L.749/1

YB.

ROYAUME DE BELGIQUE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice le 22 novembre 1949 d'une demande d'avis sur un projet de loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer, a donné en sa séance du 14 décembre 1949 l'avis suivant:

KONINKRIJK BELGIE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 22e November 1949 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijke aard in zake huishuur, heeft ter zitting van 14 December 1949 het volgend advies gegeven:

I.

Le Conseil d'Etat a évité, autant que possible, de corriger les dispositions du projet qui ne font que reproduire, sans modification ni déplacement, le texte des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer. La prudence commande, en effet, de maintenir les textes anciens, alors même que la rédaction n'en serait point parfaite, parce que la jurisprudence a fixé leur sens et qu'une modification de forme peut rouvrir des contestations et mettre en doute des interprétations considérées comme définitives.

Le Conseil d'Etat ne s'est écarté de cette règle que lorsque la nécessité s'en imposait, par exemple pour unifier la terminologie ou dans la revision du texte néerlandais, pour harmoniser la terminologie avec celle usitée dans les traductions officielles des codes.

II.

Il conviendrait de mettre l'intitulé du projet en concordance avec celui des lois coordonnées par l'arrêté du Régent du 31 janvier 1949, en supprimant les mots "et temporaires".

III.

L'article 2, § 3, 3°, du projet prévoit notamment l'exclusion pure et simple des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont à usage, ni d'habitation ni de commerce. En présence de ce texte, le maintien de la rédaction actuelle de l'article 2, § 1 alinéa 1er, est de nature à provoquer des confusions, en ce sens que certains immeubles pourraient être considérés comme tombant sous l'application de deux espèces différentes d'exclusions. En conséquence, il vaut mieux en revenir au texte ancien des lois coordonnées, en remplaçant toutefois les mots "à usage exclusif d'habitation" par la formule plus correcte "à usage d'habitation exclusivement".

IV.

Le dernier alinéa de l'article 2, § ler, apporte une réserve à l'article 36 abrogeant la législation antérieure. Il conviendrait, en conséquence, de supprimer cet alinéa dans l'article 2, § ler, et d'insérer dans l'article 36 un texte général, destiné à couvrir les périodes intermédiaires que comporte notamment l'application du § ler et du § 3, 3°, de l'article 2.

V.

A l'article 2, § 3, 1°, la date du ler août 1947 doit être remplacée par celle du 31 juillet 1947.

VI.

Dans un but de clarté, il est préférable d'ajouter à l'article 2 du projet un nouveau § 4, excluant de l'application des articles 22 à 28, relatifs à la réquisition, les immeubles visés au § 3. En effet, la réquisition ne peut jamais porter sur une location d'immeuble, mais bien sur un immeuble, dans certaines conditions.

La modification proposée entraîne une modification correspondante dans l'énumération des articles figurant à l'article 2, § 3, alinéa ler, du projet, ainsi que dans la numérotation des §§ 4 et 5 de cet article.

VII.

A l'article 2, § 4, du projet, il y a lieu de préciser, pour mieux traduire les intentions du gouvernement telles qu'elles résultent de l'exposé des motifs, que les locations à exclure éventuellement de l'application de la loi visent tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 25.000 habitants que le Roi déterminera.

VIII.

En ce qui concerne l'article 5, le Conseil d'Etat fait observer qu'il existe une controverse sur le point de savoir s l'incessibilité du bénéfice de la prorogation s'étend aux baux commerciaux.

IX.

Le gouvernement propose de modifier l'article 6 en invoquant l'arrêt de la Cour de cassation du 9 décembre 1948. Cet arrêt se borne à interpréter la règle légale conformément à l'intention du législateur : "Les travaux préparatoires démontrent que dans l'expression "par le fait de l'ouvrier ou de l'employé", le mot fait a le sens de fait culpeux".

Dans l'espèce, le congé avait été donné à l'occasion de la maladie de l'ouvrier.

Si le gouvernement entend que tout fait non culpeux de l'ouvrier puisse justifier le retrait de la prorogation, cette intention devrait être exprimée plus clairement.

X.

Le deuxième alinéa de l'article 9 du projet doit être précédé des mots : "Hors les cas prévus à l'article 3, § 2".

XI.

En ce qui concerne l'article 10, alinéa 6, l'exposé des motifs ne s'explique pas sur la substitution des mots "peut ordonner" au mot "ordonne", figurant dans les lois coordonnées.

Au même alinéa, le mot "prescrit" paraît devoir être remplacé par le mot "prescrire".

Tel qu'il est rédigé, le texte place le juge devant une alternative, soit d'ordonner la restitution des loyers, soit d'prescrire l'imputation sur les loyers à échoir. S'il entre dans

les intentions du gouvernement de laisser au juge le pouvoir de ne pas admettre la répétition des loyers perçus en violation de la loi, le texte devrait être modifié en conséquence.

XII.

Le gouvernement ne manifestant pas l'intention de déroger aux dispositions de la législation fiscale mettant certains impôts ou suppléments d'impôts à la charge exclusive du propriétaire, il importe d'apporter à cet égard une précision dans le texte de l'article 12, § 1er.

XIII.

A l'article 23 du projet, les alinéas 2 et 3 constituent une partie nouvelle, qui ne figurait pas dans l'article 26 des lois coordonnées.

Il conviendrait, dès lors, de modifier le début de l'alinéa 4 de l'article 23 du projet, de manière à tenir compte des deux modalités de réquisition qui peuvent se présenter.

Le Conseil d'Etat fait observer que dans tout le chapitre V relatif à la réquisition des immeubles, le mot "prestataire" est employé dans un sens contraire à celui qui lui est donné dans le règlement sur les réquisitions militaires, notamment aux articles 114, 115 et 120 (arrêté royal du 3 mai 1939, Mon. belge du 10 septembre 1939).

XIV.

A l'article 30, § 2, il conviendrait de préciser que l'avis du greffier indique également l'objet de la demande.

D'autre part, il s'impose également de convoquer les deux parties.

XV.

A l'article 36 du projet, il n'y a pas lieu de mentionner l'article 40 parmi les articles des lois coordonnées qui demeurent maintenus.

L'abrogation de l'article 40 n'a pas pour effet de remettre en vigueur la législation que cet article abroge.

XVI.

Dans le chapitre des dispositions transitoires, il vaudrait mieux, pour éviter des répétitions, fusionner les dispositions de l'article 38 et de l'article 39, § 2.

L'article 38 du texte ci-après proposé réalise cette fusion.

XVII.

A l'article 39, § 1er, deuxième ligne, il n'est plus fait mention des articles 22 à 24 des lois coordonnées, qui ne sont pas repris au projet, mais qui sont néanmoins maintenus en vigueur par l'article 36.

Si l'omission de cette mention ne correspond pas aux intentions du gouvernement, il y aurait lieu de rétablir dans le texte la réserve visant les articles 22 à 24 des lois coordonnées.

\+

\+ \+

Pour le surplus, le projet n'appelle que des modifications de forme et de présentation dont il a été tenu compte dans le texte ci-après proposé :

PROJET DE LOI PORTANT DES DISPOSITIONS EXCEPTIONNELLES EN MATIERE DE BAUX A LOYER .

CHARLES, Prince de Belgique,
Régent du Royaume,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition ..... etc.

Chapitre Ier.

Des baux à loyer tombant sous l'application de la loi.

Article ler.- (comme au projet).

Article 2.-

§ ler.- Sont exclues de l'application des articles 3 à 21 et 29 de la présente loi, à partir de la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage d'habitation exclusivement, dont la valeur locative annuelle normale au ler août 1939 dépassait :

1° dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
   a) 18.000 francs pour les immeubles;
   b) 12.000 francs pour les parties d'immeubles;

2° dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :
   a) 15.000 francs pour les immeubles;
   b) 9.000 francs pour les parties d'immeubles;

3° dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants, autres que celles des agglomérations susdites :
   a) 12.000 francs pour les immeubles;
   b) 8.000 francs pour les parties d'immeubles;

4° dans les communes de moins de 20.000 habitants :
   a) 8.000 francs pour les immeubles;
   b) 5.500 francs pour les parties d'immeubles.

§ 2.- (comme au projet).

§ 3.- Sont exclues de l'application des articles 3 à 21 et 29 de la présente loi :

1° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage d'habitation exclusivement, qui n'ont été donnés en location à aucun moment entre le 1er août 1939 et le 31 juillet 1947;

2° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage d'habitation exclusivement, qui, depuis le 1er janvier 1945, ont été ou auront été nouvellement construits ou reconstruits, ou ont subi ou auront subi des travaux d'agrandissement ayant augmenté leur capacité d'habitation dans une proportion d'au moins 30 p.c., pour autant, s'il s'agit d'un bail en cours ou prorogé que les travaux d'agrandissement aient eu lieu avec l'assentiment du preneur.

Ne tombent pas sous l'application de l'alinéa précédent, les immeubles ou parties d'immeubles construits ou reconstruits sous le bénéfice de la réparation intégrale en vertu de la loi sur la réparation des dommages de guerre aux biens privés;

3° à partir de la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance, 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 les locations d'immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont à usage, ni d'habitation, ni de commerce.

§ 4.- Sont exclus de l'application des articles 22 à 28, les immeubles visés au § 3.

§ 5.- Le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la présente loi les locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 25.000 habitants qu'il déterminera.

Les exclusions ne prendront cours qu'à partir de la date de l'année correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

§ 6.- Toutefois, les preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles visés au § 1er, au § 3, 2° et 3°, et au § 5 ne pourront être congédiés que moyennant un préavis de six mois au moins.

Chapitre II.

De la prorogation des baux à loyer.

Article 3.-

§ 1er.- Sous réserve des dispositions prévues au § 2, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

Le bailleur qui, pour cette époque ou pour une date postérieure, voudra mettre fin au bail prorogé, sera tenu de donner un préavis de trois mois.

Ce préavis sera notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

§ 2.- Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de mettre fin à la prorogation, afin d'occuper personnellement l'immeuble.

Pour exercer ce droit, il doit, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, notifier au locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, sa volonté de se prévaloir de la présente disposition.

Le congé ainsi donné sortira ses effets :

1° à l'expiration du troisième mois qui suit le mois dans lequel la notification a été faite, si le propriétaire a acquis l'immeuble avant le 1er novembre 1948;

2° à la date de l'année 1951 correspondant à celle de l'entrée en jouissance, s'il l'a acquis après le 31 octobre

Si le propriétaire n'occupe pas lui-même et d'une manière effective son immeuble dans les trois mois qui suivent le départ du locataire, celui-ci pourra demander sa réintégration et des dommages-intérêts.

Il en sera de même si le propriétaire ne continue pas son occupation pendant au moins deux ans, sauf motif grave.

Article 4.-

§ 1er.- (comme au projet).

§ 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.

Toutefois, ce retrait ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation :

1° les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;
2° les invalides dont l'invalidité atteint 100 p.c.;
3° les locataires âgés de soixante-dix ans;

à moins que celui au profit duquel le retrait est demandé n'appartienne lui-même à l'une de ces catégories.

§ 3.- (comme au projet).

§ 4.- (comme au § 5 du projet).

§ 5.- (comme au § 6 du projet).

§ 6.- (comme au § 7 du projet).

Article 5.- (comme au projet).

Article 6.- (comme au projet, sous réserve de l'observation formulée dans l'avis).

Article 7.- (comme au projet).

Article 8.-

Sous réserve des dispositions de l'article 3, & 2,

le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Toutefois, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation suivant les dispositions de l'article 4, à condition que les motifs qu'il invoque soient postérieurs à l'acquisition.

(Le surplus comme au projet).

Article 9.-

§ 1er.- Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi.

Hors les cas prévus à l'article 3, § 2, en cas de cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit, au sous-locataire à l'égard du bailleur, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction.

Le bailleur peut s'opposer à la prorogation dans les cas prévus à l'article 4.

§ 2.- A dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, toute sous-location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble tombant sous ses dispositions, est interdite sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

A partir de la même date, le bailleur peut demander le retrait de la prorogation pour une partie d'immeuble louée que le preneur n'occupepas, ou qu'il a manifesté l'intention de sous-louer.

Chapitre III.

De la limitation des loyers.

Article 10.- (comme au projet, sous réserve de l'observation formulée dans l'avis).

Article 11.- (comme au projet).

Article 12.-

§ 1er. Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses qu'il supporte, résultant des fournitures d'eau, d'éclairage et de chauffage et des impôts et taxes afférents à l'immeuble, autres que ceux que la loi met à la charge exclusive du propriétaire, 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, ... (comme au projet)

Chapitre IV.

De la réduction des loyers et des demandes de résiliation.

Articles 13 à 21.- (comme au projet).

Chapitre V.

De la réquisition des immeubles.

Article 22.- (comme au projet).

Article 23.-

Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Le gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours.

Les demandeurs de logement qui, dans les quinze jours de leur requête, n'auraient pas reçu de suite favorable du collège des bourgmestre et échevins, peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Celui-ci peut, après avoir entendu le collège, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. Sa décision doit intervenir dans les quinze jours de la date du recours.

Lorsque la décision prononçant la réquisition est devenue définitive, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré, un architecte ou un notaire, un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux.

Tous intéressés sont reçus intervenants, soit directement, soit sur invitation du propriétaire ou du prestataire.

Articles 24 à 28.- (comme au projet).

Chapitre VI.

Dispositions générales.

Article 29.- (comme au projet).

Article 30.-

§ 1er.- Les actions fondées sur la présente loi sont introduites par une requête verbale ou écrite, présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoir.

Le juge pourra appeler les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est 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.

§ 2.- A défaut d'accord ou lorsque le juge n'appelle pas les parties en conciliation, le juge fixe la cause à une prochaine audience, à laquelle les parties sont convoquées par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence de chacune des parties ainsi que l'objet de la demande.

Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste avec accusé de réception, en se conformant à l'article 49, § 2, du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.

Il y a un délai de cinq jours au moins entre le jour du dépôt de l'avis à la poste et le jour de l'audience.

Article 31.- (comme au projet).

Articles 32 à 35.- (comme au projet).

Article 36.-

Sont abrogées les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949 et modifiées ___ par les lois des 31 mai 1949 et ..... décembre 1949, à l'exception des articles 22 à 24 et 39.

Toutefois, les effets des exclusions qui résultent de l'article 2 de ces lois coordonnées, sont maintenus jusqu'aux dates où deviennent effectives les exclusions qui résultent de l'article 2 de la présente loi.

Chapitre VII.

Dispositions transitoires.

Article 37.- (comme au projet).

Article 38.-

§ 1er.- Ne peuvent être exécutées avant le 31 juillet 1950, les décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement :

a) sur le fait que l'article 3 des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949 et modifiées par les lois des 31 mai et ..... décembre 1949, devait cesser ses effets à partir du 1er juillet 1950,

ou

b) sur le fait que l'article 43 des mêmes lois devait cesser ses effets à partir du 1er juillet 1950.

Le preneur peut, jusqu'au 31 juillet 1950, 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 susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

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

§ 2.- Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions des susdites lois coordonnées 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 aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive.

Article 39.-

Sous réserve de l'application de l'article 6, § 1er et de l'article 8, alinéa 3, de la présente loi et des articles 22 à 24 des susdites lois coordonnées, jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762[7] du Code civil le bénéfice ..... (Le surplus comme à l'article 39, § 1er, du projet).

Article 40.-

Les réquisitions faites en vertu de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 30 juin 1950 continuent leurs effets. Cependant le gouverneur de la province peut, après avoir entendu le collège des bourgmestre et échevins et le propriétaire, y mettre fin pour une date qu'il déterminera.

Les réquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles visés à l'article 2 de la présente loi, faites en vertu des dipositions de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 1er juillet 1950 cesseront leurs effets le 30 juillet 1950.

Chapitre VIII.

Dispositions finales.

Article 41.-

A l'article 10, 2°, de la loi du 20 août 1948 relative aux déclarations de décès et de présomption de décès, et à la transcription et la rectification administrative de certains actes de décès, les mots : "des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948" sont supprimés.

Article 42.-

La présente loi entre en vigueur le 1er juillet 1950.

Donné à , le

PAR LE REGENT :

Le Ministre de la Justice,

I.

De Raad van State heeft zoveel mogelijk vermeden de bepalingen van het ontwerp te verbeteren; het neemt immers, zonder wijziging of plaatsverwisseling, de tekst over van de samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur. Voorzichtigheidshalve dient men de vroegere teksten, zelfs al zijn zij niet op volmaakte wijze geredigeerd, te behouden, omdat de rechtspraak hun betekenis heeft vastgelegd en een vormwijziging aanleiding kan geven tot nieuwe geschillen over vroegere twistpunten en twijfel doen ontstaan nopens interpretaties, die als definitief worden beschouwd.

De Raad van State is alleen van de regel afgeweken wanneer het werkelijk nodig was, bijvoorbeeld om eenheid te brengen in de terminologie of om de Nederlandse tekst in overeenstemming te brengen met de terminologie die in de officiële vertalingen der Wetboeken gangbaar is.

II.

De titel van het ontwerp zou in overeenstemming moeten blijven met die van de bij besluit van de Regent van 31 Januari 1949 samengeordende wetten; daarom schrappe men de woorden "van tijdelijke aard".

III.

Bij artikel 2, § 3, 3°, van het ontwerp worden namelijk zonder meer uitgesloten de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden worden gebruikt. Gelet op deze tekst, kan het behoud van de huidige redactie van artikel 2, § 1, lid 1, verwarring stichten, in die zin dat sommige onroerende goederen zouden kunnen geacht worden onder de toepassing van twee verschillende

.../...

soorten van uitsluiting te vallen. Derhalve kere men beter terug naar de vroegere tekst van de samengeordende wetten; evenwel schrijve men in de Franse tekst "à usage d'habitation exclusivement" in plaats van het minder correcte "à usage exclusif d'habitation".

IV.

Het laatste lid van artikel 2, § 1, behelst een voorbehoud bij artikel 36 dat de vroegere wetgeving opheft. Derhalve ware het beter dit lid uit artikel 2, § 1,te schrappen, en in artikel 36 een algemene tekst in te voegen, bestemd om de tussenperiodes te dekken die onder meer een gevolg zijn van § 1 en van § 3, 3°, van artikel 2.

V.

In artikel 2, § 3, 1°,moet de datum 1 Augustus 1947 vervangen worden door 31 Juli 1947.

VI.

Klaarheidshalve voege men aan artikel 2 van het ontwerp een nieuwe § 4 toe, waarbij de in § 3 bedoelde goederen niet onder de toepassing vallen van de artikelen 22 tot 28 betreffende de opvorderingen. De opvordering kan immers nooit betrekking hebben op de huur van een onroerend goed, maar wel op een onroerend goed, in bepaalde omstandigheden.

De voorgestelde wijziging brengt met zich een overeenstemmende wijziging in de opsomming van de artikelen, voorkomend in artikel 2, § 3, lid 1, van het ontwerp, alsook in de nummering van de §§ 4 en 5 van dit artikel.

.../...

VII.

Om met de bedoelingen van de regering zoals zij blijken uit de memorie van toelichting beter rekening te houden, dient men in artikel 2, § 4, van het ontwerp nader te bepalen dat de eventueel van de toepassing van de wet uit te sluiten huurovereenkomsten slaan op alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke zich in de door de Koning vast te stellen gemeenten met minder dan 25.000 inwoners bevinden.

VIII.

Ten aanzien van artikel 5, merkt de Raad van State op dat er betwisting bestaat omtrent de vraag of de onoverdraagbaarheid van het genot der verlenging van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten.

IX.

De regering stelt voor artikel 6 te wijzigen en roept te dien einde het arrest van het Hof van Verbreking van 9 December 1948 in. Dit arrest bepaalt er zich bij de rechtsregel overeenkomstig de bedoelingen van de wetgever uit te leggen : "Les travaux préparatoires démontrent que dans l'expression "par le fait de l'ouvrier ou de l'employé", le mot fait a le sens de fait culpeux".

In het onderhavig geval was de huur opgezegd naar aanleiding van de ziekte van de werkman.

Indien de regering van oordeel is dat elke niet culpose daad van de werkman het intrekken van de verlenging kan rechtvaardigen, dan zou deze bedoeling klaarder moeten worden uitgedrukt.

.../...

X.

Aan het tweede lid van artikel 9 van het ontwerp moeten de woorden: "Behoudens de gevallen bepaald in artikel 3, § 2" voorafgaan.

XI.

Wat artikel 10, zesde lid, betreft, verklaart de memorie van toelichting niet waarom de woorden "kan bevelen" in de plaats werden gesteld van het woord "beveelt" dat in de samengeordende wetten voorkomt.

In hetzelfde lid moet men blijkbaar het woord "gelast" door "gelasten" vervangen.

De tekst, zoals hij geredigeerd is, stelt de rechter voor een alternatief: hetzij de teruggave van de huurgelden te bevelen, hetzij te gelasten dat zij op de te vervallen huurgelden aangerekend worden. Indien het de bedoeling van de regering is aan de rechter de macht te laten om de terugvordering van de in strijd met de wet geïnde huurgelden niet in te willigen, dan zou de tekst dienovereenkomstig moeten gewijzigd worden.

XII.

Waar de regering blijkbaar niet het voornemen heeft af te wijken van de bepalingen der belastingwetgeving waarbij bepaalde belastingen of aanvullende belastingen uitsluitend ten laste van de eigenaar komen, dient men dit in de tekst van artikel 12, § 1, duidelijk te zeggen.

.../...

XIII.

In artikel 23 van het ontwerp vormen het tweede en het derde lid een nieuw gedeelte, dat in artikel 26 van de samengeordende wetten niet voorkwam.

Het past dan ook het begin van het vierde lid van artikel 23 van het ontwerp zo te wijzigen, dat rekening wordt gehouden met de twee modaliteiten van opvordering die zich kunnen voordoen.

De Raad van State merkt op dat in het hele hoofdstuk V betreffende de opvordering der onroerende goederen het woord "verstrekker" in een betekenis wordt gebruikt, die niet strookt met die welke in het reglement op de militaire opvorderingen, namelijk in de artikelen 114, 115 en 120 (koninklijk besluit van 3 Mei 1939, Belg. St. van 10 September 1939) er aan is gegeven.

XIV.

In artikel 30, § 2, zegge men uitdrukkelijk dat de kennisgeving van de griffier tevens het voorwerp van de eis vermeldt.

Aan de andere kant, is het ook nodig dat de twee partijen worden opgeroepen.

XV.

In artikel 36 van het ontwerp hoeft artikel 40 niet te worden vermeld onder de artikelen van de samengeordende wetten die van toepassing blijven.

De opheffing van artikel 40 heeft niet tot gevolg de wetgeving, die door dit artikel wordt opgeheven, opnieuw in werking te doen treden.

.../...

XVI.

In het hoofdstuk "overgangsbepalingen" ware het beter, teneinde herhalingen te vermijden, artikel 38 met artikel 39, § 2, samen te voegen.

In artikel 38 van de hierna voorgestelde tekst is dit gedaan.

XVII.

In artikel 39, § 1, tweede regel, wordt geen melding meer gemaakt van de artikelen 22 tot 24 van de samengeordende wetten, die, ofschoon niet opgenomen in het ontwerp, niettemin van kracht blijven ingevolge artikel 36.

Indien de regering deze vermelding niet opzettelijk heeft weggelaten, dan zou men in de tekst het voorbehoud, betreffende de artikelen 22 tot 24 van de samengeordende wetten, opnieuw moeten opnemen.

\+

\+ \+

De overige wijzigingen slaan enkel op de vorm en de inkleding van het ontwerp; in de hieronder voorgestelde tekst wordt er rekening mede gehouden :

ONTWERP VAN WET HOUDENDE UITZONDERINGSBEPALINGEN INZAKE HUISHUUR.

KAREL, Prins van België,
Regent van het Koninkrijk,
Aan allen, tegenwoordigen en toekomenden, HEIL.

Op de voordracht .....

Hoofdstuk I.

Huurovereenkomsten waarop de wet van toepassing is.

Artikel 1.- (zoals in het ontwerp)

Artikel 2.-

§ 1. Met ingang van de datum welke overeenstemt met die van de ingenottreding, vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 29 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke uitsluitend als woning dienen en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

1° in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
   a) 18.000 frank voor de onroerende goederen ;
   b) 12.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen ;

2° in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :
   a) 15.000 frank voor de onroerende goederen ;
   b) 9.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen ;

3° in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :
   a) 12.000 frank voor de onroerende goederen ;
   b) 8.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen ;

.../...

4° in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners :

a) 8.000 frank voor de onroerende goederen ;

b) 5.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

§ 2. (zoals in het ontwerp)

§ 3. Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 29 van deze wetten vallen :

1° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en tussen 1 Augustus 1939 en 31 Juli 1947 op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest ;

2° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en sedert 1 Januari 1945 werden of zullen zijn nieuw gebouwd of wederopgebouwd of waarvan vergrotingswerken werden of zullen zijn uitgevoerd, die de woonruimte er van in een verhouding van ten minste 30 t.h. hebben vermeerderd, voor zover, indien het een lopende of verlengde huurovereenkomst betreft, de vergrotingswerken geschieden met instemming van de huurder.

Het vorig lid is niet van toepassing op de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gebouwd of wederopgebouwd met behulp van de integrale herstelvergoeding krachtens de wet betreffende de herstelling der oorlogsschade aan private goederen ;

3° met ingang van de datum welke overeenstemt met die van de ingenottreding, de huurovereenkomsten betreffende villa's, landhuizen of andere lusthuizen welke de huurder slechts tijdens een gedeelte van het jaar huurt of betrekt, en <u>de huurovereenkomsten</u> betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden worden gebruikt.

§ 4. <u>De onroerende goederen in § 3 bepaald vallen buiten toepassing van de artikelen 22 tot 28.</u>

.../...

§ 5. De koning kan, op het eensluidend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, de huurovereenkomsten betreffende alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gelegen in de door hem vast te stellen gemeenten met minder dan 25.000 inwoners, van de toepassing van deze wet uitsluiten.

De uitsluitingen gaan eerst in op de datum van het jaa. welke met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

§ 6. Evenwel kunnen de tegenwoordige huurders van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen als bedoeld in § 1, in § 3, 2° en 3°, en in § 5 niet uitgezet worden dan met ten minste zes maanden opzegging.

Hoofdstuk II.

Verlenging van de huurovereenkomsten.

Artikel 3.-

§ 1. Behoudens het bepaalde in § 2, is elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1952 die met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

De verhuurder, die tegen dat tijdstip of tegen een latere datum aan de verlengde overeenkomst een einde wil maken, is gehouden de huur drie maanden te voren op te zeggen.

Deze opzegging wordt betekend bij deurwaardersexploot of bij een ter post aangetekende brief.

§ 2. De eigenaar van één enkele woongelegenheid heeft het recht aan de verlenging een einde te maken, ten einde het pand zelf te betrekken.

Wil hij van dit recht gebruik maken dan moet hij, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, van zijn voornemen zich op deze bepaling te beroepen aan de huurder kennis geven bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

.../...

De aldus gedane opzegging heeft uitwerking :

1° bij het verstrijken van de derde maand volgend op die waarin de kennisgeving is gedaan, indien de eigenaar het onroerend goed vóór 1 November 1948 heeft verkregen ;

2° op de datum van het jaar 1951 welke met die van de ingenottreding overeenstemt, indien hij het na 31 October 1948 heeft verkregen.

Indien binnen drie maanden na het vertrek van de huurder de eigenaar zijn onroerend goed niet zelf en niet daadwerkelijk heeft betrokken, kan de huurder vragen opnieuw in het genot ervan te treden en schadevergoeding eisen.

Hetzelfde geldt wanneer de eigenaar het pand niet betrekt gedurende ten minste twee jaar, tenzij om een gewichtige reden.

Artikel 4.-

§ 1. (zoals in het ontwerp).

§ 2. De rechter kan het geheel of gedeeltelijk genot van de verlenging aan de huurder onttrekken wanneer er uitzonderlijk gewichtige redenen in de persoon van de verhuurder aanwezig zijn.

Evenwel mag deze intrekking niet tot gevolg hebben dat van hun woning worden beroofd :

1° de gezinshoofden die ten minste vier bij hen inwonende kinderen ten laste hebben ;

2° de invaliden wier invaliditeit 100 t.h. bedraagt ;

3° de huurders die zeventig jaar oud zijn ,

tenzij hij, ten bate van wie de intrekking gevraagd wordt, zelf tot één dezer categorieën behoort.

§ 3. (zoals in het ontwerp).

§ 4. (zoals in § 5 van het ontwerp).

§ 5. (zoals in § 6 van het ontwerp).

§ 6. (zoals in § 7 van het ontwerp).

.../...

Artikel 5.- (zoals in het ontwerp)

Artikel 6.- (zoals in het ontwerp onder voorbehoud van de opmerking gemaakt in het advies).

Artikel 7.- (zoals in het ontwerp)

Artikel 8.-

Onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 3, § 2, komt aan de huurder de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt.

Deze laatste kan echter de intrekking van de verlenging vorderen volgens het bepaalde in artikel 4, op voorwaarde dat de redenen die hij aanvoert na de verkrijging zijn ontstaan.

(voorts zelfde tekst als in het ontwerp)

Artikel 9.-

§ 1. De onderhuurder heeft, ten aanzien van de hoofdhuurder, al de rechten welke deze wet aan de huurder toekent.

Buiten de in artikel 3, § 2, bepaalde gevallen, komt, wanneer de hoofdhuur ophoudt, het genot van de huurverlenging van rechtswege aan de onderhuurder toe, ten opzichte van de verhuurder, indien onderverhuring niet werd verboden of indien de verhuurder, zelfs stilzwijgend, van het verbod heeft afgezien.

De verhuurder kan zich tegen de verlenging verzetten in de onder artikel 4 bepaalde gevallen.

§ 2. Te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, is elke onderverhuring van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed dat onder de bepalingen dezer wet valt, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden.

Met ingang van dezelfde datum kan de verhuurder de intrekking van de huurverlenging vragen voor een gedeelte van onroerend goed dat de huurder niet betrekt of waarvoor hij zijn bedoeling het te onderverhuren te kennen heeft gegeven.

.../...

Hoofdstuk III.

Beperking der huurprijzen.

Artikel 10.- (zoals in het ontwerp, met voorbehoud van de opmerking gemaakt in het advies).

Artikel 11.- (zoals in het ontwerp).

Artikel 12.-

De verhuurder kan ieder excedent van uitgaven die hij bestrijdt en die voortvloeien uit het verstrekken van water, verlichting, verwarming en uit op het pand gevestigde belastingen en taxes, voor zover deze krachtens de wet niet uitsluitend ten bezware van de eigenaar zijn, 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 laatstbedoeld jaar overtreffen.

Hoofdstuk IV.

Vermindering van de huurprijzen en aanvragen tot verbreking van de huur.

Artikelen 13 tot 21.- (zoals in het ontwerp)

Hoofdstuk V.

Opvordering der onroerende goederen.

Artikel 22.- (zoals in het ontwerp).

Artikel 23.-

Gedurende die termijn kunnen de belanghebbenden hun beklag doen bij de gouverneur der provincie. De gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van het beklag.

.../...

Zij die een woongelegenheid hebben aangevraagd en binnen vijftien dagen na hun aanvraag vanwege het college van burgemeester en schepenen geen gunstig gevolg bekomen hebben, kunnen hun beklag doen bij de gouverneur der provincie. Deze laatste kan, nadat het college, de eigenaar en de eiser werden gehoord, gebruik maken van het recht van opvordering. Zijn beslissing moet genomen worden binnen vijftien dagen na de datum van het beklag.

Wanneer de beslissing waarbij de opvordering wordt uitgesproken, definitief is geworden, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur en door een beëdigd landmeter, een architect of een notaris, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen voordien, verzocht bij het opmaken er van tegenwoordig te zijn. Zij kunnen, evengoed als het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle bemerkingen of bevindingen doen vermelden in verband met de toestand van het pand.

Alle belanghebbenden worden hetzij rechtstreeks hetzij op uitnodiging van de eigenaar of van de verstrekker als tussenkomende partij toegelaten.

Artikelen 24 tot 28.- (zoals in het ontwerp)

Hoofdstuk VI.

Algemene bepalingen.

Artikel 29.- (zoals in het ontwerp).

Artikel 30.-

§ 1. De op deze wet gesteunde eisen worden ingeleid bij een mondeling of schriftelijk verzoek dat door de eiser persoonlijk of door zijn gemachtigde wordt voorgelegd.

De rechter kan partijen ter verzoening oproepen. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen of door hun bijzonder gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier kan uitgiften

er van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

§ 2. Wordt geen akkoord bereikt, of roept de rechter de partijen niet ter verzoening op, dan stelt hij de zaak vast op een aanstaande terechtzitting, waartoe de partijen opgeroepen worden door middel van een kennisgeving gedaan door de griffier, waarin zijn vermeld naam, voornamen, beroep en woonplaats of verblijfplaats van elk der partijen, evenals het voorwerp van de eis.

De griffier verzendt die kennisgeving bij een ter post aangetekende brief, met bericht van ontvangst; hierbij gedraagt hij zich naar artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De frankeerkosten worden vooraf door de eiser gestort.

Tussen de dag van de neerlegging ter post van de kennisgeving en de dag van de terechtzitting moeten ten minste vijf dagen verlopen.

Artikel 31.- (zoals in het ontwerp).

Artikel 32 tot 35.- (zoals in het ontwerp).

Artikel 36.-

Worden opgeheven, de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, samengeordend op 31 Januari 1949 en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei 1949 en van ..... December 1949, met uitzondering van de artikelen 22, 24 en 39.

Nochtans hebben de uitsluitingen, die het gevolg zijn van artikel 2 van deze samengeordende wetten, verder uitwerking tot de datums waarop de uitsluitingen, die het gevolg zijn van artikel 2 van de tegenwoordige wet, effectief worden.

.../...

Hoofdstuk VII.

Overgangsbepalingen.

Artikel 37.- (zoals in het ontwerp).

Artikel 38.-

§ 1. Kunnen vóór 31 Juli 1950, niet worden uitgevoerd, de beslissingen waartegen, wat de grond der zaak betreft, geen rechtsmiddel kan worden aangewend en waarbij gelast wordt het pand te ontruimen uitsluitend op grond van :

a) het feit dat artikel 3 van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, samengeordend de 31e Januari 1949 en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei en ..... December 1949, van 1 Juli 1950 af moest ophouden van kracht te zijn,

of van

b) het feit dat artikel 43 van dezelfde wetten van 1 Juli 1950 af moest ophouden van kracht te zijn.

Tot 31 Juli 1950 kan de huurder verzet aantekenen bij de in kort geding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet over deze ontruiming uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de voornoemde samengeordende wetten en van deze wet.

.../...

Tegen zijn beslissing kan niet in hoger beroep gekomen worden.

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

§ 2.- Indien, wat de grond der zaak betreft, nog een rechtsmiddel tegen de beslissing kan worden aangewend, doet de rechter, bij wie dit rechtsmiddel wordt aangevoerd, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de voornoemde samengeordende wetten en van deze wet.

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

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

Artikel 39.-

Onder voorbehoud van de toepassing van artikel 6, § 1, en van artikel 8, lid 3, van deze wet en van de artikelen 22 tot 24 van de voornoemde samengeordende wetten en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762[7] van het Burgerlijk Wetboek, kan het genot.....
(De rest als in artikel 39,§ 1,van het ontwerp).

Artikel 40.-

De krachtens de wet van 31 Juli 1947 uitgevoerde opvorderingen die niet verstreken zijn op 30 Juni 1950 blijven uitwerking hebben. Nochtans kan de gouverneur der provincie, na het college van burgemeester en schepenen en de eigenaar gehoord te hebben, ze doen eindigen tegen een door hem te bepalen datum.

.../...

De opvorderingen van de in artikel 2 van deze wet bedoelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die krachtens de bepalingen van de wet van 31 Juli 1947 werden gedaan en op 1 Juli 1950 niet verstreken zijn, zullen op 30 Juli 1950 ophouden uitwerking te hebben.

Hoofdstuk VIII.

Bijzondere bepalingen.

Artikel 41.-

In artikel 10, 2°, der wet van 20 Augustus 1948 betreffende de verklaringen van overlijden en van vermoedelijk overlijden alsmede betreffende de overschrijving en de administratieve verbetering van sommige akten van overlijden, vallen de woorden: "van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948" weg.

Artikel 42.-

Deze wet treedt 1 Juli 1950 in werking.

Gegeven te__ , de

VANWEGE DE REGENT :

De Minister van Justitie,

Etaient présents: Waren aanwezig:

Messieurs: J. SUETENS, président du Conseil d'Etat, président
De Heren, voorzitter van de Raad van State, voorzitter

V. DEVAUX, conseillers d'Etat
M. SOMERHAUSEN, raadsheren van State
P. COART-FRESART, assesseurs de la section de législation
P. ANSIAUX, bijzitters van de afdeling wetgeving
G. PIQUET, greffier adjoint, greffier
adjunct-griffier, griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. SUETENS.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. SUETENS.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,
(signé) G. PIQUET.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,
(signé) J. SUETENS.

expédition délivrée à M. le Ministre
uitgifte afgeleverd aan de H. Minister
de la Justice.
van Justitie.

Le décembre 1949.
De December 1949.

Le Greffier du Conseil d'Etat,
De Griffier van de Raad van State,

K. MEES.

L.749/1.

ERRATA AAN HET ADVIES.

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

b. 25 - § 3 : "wetten" vervangen door "wet".
2°,lid 2 : "Het vorig lid..." vervangen door "De vorige alinéa...".

b. 26 - Artikel 3 - § 1 - lid 3:..."aangetekende brief" vervangen door"aangetekend schrijven".
§ 2 - lid 2 - 4e regel : zelfde wijziging.

b. 28 - Artikel 9 - § 2 - lid 2 - 2e regel:..."voor een gedeelte" ...vervangen door ..."voor een verhuurd gedeelte".

b. 31 - Artikel 30- § 2 - lid 2 - 2e regel:..."aangetekende brief" ... vervangen door ..."aangetekend schrijven"... .

Artikel 36- lid 1 - 4e regel: "...artikelen 22, 24 en 39" vervangen door "... artikelen 22 tot 24 en 39".

b. 32 - te vervangen door bijgaande bladzijde .

b. 33 - Artikel 38 - § 2 - lid 2 : "Hij doet buitendien..."vervanger door "Hij doet bovendien...".

lid 3 : Vervangen door: "Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, word zij geschorst tot de eindbeslissing".

Artikel 39 - 2e regel:"lid 3" vervangen door "alinea 3".

Hoofdstuk VII.

Overgangsbepalingen.

Artikel 37.- (zoals in het ontwerp).

Artikel 38.-

§ 1. Kunnen vóór 31 Juli 1950, niet worden ten uitvoer gelegd, de beslissingen waartegen, wat de grond der zaak betreft, geen rechtsmiddel kan worden aangewend en waarbij gelast wordt het pand te ontruimen uitsluitend op grond van

a) het feit dat artikel 3 van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, samengeordend de 31e Januari 1949 en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei en ..... December 1949, moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Juli 1950,

of van

b) het feit dat artikel 43 van dezelfde wetten moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Juli 1950.

Tot 31 Juli 1950 kan de huurder verzet aantekenen bij de in kort geding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet over deze ontruiming uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de voormoemde samengeordende wetten en van deze wet.