates mentionnées dans l'ajoute faite par la loi du 29 décembre 1952 ne peuvent se justifier que pour les arrêtés d'exclusion de communes signés avant le 1^{er} janvier 1953. C'est donc à juste titre que le texte qui vous est proposé accorde aux preneurs qui offrent de payer un loyer normal un délai d'exécution de six mois lorsque l'arrêté d'exclusion de communes est pris dans le courant de l'année 1953.

* *

3^o L'article 3 du projet complète l'article 3, § 1, tel qu'il a été modifié par la loi du 29 décembre 1952. Ce paragraphe stipule que sous réserve des dispositions prévues à l'article 4 (retrait de prorogation pour motifs graves) toute location soumise à la loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

Le texte nouveau qui vous est proposé accorde au preneur qui offre le paiement d'un loyer normal au plus tard le trentième jour qui précède l'expiration de la prorogation légale, une nouvelle proro-

in het jaar 1954 die met de datum van de ingentreding overeenstemt, tot 31 December 1954.

Bedoeld wordt niet de afloop van de verlenging ten gevolge van een uitsluiting als die in § 4 van artikel 2, waarvoor een wilsuiking van de verhuurder is vereist, maar wel het einde van de wettelijke verlenging waarna het gemeen recht normaal opnieuw moet gelden. Op dat ogenblik loopt de huurovereenkomst op dezelfde voorwaarden door, indien partijen niet optreden. Wil de huurder zeker zijn dat hij de woning ten minste tot 31 December 1954 kan blijven betrekken, dan moet hij, op eigen initiatief, aan de verhuurder mededelen dat hij zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs.

De aangeboden tekst bepaalde niet in welke vorm de mededeling moest geschieden. Naar analogie van artikel 2, § 4, moest zulks bij aangetekend schrijven gebeuren. De Kamer heeft de wet in die zin geamendeerd.

Op te merken valt nog dat, bij gebreke van een wettekst, de wettige reden niet kan gelden zoals dit wel kan bij de huurovereenkomsten, bedoeld in artikel 2, § 1, C en § 4, lid 2.

Elke huurovereenkomst, waarop deze wet in 1954 nog van toepassing is, kan dus worden verlengd tot 31 December 1954.

Dit geldt zeker voor de huurovereenkomsten, welke op grond van artikel 3, § 1, werden verlengd en waarvan de verlenging in 1954 afloopt op de datum die overeenstemt met die van de ingentreding.

Dit is eveneens het geval voor de huurovereenkomsten, welke tot in 1954 zijn verlengd tengevolge van het aanbod om een normale huurprijs te betalen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2, § 1, C, en § 4, lid 2, ongeacht of dat aanbod vóór of na deze wet wordt gedaan.

Bij de afloop van die verlenging in 1954, moet dus, opdat ze zou doorlopen tot 31 December 1954, het aanbod tot betaling van een normale huurprijs spontaan opnieuw worden gedaan.

De tweede volzin van § 3, lid 2, van het ontwerp, kon tot misvatting leiden. Hij kan slechts dan een betekenis hebben wanneer de wet niet vóór 1 Juli 1953 aangenomen zou zijn. De Kamer heeft hem terecht doen vervallen.

* *

4^o Artikel 4 verbetert de gebrekkige redactie van de Nederlandse tekst, waaruit misverstand kon ontstaan.

* *

gation limitée allant de la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance au 31 décembre 1954.

Il ne s'agit pas ici d'une expiration de la prorogation à la suite d'une exclusion pareille à celles qui sont prévues au § 4 de l'article 2 pour laquelle une manifestation de volonté du bailleur est requise, mais bien du terme de la prorogation légale après lequel le droit commun doit normalement jouer à nouveau. A ce moment, en l'absence de toute intervention des parties, le bail continue aux mêmes conditions. Si le preneur veut être assuré de pouvoir se maintenir dans les lieux jusqu'au 31 décembre 1954 au moins, il faudra que, d'initiative, il notifie au bailleur son engagement de payer un loyer normal.

Le texte proposé ne disait pas en quelle forme la notification devait se faire. Par assimilation à l'article 2, § 4, il fallait qu'elle se fasse par lettre recommandée. La Chambre a amendé la loi en ce sens.

A noter encore qu'à défaut de texte légal, le motif légitime ne pourra être opposé comme c'est le cas pour les locations visées à l'article 2, § 1, C et § 4, alinéa 2.

La possibilité d'une prorogation complémentaire jusqu'au 31 décembre 1954 est donc ouverte à toute location encore soumise à la présente loi en 1954.

Tel est assurément le cas pour les locations prorogées en vertu de l'article 3, § 1, dont la prorogation expire en 1954 à la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance des biens.

Tel est aussi le cas pour les locations prorogées jusqu'en 1954 à la suite de l'offre de payer le loyer normal faite conformément aux dispositions de l'article 2, § 1, C, et § 4, alinéa 2, et ce, que cette offre soit antérieure ou postérieure à la présente loi.

A l'expiration de cette prorogation en 1954, il faudra donc, pour qu'elle soit maintenue jusqu'au 31 décembre 1954, renouveler spontanément l'offre de paiement du loyer normal.

La seconde phrase de l'alinéa 2 de l'article 3 du projet pouvait prêter à équivoque. Elle ne peut présenter d'intérêt que pour autant que la loi ne soit votée avant le 1^{er} juillet 1953. La Chambre l'a supprimée à bon droit.

* *

4^o L'article 4 élimine une équivoque que pouvait faire naître la rédaction défectueuse du texte néerlandais.

* *

5^o De overgangsbepalingen stemmen overeen met wat vroeger op dat gebied is bepaald en geven geen aanleiding tot discussie.

*
* *

6^o De Kamercommissie van Justitie heeft zich eenstemmig verenigd met het wetsvoorstel A. Sainte c.s., waarbij met de bevoorrechte categorie van artikel 4, § 2, 3^o (huurders die ten minste 65 jaar oud zijn) worden gelijkgesteld, degenen die, zonder die leeftijd te hebben bereikt, een ouderdoms- of invaliditeitspensioen genieten, wanneer de huur-overeenkomst bij een arbeids- of bediendencontract behoort.

De overwegingen die tot staving van dat voorstel worden gemaakt, rechtvaardigen de wijziging der wet.

De Kamer heeft het ontwerp aangenomen met 112 tegen 8 stemmen bij 63 onthoudingen.

Uw Commissie heeft het goedgekeurd met 3 stemmen bij 3 onthoudingen.

Dit verslag is bij eenparigheid goedgekeurd.

De Verslaggever,
M. VAN HEMELRIJCK.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

5^o Les dispositions transitoires sont conformes à ce qui a été fait antérieurement en pareille matière et ne donnent lieu à aucune discussion.

*
* *

6^o La Commission de la Justice de la Chambre s'est ralliée à l'unanimité à la proposition de loi A. Sainte et consorts, qui assimile à la catégorie privilégiée du 3^o de l'article 4, § 2 (les preneurs âgés de 65 ans au moins) ceux qui tout en n'ayant pas atteint cet âge sont admis aux pensions de vieillesse ou d'invalidité lorsque le bail est l'accessoire du contrat de travail ou d'emploi.

Les considérations invoquées à l'appui de cette proposition justifient cette modification de la loi.

La Chambre a adopté le projet par 112 voix contre 8 et 63 abstentions.

Votre Commission l'a approuvé par 3 voix et 3 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
M. VAN HEMELRIJCK.

Le Président,
H. ROLIN.