

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION 1925-1926

Projet de Loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer.*(Voir les n°s 110, 140, 147, 150 et 152 du Sénat.)***I. — Amendements proposés par M. Lebon.****ART. 4.****II. — Remplacer les montants de loyer de :**

1,800 francs	par 1,200 francs.
1,350	— 900 —
720	— 480 —
675	— 450 —
450	— 300 —
225	— 150 —

ART. 12.

§ 1^{er}. — Supprimer les derniers mots du premier alinéa « jusqu'à la date de l'année 1927 correspondant à la date de l'entrée en jouissance ».

Et commencer le deuxième alinéa par ces mots : « A partir du 1^{er} mars de l'année 1927... ».

§ 2. — Supprimer les mots : « d'un loyer annuel excédant 1,000 francs au 1^{er} août 1914 et... ».

ART. 15.

Remplacer les deux premiers alinéas par le texte ci-après :

« Les modifications légales apportées

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1925-1926

Wetsontwerp tot herziening van de uitzonderingswetgeving in zake huurovereenkomsten.*(Zie nrs 110, 140, 147, 150 en 152 van den Senaat.)***I. — Amendementen voorgesteld door den heer Lebon.****ART. 4.****II. — Het bedrag van de jaarlijksche huurprijzen te vervangen als volgt :**

1,800 frank	door 1,200 frank.
1,350	— 900 —
720	— 480 —
675	— 450 —
450	— 300 —
225	— 150 —

ART. 12.

§ 1. — Aan het slot van de eerste alinea de woorden : « tot het tijdstip van het jaar 1927 overeenstemmend met den datum der ingenottreding » te doen wegvallen.

Den aanhef van de tweede alinea te doen luiden : « Met ingang van 1 Maart van het jaar 1927... ».

§ 2. — De woorden : « met een jaarlijkschen huurprijs van meer dan 1,000 frank op 1 Augustus 1914 », te doen wegvallen.

ART. 15.

De eerste twee alinea's te vervangen door den volgende tekst :

« De wettelijke wijzigingen, bij toe-

par l'article 12 au loyer des baux prorogés courent tant au profit du bailleur que du preneur, à partir de la première échéance qui suit la lettre recommandée à la poste par laquelle le bénéficiaire en réclamera l'application. »

ART. 16.

Rédiger en conséquence le deuxième alinéa ainsi qu'il suit : « La revision produit ses effets conformément au premier alinéa de l'article 15. »

H. LEBON.

**II. — Amendements proposés
par MM. Tschoffen et consorts.**

DÉVELOPPEMENTS

Les diverses lois sur les loyers ont fixé, pour certains immeubles, un maximum de prix de location.

Pour assurer l'efficacité de cette disposition, le législateur a autorisé le locataire qui aurait souscrit à l'obligation de payer un loyer supérieur au maximum, à réduire ce loyer aux limites légales.

Cette atteinte grave à la foi due aux conventions se justifie par l'obligation de protéger le locataire qui, contraint par la nécessité, se serait incliné devant les exigences d'un propriétaire peu respectueux de la loi.

Cette nécessité ne peut plus être invoquée du moment où le locataire a pris possession de l'immeuble ou détient un titre lui assurant cette possession.

Dès ce moment, tout ce qu'il paie, en pleine connaissance de cause, il le paie volontairement, accomplissant ce qu'il estime être une obligation naturelle.

Ni le droit, ni l'équité, ni la morale, n'autorisent la répétition de pareil paiement et il faut reconnaître que l'action dirigée dans ces conditions contre un

passing van artikel 12 aangebracht aan den huurprijs van de verlengde huurovereenkomsten gelden, zoowel ten behoeve van den huurder als van den verhuurder, met ingang van den eersten vervalldag na den bij de post aangetekenden brief waarbij de gegadigde er de toepassing van eischt. »

ART. 16.

De tweede alinea te doen luiden :
« De herziening doet haar gevolgen gelden overeenkomstig lid 1 van artikel 15. »

**II. — Amendementen voorgesteld
door den heer Tschoffen c.s.**

TOELICHTING

De verschillende huishuurwetten hebben voor sommige vaste goederen een maximum-huurprijs bepaald.

Om deze bepaling doelmatig te maken heeft de wetgever den huurder, die zich mocht verbonden hebben een huurprijs boven het maximum te betalen, gemachtigd dezen huurprijs tot de wettelijke perken terug te brengen.

Deze ernstige aanslag op het vertrouwen in de overeenkomsten wordt gerechtvaardigd door de verplichting den huurder te beschermen die, noodgedwongen, zich zou hebben neergelegd bij de eischen van een eigenaar die weinig eerbeid voor de wet koestert. Deze noodzaak kan niet meer worden ingeroepen van het oogenblik dat de huurder bezit heeft genomen van het vast goed of een titel houdt die hem dit bezit waarborgt.

Van dit oogenblik af, betaalt hij vrijwillig alles wat hij met kennis van zaken betaalt, en hij vervult aldus wat hem een natuurlijke verplichting schijnt.

Recht, noch billijkheid, noch zedenleer laten de terugvordering toe van dergelijke betaling, en men moet toegeven dat de rechtsvordering onder zulke omstan-

propriétaire qui, depuis des années peut-être, a touché des loyers librement payés, apparaît comme tout à fait condamnable.

L'amendement proposé ne touche pas à l'économie générale du projet ; il supprime une disposition souvent nuisible et toujours inutile pour un locataire ayant quelque souci de ses droits et intérêts. Il est de plus en harmonie avec les dispositions des articles 1235, 1376 et 1377 du Code civil.

AMENDEMENT

ART. 38.

Rédiger comme suit, les deux premiers alinéas de l'article 38 :

« Le preneur a droit au remboursement des sommes qui ont été indûment payées par lui depuis l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1923 et pour autant qu'elles aient été versées avant que l'entrée en jouissance lui ait été consentie.

» La demande devra être intentée au plus tard dans le délai de trois mois, à partir de l'entrée en jouissance. »

PAUL TSCHOFFEN.
G. RUTTEN.
PAUL BERRYER.
CARNOY.
CYR. VAN OVERBERGH.
DU BUS DE WARNAFFE.

III. — Amendement proposé par MM. Digneffe et consorts.

CHAPITRE VI

Dispositions transitoires.

Insérer un article 38bis nouveau, ainsi conçu :

ART. 38bis.

La présente loi ne s'applique pas à

digheden ingesteld tegen een eigenaar die, sedert jaren allicht, vrijwillig betaalde huurprijzen heeft getrokken, beslist af te keuren is.

Het voorgestelde amendement raakt de algemeene economie van de wet niet aan ; het doet eene bepaling wegvallen die vaak schadelijk en steeds nutteloos is voor een huurder die zijn rechten en belangen behartigt. Bovendien strookt het met de bepalingen der artikelen 1235, 1376 en 1377 van het Burgerlijk Wetboek.

AMENDEMENT

ART. 38.

De eerste twee alinéas te doen luiden :

« De huurder heeft aanspraak op de terugbetaling der sommen welke door hem wederrechtelijk werden betaald vanaf het in werking treden der wet van 20 Februari 1923 en in zoverre zij werden gestort vóór dat de ingenottreding werd toegestaan.

» De aanvraag moet ingediend worden uiterlijk binnen drie maand na de ingenottreding. »

III. — Amendement voorgesteld door den heer Digneffe c.s.

HOOFDSTUK VI

Overgangsbepalingen.

Een artikel 38bis in te voegen luidende :

ART. 38bis.

Deze wet geldt niet voor den verkrij-

l'acquéreur d'un bien vendu ensuite d'une saisie, d'une procédure par voie parée ou d'un jugement déclaratif de faillite.

Toutefois, l'occupant d'un bien vendu dans les conditions ci-dessus, ne sera tenu de quitter le dit immeuble avant l'expiration d'un délai de six mois, à compter du jour où la transmission de la propriété du dit immeuble lui aura été signifiée par lettre recommandée.

DIGNEFFE.
DU BOST.
A. LIGY.

ger van een goed verkocht tengevolge van een beslag, eene gerechtelijke uitwinning of een vonnis van faillietverklaring.

De bewoner van een in bedoelde omstandigheden verkocht goed is echter niet gehouden bedoeld vast goed te ontruimen vóór het verstrijken van een termijn van zes maand met ingang van den dag waarop de overdracht van bedoeld vast goed hem bij aangeteekenden brief beteekend werd.