

Chambre des Représentants

SESSION 1954-1955.

18 MAI 1955.

PROPOSITION DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi tend à réaliser le retour au droit commun, en matière de baux à loyers, en évitant des heurts et des situations difficiles.

Par rapport à la loi actuellement en vigueur, du 21 septembre 1953, modifiée par celle du 28 décembre 1953, on peut constater les modifications suivantes :

A l'article 1^{er}, les baux entrant en vigueur à partir du 1^{er} juillet 1955, échappent à l'application de la loi.

A l'article 2, les loyers annuels formant le plafond d'application de la loi sont abaissés, pour les immeubles :

dans l'agglomération bruxelloise de 8.000 francs à 4.800 francs;
dans les autres grandes agglomérations de 6.000 francs à 4.800 francs;
dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants, de 5.400 à 3.600 francs;
dans les communes de moins de 20.000 habitants, de 4.000 à 1.800 francs.

En ce qui concerne les parties d'immeubles, des abaissements correspondants sont appliqués.

Toutes ces habitations sont occupées par des personnes économiquement faibles, et pour lesquelles une dernière mesure transitoire est souhaitée dans les avis de certains juges de paix.

L'article 3 accorde une nouvelle prorogation d'un an aux occupants de ces habitations. Cette prorogation expirera entre le 1^{er} juillet 1956 et le 30 juin 1957, à l'anniversaire de l'entrée dans les lieux.

Suivant l'article 4, la prorogation sera retirée pour occupation personnelle, ou quand le bailleur fait valoir un motif

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1954-1955.

18 MEI 1955.

WETSVOORSTEL

houdende uitzonderingsbepalingen
inzake huishuur.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Dit wetsvoorstel streeft ernaar, inzake huurovereenkomsten, de terugkeer naar het gemeen recht te verwezenlijken, zonder schokken en moeilijkheden.

In vergelijking met de thans geldende wet van 21 September 1953, gewijzigd door deze van 28 December 1953, kan men volgende wijzigingen vaststellen.

Volgens het eerste artikel vallen de huurovereenkomsten die van kracht worden na 1 Juli 1955 buiten de toepassing van de wet.

Bij artikel 2 worden de jaarlijkse huurprijzen die voor de onroerende goederen de maximumgrens vormen voor de toepassing der wet, verlaagd :

in de Brusselse agglomeratie, van 8.000 tot 4.800 frank;
in de andere grote agglomeraties, van 6.000 frank tot 4.800 frank;
in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners, van 5.400 tot 3.600 frank;
in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners, van 4.000 tot 1.800 frank.

Wat de gedeelten van onroerende goederen betreft, worden overeenstemmende verlagingen toegepast.

Al deze woningen zijn betrokken door minvermogende personen ten gunste van wie, in de adviezen van sommige vrederechters, een laatste overgangsmaatregel wordt gewenst.

Bij artikel 3 wordt een nieuwe huurverlenging met een jaar toegestaan aan de bewoners ervan. Deze huurverlenging zal ten einde lopen tussen 1 Juli 1956 en 30 Juni 1957, op de verjaardag der ingenottreding.

Luidens artikel 4 zal de huurverlenging worden ingetrokken ingeval het goed persoonlijk betrokken wordt of wan-

légitime. La loi en vigueur exigeait en général le motif grave.

A l'article 5, la proposition fixe le préavis à donner en vue des retraits de prorogation ou en vue d'empêcher les prorogations de faire place à une tacite reconduction de droit commun. Dans ces derniers cas, la durée optima du préavis est de six mois; mais, pour éviter de bouleverser les prévisions des parties pendant les premiers mois d'application de la proposition, nous fixons cette durée à trois mois.

A l'article 6, le règlement de la prorogation au bénéfice des héritiers et du conjoint du preneur est repris de la loi en vigueur.

A l'article 7, nous reprenons l'actuel article 10 qui règle le sort des sous-locations.

A l'article 8, la condition de toute prorogation est le paiement d'un loyer normal. La formule du loyer normal n'a donné lieu à aucune critique fondée au cours des dernières années.

Les articles 9 et suivants règlent la procédure et les dispositions transitoires suivant les articles 31 et suivants de la loi actuelle.

neer de verhuurder een wettige reden laat gelden. De geldende wet vereiste doorgaans een gewichtige reden.

Bij artikel 5 bepaalt het voorstel de termijn van opzegging die moet in acht genomen worden bij intrekking van de verlenging of om te beletten dat de verlengingen zouden vervangen worden door een gemeenrechtelijke stilzwijgende verlenging. In deze laatste gevallen is de hoogste duur van de opzegging zes maanden; maar om te voorkomen dat de verwachtingen der partijen tijdens de eerste maanden van de toepassing van dit voorstel zouden verstoord worden, stellen wij deze duur vast op drie maanden.

Onder artikel 6 wordt de regeling van de verlenging ten gunste van de erfgenamen en van de echtgenoot van de huurder overgenomen uit de thans geldende wet.

Artikel 7. Wij nemen het huidig artikel 10 over, dat de toestand van de onderverhuringen regelt.

Krachtens artikel 8 is elke verlenging onderworpen aan de betaling van een normale huurprijs. De formule van de normale huurprijs gaf tijdens de jongste jaren geen aanleiding tot enige gegronde kritiek.

In artikelen 9 en volgende worden de procedure en de overgangsmaatregelen bepaald overeenkomstig de artikelen 31 en volgende van de huidige wet.

E. CHARPENTIER.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, les baux à loyers en application avant son entrée en vigueur, ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation, bâtis, meublés ou non, quelle que soit la nationalité des parties.

Art. 2.

Sont exclues de l'application de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

1^o Dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations bruxelloise, anversoise, gan-toise, liégeoise et carolorégienne :

- a) 4.800 francs pour les immeubles;
- b) 2.400 francs pour les parties d'immeubles.

2^o Dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- a) 3.600 francs pour les immeubles;
- b) 2.100 francs pour les parties d'immeubles.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten die vóór haar inwerkingtreding van toepassing waren en betrekking hebben op al dan niet gemeubileerde gebouwde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, welke hoofdzakelijk als woning dienen, onverschillig tot welke nationaliteit partijen behoren.

Art. 2.

Buiten de toepassing van deze wet vallen de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

1^o In de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- a) 4.800 frank voor de onroerende goederen;
- b) 2.400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

2^o In de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- a) 3.600 frank voor de onroerende goederen;
- b) 2.100 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

3° Dans les communes de moins de 20.000 habitants :

- a) 1.800 francs pour les immeubles;
- b) 1.500 francs pour les parties d'immeubles.

Les exclusions résultant du présent article, sortiront leurs effets à la date comprise entre le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956, correspondant à celle de l'entrée en jouissance.

Art. 3.

Toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance et comprise entre le 1^{er} juillet 1956 et le 30 juin 1957.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur, telles qu'elles résultent de la convention ou, éventuellement, telles qu'elles ont été modifiées par la loi ou par jugement. Le juge peut accorder au preneur un délai pour l'exécution de ses obligations.

Art. 4.

Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien.

Tout bailleur peut aussi demander le retrait total ou partiel de la prorogation, pour motif légitime.

Art. 5.

Tout retrait de prorogation est subordonné à un préavis de trois mois qui peut être donné à toute époque.

Les prorogations de baux venant à expiration en vertu de l'article 2 de la présente loi font place à une tacite reconduction de droit commun, si l'un des contractants n'a donné à l'autre un préavis de congé de trois mois. Ce préavis doit être de six mois dans le cas des prorogations expirant après le 31 décembre 1955.

Les prorogations de baux prévues à l'article 3 font place à leur expiration à une tacite reconduction de droit commun, si l'un des contractants n'a donné à l'autre, un préavis de congé de six mois.

Tout préavis ou congés sont notifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 6.

Le bénéfice de la prorogation ne peut être transmis par voie de cession de bail ou de sous-location intégrale du bien loué.

En cas de décès du preneur, la prorogation ne profite qu'à ceux qui habitaient avec lui depuis six mois au moins, à l'exclusion des employés et gens de service. Le délai de six mois n'est pas requis pour le conjoint.

Le juge statue sur les désaccords pouvant surgir entre bénéficiaires du droit à prorogation.

Le conjoint ne peut être privé de ce droit.

Les bénéficiaires de la prorogation sont tenus solidairement de toutes les obligations résultants du bail.

Les héritiers qui ne jouissent pas de la prorogation ne sont pas tenus, à l'égard du bailleur, des obligations nées de l'occupation postérieure au décès.

3° In de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners :

- a) 1.800 frank voor de onroerende goederen;
- b) 1.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

De uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956 op de datum die met de datum van de ingentreding overeenstemt.

Art. 3.

Elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, wordt van rechtswege verlengd tot de datum tussen 1 Juli 1956 en 30 Juni 1957, die met de datum van de ingentreding overeenstemt.

Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder voldoet aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder zoals zij uit de overeenkomst blijken of, eventueel, zoals zij bij de wet of bij vonnis werden gewijzigd. De rechter kan aan de huurder een termijn toestaan voor het nakomen van zijn verplichtingen.

Art. 4.

De eigenaar van één enkele woning heeft het recht de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken.

Elke verhuurder kan ook gehele of gedeeltelijke intrekking van de verlenging eisen ingeval hij een wettige reden heeft.

Art. 5.

Voor elke intrekking van verlenging is een opzegging van drie maanden vereist, die op elk tijdstip kan gegeven worden.

De verlengingen van overeenkomsten die krachtens artikel 2 van deze wet ten einde lopen, worden vervangen door een gemeenschappelijke stilzwijgende verlenging indien een der partijen aan de andere geen opzegging van drie maanden gegeven heeft. Deze opzegging moet zes maanden bedragen indien de verlenging na 31 December 1955 ten einde loopt.

De verlengingen van overeenkomsten waarvan sprake in artikel 3, worden vervangen door een gemeenschappelijke stilzwijgende verlenging indien een der partijen aan de andere geen opzegging van zes maanden geeft.

Elke opzegging moet betekend worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Art. 6.

Het genot van de verlenging kan niet worden overgedragen door huuroverdracht of algehele onderverhuur van het gehuurde goed.

Bij overlijden van de huurder, komt de verlenging alleen ten goede aan hen, die sedert ten minste zes maanden bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en het huispersoneel. De termijn van zes maanden geldt niet voor de echtgenoot.

De rechter doet uitspraak over de mogelijke geschillen tussen hen die recht hebben op verlenging.

De echtgenoot kan dat recht niet verliezen.

Zij aan wie de verlenging ten goede komt, zijn hoofdelijk gebonden door al de verplichtingen die uit de huur voortvloeien.

De erfgenamen, die de verlenging niet genieten, zijn ten opzichte van de verhuurder niet gebonden door de verplichtingen uit het gebruik van het goed na het overlijden ontstaan.

Art. 7.

§ 1^{er}. — Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi. S'il y a cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit au sous-locataire, sous les réserves prévues à l'article 4, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction de sous-louer.

§ 2. — Toutefois, les sous-locations consenties postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 1953 ne peuvent prolonger leurs effets au delà de la durée du bail principal, éventuellement prorogé.

Art. 8.

Toute prorogation est subordonnée au paiement du loyer normal, à partir de la demande faite dans ce but par le bailleur.

Art. 9.

Les actions fondées sur la présente loi sont introduites conformément aux règles de la procédure civile.

Lorsque le juge appelle les parties en conciliation et qu'un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir et par le juge. Le greffier en délivre des expéditions revêtues de la forme exécutoire.

Art. 10.

Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant 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.

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^o de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n° 302, du 30 mars 1936.

Art. 11.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa de l'article 32 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.

Art. 12.

Le juge saisi d'une demande fondée sur la présente loi statue sur toute autre demande fondée sur la même loi et formée par l'une des parties, même si cette demande n'est pas comprise, dans la requête introductive ou la citation.

Art. 7.

§ 1. — De onderhuurder heeft jegens de hoofdhuurder dezelfde rechten als deze wet toekent aan de huurder.

Wanneer de hoofdhuur ophoudt, komt het genot van de verlenging van rechtswege toe aan de onderhuurder, behoudens het bepaalde in artikel 4, indien onderverhuring niet werd verboden of indien de verhuurder, zij het ook stilzwijgend, van het verbod van onderverhuring heeft afgezien.

§ 2. — Evenwel mag geen onderverhuring, na de inwerkingtreding van de wet van 21 september 1953 tot stand gekomen, langer duren dan de eventueel verlengde hoofdhuur.

Art. 8.

Geen verlenging wordt verleend dan mits betaling van de normale huurprijs, te rekenen van de aanvraag die daartoe door de verhuurder wordt gedaan.

Art. 9.

Vorderingen op grond van deze wet worden ingesteld overeenkomstig de gewone regels van de burgerlijke rechtspleging.

Roept de rechter partijen ter verzoening op en wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen of hun gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier levert er uitgiften van af, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

Art. 10.

De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niettegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van hoger beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwerping waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.

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.

De bepalingen van het eerste lid van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1^o van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij het Koninklijk besluit n° 302 van 30 Maart 1936.

Art. 11.

Wanneer een van de vorderingen, bedoeld bij het eerste lid van artikel 32, hangende is vóór een rechtbank van hoger beroep, dan 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 wederzijds vóór de rechtbank van hoger beroep ingeleid.

Art. 12.

De rechter bij wie een op deze wet gegronde eis is ingesteld, doet uitspraak over elke andere op dezelfde wet gegronde eis, door een van partijen ingesteld, zelfs indien deze eis niet vervat is in het inleidend verzoek of de dagvaarding.

Art. 13.

Il est fait application de la présente loi aux affaires actuellement pendantes.

Art. 14.

§ 1^{er}. — Ne peuvent être exécutées avant le 31 juillet 1955, les décisions non susceptibles de recours au fond qui, par application exclusive des lois des 21 septembre 1953 et 28 décembre 1953, ordonnent le déguerpissement.

Le preneur peut, jusqu'au 31 juillet 1955, former opposition devant le juge des référés, à la décision qui a ordonné son déguerpissement.

Le juge peut faire surseoir au déguerpissement. Il statue sur la demande originaire en tenant compte des dispositions de la présente loi. Sa décision est sans appel.

La décision originaire demeure exécutoire quant aux frais.

§ 2. — Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge qui en est saisi fait application des dispositions de la présente loi.

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

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

Art. 15.

La loi du 21 septembre 1953 est abrogée, sauf les articles 37 à 39. La loi du 28 décembre 1953 est abrogée.

Art. 16.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} juillet 1955.

Art. 13.

Deze wet is van toepassing op de thans aanhangige zaken.

Art. 14.

§ 1. — Kunnen vóór 31 Juli 1955 niet worden ten uitvoer gelegd, de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal, wat de grond betreft, en waarbij gelast wordt het goed te ontruimen bij uitsluitende toepassing der wetten van 21 September 1953 en 28 December 1953.

De huurder kan tot 31 Juli 1955 vóór de rechter in kort geding verzet aantekenen tegen de beslissing tot ontruiming.

De rechter kan de ontruiming doen uitstellen. Hij doet uitspraak over de oorspronkelijke eis met inachtneming van de bepalingen van deze wet. Tegen zijn beslissing kan niet in beroep gekomen worden.

De oorspronkelijke uitspraak blijft uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. — Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal ten gronde, past de rechter bij wie dit verhaal wordt ingediend, de bepalingen toe van deze wet.

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

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

Art. 15.

De wet van 21 September 1953, behalve de artikelen 37 tot 39, wordt ingetrokken. De wet van 28 December 1953 wordt ingetrokken.

Art. 16.

Deze wet treedt in werking op 1 Juli 1955.

E. CHARPENTIER,
A. DE GRUYSE,
M. BRASSEUR,
H. LAMBOTTE,
F. HERMANS,
L. DELHACHE.