

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

19 JUIN 1947.

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTES PAR M. du BUS de WARNAFFE.

Substituer à la rédaction des articles ci-dessous repris les textes suivants :

ART. 4.

1. — Rédiger comme suit le premier alinéa du § 2 :

Le juge peut retirer au preneur le bénéfice total ou partiel de la prorogation lorsqu'il existe des motifs exceptionnellement graves dans le chef du bailleur.

2. — Rédiger comme suit le § 4 :

Dans le cas où la prorogation a été retirée pour motif grave ou légitime existant dans le chef du bailleur, l'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts, et le cas échéant, à la réintégration, si le bénéficiaire du retrait de prorogation n'a pas, dans les six mois du départ du preneur, réalisé l'objet en vue duquel ce retrait a été accordé ou accepté.

Le bailleur, empêché de réaliser cet objet par suite de cas fortuit ou de force majeure, n'est pas tenu à réparation du dommage subi par le preneur. Dans les quinze jours de la survenance du cas fortuit ou de force majeure, le bailleur est tenu d'en aviser le preneur par voie d'une lettre recommandée, en l'informant qu'il peut demander sa réintégration dans la quinzaine de la notification et par la même voie.

19 JUNI 1947.

WETSONTWERP

houdende uitzonderingsbepalingen
in zake huishuur.

I. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD

DOOR DE HEER du BUS de WARNAFFE.

De hieronder overgenomen teksten vervangen door wat volgt :

ART. 4.

1. — De eerste alinea van § 2 doen luiden als volgt :

De rechter kan het voordeel van de verlenging geheel of gedeeltelijk aan de huurder onttrekken, wanneer daartoe bijzonder gewichtige redenen in hoofde van de verhuurder bestaan.

2. — § 4 doen luiden als volgt :

In geval de verlenging werd ingetrokken om in hoofde van de verhuurder aanwezige gewichtige of wettige reden, heeft de vroegere bewoner recht op schadevergoeding, en in voorkomend geval, op wederingenonttrekking, indien de begunstigde van de intrekking van de verlenging, binnen zes maanden te rekenen van het vertrek van de huurder, niet het doel verwezenlijkt heeft met het oog waarop de intrekking werd verleend.

De verhuurder, die door overmacht of toeval verhinderd is dit doel te verwezenlijken, is niet verplicht tot vergoeding van de schade door de huurder geleden. De verhuurder is verplicht, binnen 15 dagen van het overkomen van de toevallige gebeurtenis of van de overmacht, dit bij aangetekend schrijven aan de huurder te berichten en hem er van kennis te geven dat hij, binnen 15 dagen van de betekening, op dezelfde wijze zijn wederingenonttrekking kan vragen.

G.

3. — Modifier comme suit le début du § 5 :

Le juge *peut* retirer etc...

4. — Au § 6 :

1° A la quatrième ligne, dire :

« ... le juge *recherche* » au lieu de « *recherchera* ».

2° Rédiger la dernière phrase comme suit :

« Le juge peut prescrire la mise en cause de ces locataires, éventuellement par voie de citation en conciliation. »

ART. 5.

Rédiger les troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas comme suit :

« 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 résultant du bail.

Les héritiers qui ne *jouissent* pas de la prorogation sont, de plein droit, dégagés à l'égard du bailleur de toute obligation *née* de l'occupation par leurs cohéritiers *postérieurement* au décès. »

ART. 6.

Au § 1^{er}, quatrième ligne, dire :

« ... ni à l'*exécution* de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt etc... »

ART. 10.

1. — A l'alinéa 2, remplacer le mot : « pourra » par « *peut* ».

2. — A l'alinéa 3, remplacer le mot : « pourra », par « *peut* ».

3. — Het begin van § 5 (Franse tekst) wijzigen als volgt :

Le juge *peut* retirer etc...

4. — In § 6 :

1° De zesde regel doen luiden als volgt :

« ... gaat de rechter, op vordering van de huurder, na... »

2° De laatste volzin doen luiden als volgt :

« De rechter kan het in de zaak roepen van die huurders voorschrijven, eventueel, door middel van oproep tot verzoening. »

ART. 5.

De derde alinea doen luiden als volgt :

« De rechter doet uitspraak over de geschillen die kunnen oprijzen tussen de rechthebbende op verlenging. »

In de vierde alinea (Franse tekst), het woord « pourra » vervangen door het woord « *peut* ».

Het begin van de vijfde alinea doen luiden als volgt :

« De begunstigden van de verlenging zijn... »

De zesde alinea doen luiden als volgt :

« De erfgenamen die het voordeel van de verlenging niet genieten, zijn van rechtswege ten opzichte van de verhuurder ontslagen van elke verplichting *ontstaan uit de bewoning*, na het overlijden, door hun mede-erfgenamen. »

ART. 6.

In § 1, vierde regel (Franse tekst) zeggen :

« ... ni à l'*exécution* de travaux d'utilité publique... »

ART. 10.

1. — In de tweede alinea (Franse tekst) het woord « pourra » vervangen door « *peut* ».

2. — In de derde alinea (Franse tekst) het woord « pourra » vervangen door « *peut* ».

3. — Rédiger l'alinéa 4 comme suit :

Toutefois si le preneur n'occupe pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur à la présente loi, cette augmentation est subordonnée à l'autorisation du juge saisi par une requête conjointe des parties. Le juge vérifie si les circonstances justifient cette augmentation et si l'accord des parties est libre. Au cas où le juge ne donne pas l'autorisation sollicitée, le bail sort ses effets aux conditions légales.

4. — Rédiger l'alinéa 5 comme suit :

« 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 %. »

ART. 11.

1. — A l'alinéa 2, dire :

« La poursuite ne peut » au lieu de « pourra ».

2. — Rédiger l'alinéa 3 comme suit :

Pour l'application de la présente loi, la preuve de la location, de l'offre de location, de leurs conditions et du paiement peut être faite par toutes voies de droit, notamment par témoins et présomptions.

4. — Alinéa 4 :

Supprimer cet alinéa.

(Si l'offre de location a été faite conformément à l'alinéa 3 de l'article 10, elle est conforme à la loi et échappe donc *ipso facto* aux dispositions de l'article 11.)

ART. 12.

Rédiger cet article comme suit :

1. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses résultant de prestations d'eau, d'éclairage, de chauffage, ou de taxes et contributions qu'il supporte, lorsque ces dépenses, comparées à ce qu'elles atteignaient ou auraient atteint en 1939, dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

En cas de désaccord, le juge détermine, en équité, la part de dépense qui incombe au preneur.

2. — Le juge apprécie en équité le montant du coût des

3. — De laatste twee volzinnen van alinea 4 doen luiden als volgt :

« De rechter gaat na of de omstandigheden die verhoging wettigen en of het akkoord van partijen vrij gesloten is. Ingeval de rechter de gevraagde machtiging niet geeft, heeft de huurceel haar uitwerking tegen de wettelijke voorwaarden. »

4. — De vijfde alinea doen luiden als volgt :

« Indien de billijkheid en de respectieve 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. kunnen te boven gaan. »

ART. 11

1. — In de tweede alinea (Franse tekst) het woord « pourra » vervangen door het woord « peut ».

2. — Alinea 3 doen luiden als volgt :

Voor de toepassing van deze wet, kan het bewijs van van de huur, van het huuraanbod, van de voorwaarden er van en van de betaling door alle rechtsmiddelen, inzonderheid door getuigen en door vermoedens, worden geleverd.

3. — Alinea 4 :

Die alinea weglaten.

(Indien het huuraanbod gedaan werd overeenkomstig alinea 3 van artikel 10, stemt het overeen met de wet en ontsnapt, derhalve, *ipso facto*, aan de beschikkingen van artikel 11.)

ART. 12.

Dit artikel doen luiden als volgt :

1. — De verhuurder kan ieder excédent van uitgaven die voortvloeien uit het verstrekken van water, verlichting, verwarming of uit taxes en belastingen, die hij bestrijdt geheel of ten dele ten laste van de huurder leggen, wanneer die uitgaven, in verhouding tot het bedrag dat zij bereikten of zouden bereikt hebben in 1939, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van dit jaar overtreffen.

In geval van onenigheid, bepaalt de rechter het billijk gedeelte van de uitgave dat op de huurder berust.

2. — De rechter bepaalt het billijk bedrag van de her-

réparations à supporter par le preneur lorsque ce dernier en demande l'exécution pour la jouissance normale des lieux loués et que ce coût, comparé à ce qu'il aurait atteint en 1939, dépasse la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

ART. 16.

Supprimer les mots : « de ce » après les mots : « justifie ».

ART. 17.

A la 4^e ligne, dire : « peut » au lieu de « pourra ».

ART. 20.

A la cinquième ligne de l'alinéa 2, dire : « peut » au lieu de « pourra ».

ART. 26.

1. — Rédiger l'alinéa premier comme suit :

Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du Gouverneur de la Province.

2. — A la quatrième ligne de l'alinéa 2, dire :

... un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent etc...

3. — Au début de l'alinéa 3, dire :

« Tous intéressés sont etc... »

ART. 33.

1. — A l'alinéa premier, première ligne, dire :

« recevable » au lieu de « reçue ».

2. — Rédiger l'alinéa 2 comme suit :

Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes, signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir spécial, et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la forme exécutoire.

stellingskosten dat de huurder moet bestrijden, indien hij om de uitvoering er van verzoekt voor het normaal genot van het verhuurde pand en wanneer die kosten, vergeleken met hetgeen zij in 1939 zouden bereikt hebben, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van dit jaar overtreffen.

ART. 16.

In de Franse tekst, de woorden « de ce » na het woord « justifie » weglaten.

ART. 17.

In de Franse tekst, op de vierde regel zeggen : « peut » in plaats van « pourra ».

ART. 20.

In de Franse tekst, op de vijfde regel van alinea 2, zeggen : « peut » in plaats van « pourra ».

ART. 26.

1. — De eerste alinea doen luiden als volgt :

Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden bij de Gouverneur van de Provincie verzet aantekenen.

2. — Op de vijfde regel van alinea 2, zeggen :

... een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen op voorhand, verzocht bij het opmaken er van tegenwoordig te zijn. Zij doen...

3. — In de Franse tekst, bij het begin van alinea 3, zeggen :

« Tous intéressés sont... »

ART. 33.

1. — In de Franse tekst, in de eerste alinea, eerste regel, zeggen : « recevable » in plaats van « reçue ».

2. — Alinea 2 doen luiden als volgt :

Binnen acht dagen na het verzoekschrift roept de vrederechter partijen op ter verzoening. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgelegd in een proces-verbaal, getekend door partijen of door hun bijzonder gemachtigde en door de rechter. De griffier kan daarvan uitgiften afleveren, bekleed met het formulier van tenuitvoerlegging.

ART. 38.

Rédiger le début de l'article comme suit :

Si, dans l'avenir, la situation d'une des parties se modifie sensiblement etc..

ART. 43.

Rédiger cet article comme suit :

Sous réserve de l'application de l'article 6, § 1, et jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762 du Code Civil ou, au plus tard, jusqu'au 1^{er} juillet 1948, le bénéfice de la prorogation légale ne peut être retiré que pour cause d'inexécution des obligations résultant du bail et de la loi, à tout preneur d'un bien affecté 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.

ART. 38.

Het begin van dit artikel doen luiden als volgt :

Indien, in de toekomst, de toestand van een van de partijen merkelijke wijzigingen ondergaat, enz.

ART. 43.

Dit artikel doen luiden als volgt :

Onder voorbehoud van toepassing van artikel 6, § 1, en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van artikelen 1708 tot 1762 van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Juli 1948, kan het genot van de wettelijke verlenging alleen wegens het niet naleven van de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de wet voortvloeien, worden onttrokken aan iedere huurder van een goed, dat geheel of gedeeltelijk, uitdrukkelijk of stilzwijgend bestemd is, hetzij voor het drijven van een handel of nijverheid, hetzij voor de bedrijvigheid van een rechtstreeks aan het publiek verkopend ambachtsman, zelfs wanneer de verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn.

Ch. DU BUS DE WARNAFFE.

II. — AMENDEMENT

PRÉSENTE PAR M. REY.

ART. 2.

Ajouter au § 3, 3^e, un alinéa 2 ainsi conçu :

« Toutefois ces locations resteront soumises à l'application de la présente loi lorsque le preneur, occupant les lieux à la date du 12 juin 1947, est un sinistré dont l'habitation est détruite ou inhabitable par fait de guerre. »

II. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER REY.

ART. 2.

Aan § 3, 3^e, een alinea 2 toevoegen, luidend als volgt :

« Die huurovereenkomsten blijven, evenwel, onderworpen aan de toepassing van deze wet, wanneer de huurder, die het pand op 12 Juni 1947 betreft, een geteisterde is wiens woning vernield werd of onbewoonbaar is door oorlogshandelingen. »

J. REY.