

Coordination
*L.*ROYAUME DE BELGIQUE.
-----KONINKRIJK BELGIE.
-----AVIS DU CONSEIL D'ETAT.
-----ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 21 novembre 1952, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi "modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer", a donné en sa séance du 24 novembre 1952 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 21e November 1952 door de Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur", heeft ter zitting van 24 November 1952 het volgend advies gegeven :

Le Conseil d'Etat est d'avis que l'énumération des taux de loyers sous la mention "mais dépassait" figurant à l'alinéa 2 du § 1er nouveau de l'article 2 des lois coordonnées est superflue et peut être omise.

En effet, il résulte de l'alinéa 1er de ce paragraphe que les locations inférieures à ces taux continuent à être soumises à l'application des lois coordonnées.

+

+ +

Pour certaines catégories d'immeubles, le projet de loi permet le maintien de la prorogation si le preneur offre de payer un loyer normal. Le Conseil d'Etat estime que la notion de "loyer normal" devrait être précisée mieux que ne le fait l'exposé des motifs, qui se borne à renvoyer à la "valeur locative normale dont il est question à l'article 11 des lois coordonnées".

+

+ +

Pour le surplus, le Conseil d'Etat propose d'apporter au projet des modifications de forme qui figurent dans le texte ci-après :

.../...

PROJET DE LOI MODIFIANT LES LOIS PORTANT DES DISPOSITIONS
EXCEPTIONNELLES EN MATIERE DE BAUX A LOYER, COORDONNEES LE
10 MARS 1952.

BAUDOUIN, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la
Justice,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre nom aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

Article 1er.-

L'article 2, § 1er, des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 10 mars 1952, est remplacé par la disposition suivante :

" § 1er.- Sont exclues de l'application des articles 3 à 22 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1er août 1939 dépassait :

.../...

- 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - a. 8.000 francs pour les immeubles;
 - b. 6.000 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. 6.600 francs pour les immeubles;
 - b. 5.400 francs pour les parties d'immeubles.
- 3° Dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :
 - a. 5.400 francs pour les immeubles;
 - b. 4.500 francs pour les parties d'immeubles.
- 4° Dans les communes de moins de 20.000 habitants :
 - a. 4.000 francs pour les immeubles;
 - b. 2.400 francs pour les parties d'immeubles.

Toutefois, à la condition que le preneur paye à partir du 1er janvier 1953 un loyer normal, les articles 3 à 10 , 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1er août 1939 ne dépassait pas :

- 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - a. 12.000 francs pour les immeubles;
 - b. 9.000 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. 10.000 francs pour les immeubles;
 - b. 8.000 francs pour les parties d'immeubles.
- 3° Dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :
- a. 8.000 francs pour les immeubles;
 - b. 7.000 francs pour les parties d'immeubles.
- 4° Dans les communes de 5.000 à moins de 20.000 habitants :
- a. 6.000 francs pour les immeubles;
 - b. 4.000 francs pour les parties d'immeubles.
- 5° Dans les communes de moins de 5.000 habitants :
- a. 5.000 francs pour les immeubles;
 - b. 3.500 francs pour les parties d'immeubles.

Les exclusions résultant du présent paragraphe sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au paragraphe 5, lesquels prendront cours au plus tôt le 1er janvier 1953."

Article 2.-

L'article 2, § 3, 4° , des mêmes lois est modifié comme suit :

" 4° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants."

Article 3.-

L'article 2, § 3, des mêmes lois est complété comme suit :

" 5° les locations d'immeubles ou parties d'immeubles faites aux pouvoirs publics;".

Article 4.-

L'article 2, § 4, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

" Toutefois, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations exclues par application de l'alinéa précédent, à la condition que le preneur paye à partir du 1er janvier 1953 un loyer normal".

Article 5.-

L'article 3, § 1er, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

"§ 1er. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 4, 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 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.".

Article 6.-

L'article 4, § 2, alinéa 1er, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

" Lorsqu'il s'agit des locations visées à l'article 2, § 1er, alinéa 2, et § 4, alinéa 2, il suffit que le motif soit légitime.".

Article 7.-

L'article 11, alinéa 3, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

" Lorsque la situation du preneur le justifie, le juge statuant en équité peut, à la requête du bailleur, accorder des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 p.c. ni rétroagir au delà de la demande.".

Article 8.-

§ 1er. Les articles 31 et 44 des mêmes lois sont abrogés.

§ 2. A l'article 33 des mêmes lois, les mots "Sans préjudice de l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances introduites en application de l'article 31 de la présente loi" sont supprimés.

Article 9.-

Un nouvel article 43bis rédigé comme suit, est inséré dans les mêmes lois :

"Article 43bis. - § 1er. Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1953 les décisions non susceptibles de recours au fond qui, par application exclusive de l'article 3, § 1er, des lois coordonnées le 10 mars 1952, ordonnent le déguerpissement.

Le preneur peut, jusqu'au 31 janvier 1953, 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 des lois coordonnées le 10 mars 1952 et des modifications qu'y apporte 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 10.-

L'article 47 de ces mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

"Les présentes lois coordonnées cesseront leurs effets le 31 décembre 1954, à l'exception des articles 1er et 2, 32 à 38 et 40."

Article 11.-

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions qui précèdent avec les dispositions des lois coordonnées le 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Article 12.-

La présente loi entre en vigueur le 1er janvier 1953.

Donné à , le

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

De Raad van State is van advies dat de opsonning van de huurbedragen onder de vermelding "maar hoger was dan", welke in het tweede lid van paragraaf 1 van artikel 2 der samengeordende wetten voorkomt, overbodig is en weggelaten kan worden.

Uit het eerste lid van die paragraaf blijkt immers dat de huurovereenkomsten met een huurprijs lager dan die bedragen verder onder toepassing van de samengeordende wetten vallen.

+
+ +

Voor sommige categorieën van onroerende goederen maakt het wetsontwerp de verlenging van de huurovereenkomst mogelijk indien de huurder voorstelt een normale huurprijs te betalen. De Raad van State is van oordeel dat voor het begrip "normale huurprijs" een duidelijkere omschrijving behoeft dan die van de memorie van toelichting, waar eenvoudig verwezen wordt naar de "normale huurwaarde waarvan sprake is in artikel 11 van de samengeordende wetten".

+
+ +

Voor het overige stelt de Raad van State voor, een aantal vormwijzigingen in het ontwerp aan te brengen; zij zijn opgenomen in de onderstaande tekst :

.../...

ONTWERP VAN WET TOT WIJZIGING VAN DE OP 10 MAART 1952
SAMENGEORDENDE WETTEN HOUDENDE UITZONDERINGSBEPALINGEN IN-
ZAKE HUISHUUR.

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,
Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

Artikel 1.-

Artikel 2, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur wordt door de volgende bepaling vervangen :

" § 1.- Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 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° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- a. 8.000 frank voor de onroerende goederen;
- b. 6.000 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. 6.600 frank voor de onroerende goederen;
- b. 5.400 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. 5.400 frank voor de onroerende goederen;
- b. 4.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

4° in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners :

- a. 4.000 frank voor de onroerende goederen;
- b. 2.400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

Mits de huurder echter met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt, blijven de artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 niet hoger was dan :

1° in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- a. 12.000 frank voor de onroerende goederen;
- b. 9.000 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. 10.000 frank voor de onroerende goederen;
- b. 8.000 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. 8.000 frank voor de onroerende goederen;
- b. 7.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen .

4° In de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners :

- a. 6.000 frank voor de onroerende goederen,
- b. 4.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen .

5° In de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :

- a. 5.000 frank voor de onroerende goederen;
- b. 3.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

De uit deze paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in paragraaf 5 bepaalde opzeggingen die ingaan ten vroegste op 1 Januari 1953."

.../...

Artikel 2.-

Artikel 2, § 3, 4°, van dezelfde wetten wordt als volgt gewijzigd :

"4° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn."

Artikel 3.-

Artikel 2, § 3, van dezelfde wetten wordt als volgt aangevuld :

"5° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, van overheidswege aangegaan."

Artikel 4.-

Artikel 2, § 4, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

"De artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 blijven op de bij toepassing van het voorgaande lid uitgesloten huurovereenkomsten van toepassing, mits de huurder met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt."

Artikel 5.-

Artikel 3, § 1, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

.../...

" § 1.- Behoudens het bepaalde in artikel 4, wordt elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingenottreding overeenstemt.".

Artikel 6.-

Artikel 4, § 2, eerste lid, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

"Wanneer het huurovereenkomsten betreft bedoeld bij artikel 2, § 1, tweede lid, en § 4, tweede lid, volstaat een wettige reden.".

Artikel 7.-

Artikel 11, derde lid, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Wanneer de toestand van de huurder zulks wettigt, kan de rechter, die naar billijkheid uitspraak doet, op verzoek van de verhuurder, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 t.h. niet mogen te boven gaan, noch een terugwerkende kracht mogen hebben tot vóór de eis.".

Artikel 8.-

§ 1.- De artikelen 31 en 44 van dezelfde wetten worden opgeheven.

§ 2.- Het eerste lid van artikel 33 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

.../...

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

Artikel 9.-

Een nieuw artikel 43 bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wetten ingevoegd :

"Artikel 43bis.-

§ 1. Vóór 31 Januari 1953 kunnen niet worden ten uitvoer gelegd de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal wat de grond betreft en waarbij uitsluitend bij toepassing van artikel 3, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten gelast wordt het goed te ontruimen.

De huurder kan tot 31 Januari 1953 voor de rechter in kortgeding verzet aantekenen tegen de beslissing tot ontruiming.

De rechter kan de ontruiming doen uitstellen. Hij doet uitspraak over de oorspronkelijke eis overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

Zijn beslissing is niet vatbaar voor hoger beroep.

De oorspronkelijke beslissing blijft uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal ten gronde, doet de rechter bij wie het wordt ingediend toepassing van de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten en de door deze wet erin aangebrachte wijzigingen.

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

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

Artikel 10.-

Artikel 47 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Deze samengeordende wetten treden buiten werking op 31 December 1954, met uitzondering van de artikelen 1 en 2, 32 tot 38 en 40."

Artikel 11.-

De Koning is er toe gemachtigd de vorenstaande bepalingen samen te ordenen met de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Artikel 12.-

Deze wet treedt 1 Januari 1953 in werking.

Gegeven te ,

VAN 'S KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

La chambre était composée de De kamer was samengesteld uit

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

M. SOMERHAUSEN, conseillers d'Etat,
G. VAN BUNNEN, raadsheren van State.

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

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

Le	1952.	De	1952.
Le Greffier du Conseil d'Etat,		De Griffier van de Raad van State,	

R. DECKMYN.