

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 19 MAI 1922.

Projet de loi portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

La loi du 14 août 1920 cessera de produire ses effets à partir du 1^{er} janvier 1923. Dès lors se pose la question de savoir s'il y a lieu de proroger cette loi, en y apportant les modifications suggérées par l'expérience ou bien d'en revenir purement et simplement au régime du droit commun. Le Gouvernement a jugé impossible, dans les circonstances actuelles, d'adopter ce dernier parti et, malgré son vif désir d'un retour à une situation normale, il a estimé qu'il y avait lieu de proposer aux Chambres le renouvellement de la législation spéciale sur les loyers.

A cet effet, un avant-projet de loi a été élaboré par mon département en prenant pour base la loi du 14 août 1920. Mais soucieux de m'entourer, dans une question aussi délicate et qui touche à tant d'intérêts légitimes et souvent contradictoires, de l'avis de personnes particulièrement au courant des difficultés provoquées par la crise des logements, j'ai tenu à soumettre l'avant-projet de mon département à une commission consultative ⁽¹⁾ qui l'a mûrement et consciencieusement examiné, dans un esprit de modération et de conciliation auquel je me plais à rendre hommage.

(1) La Commission consultative de revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers était composée comme suit :

MM. BENOÎT, président du Tribunal de première instance de Bruxelles, *président*.

KINON, directeur général au Ministère de la Justice.

THEATE, directeur général au Ministère de l'Industrie et du Travail.

LEROUX, juge d'appel en matière de loyers à Liège.

DESCAMPS, juge de paix du premier canton de Schaerbeek, président de l'Union des juges de paix.

BYL, juge de paix du 2^e canton d'Ixelles.

(Voir suite de la note à la page 2.)

Dans le projet qui vous est soumis, il a été tenu compte, à quelques exceptions près, des vœux émis par la Commission, et je puis dire que, pour une notable part, c'est le résultat des travaux de la Commission que je sou mets à vos délibérations.

D'une manière générale, les modifications apportées à la loi du 14 août 1920 ont eu pour objet d'en préciser la portée et d'éviter le retour de nombreuses controverses qui ont surgi.

C'est ainsi qu'à l'article premier du projet il est dit expressément que la prorogation ne pourra être invoquée que si l'entrée dans les lieux loués est antérieure à la mise en vigueur de la loi. Pour couper court à une autre controverse, le texte dispose que la prorogation ayant lieu de plein droit, à l'expiration du bail, il n'y a pas place pour la tacite reconduction.

La Commission avait exprimé l'avis que le droit de prorogation fut prolongé jusqu'en 1926. Le Gouvernement a préféré, pour lui marquer sa volonté, de revenir graduellement au régime de la liberté pleine et entière, la date de 1923.

Comme sous l'empire de la législation actuelle, les baux à ferme demeureront exclus de l'application de la loi nouvelle. De même le droit de prorogation comprend l'usage de la chose louée avec tous les avantages accessoires résultant du bail primitif, à l'exclusion toutefois des clauses d'option d'achat.

La jurisprudence ayant décidé que le bénéfice de la prorogation était un droit personnel au locataire, il a paru équitable néanmoins d'en étendre les effets à ceux qui habitaient avec lui, au moment de son décès, sous certaines conditions précisées dans le texte.

Le manque de concordance entre les articles 1^{er} et 7 de la loi du 14 août 1920 a permis de prétendre que les lieux affectés à la fois au logement et à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie ne devaient pas bénéficier de la prorogation, lorsque le caractère commercial de la location avait été l'élément principal du contrat et la Cour de cassation avait consacré cette thèse.

Sous peine de faire perdre à la loi nouvelle une grande partie de son efficacité, il a paru indispensable de déterminer nettement ce qu'il fallait entendre par location à usage principalement ou accessoirement commercial ou industriel.

TIBBAUT, juge de paix du 1^{er} canton de Gand.

LEFEBVRE-GIRON, avocat à la Cour d'appel de Bruxelles.

SAND, avocat à la Cour d'appel de Bruxelles.

ANDRÉ, Georges, avocat à la Cour d'appel de Bruxelles.

MANGIN, avocat à la Cour d'appel de Bruxelles.

CASSIERS, président du Groupement des Sociétés Gantoises de propriétaires.

FONTAINE, industriel, membre du Conseil supérieur de l'Industrie et du Commerce.

VERDOODT, rentier à Ixelles.

LOMBAERTS, secrétaire-ouvrier de la Maison du Peuple, à Bruxelles.

GRYSON, secrétaire de la Centrale syndicale du Bâtiment.

CEULEMANS, greffier du 4^e canton de Justice de Paix, à Anvers.

MOREMANS, Victor, de Liège.

STUBBE, fonctionnaire à l'Administration communale de Saint-Gilles.

HEETVELD, secrétaire particulier du Ministre de la Justice.

PAYEN, sous-directeur au Ministère de la Justice, *membre-secrétaire*.

Afin d'éviter toute divergence d'interprétation sur ce point, il a paru préférable de prendre comme critérium, le taux du loyer et de dire que toute location à usage mixte dépassant un certain taux de loyer, serait considérée comme ayant été contractée à usage principalement commercial ou industriel, et échapperait donc à l'application de la loi, tandis que celles dont le loyer serait en deça de ce taux, seraient assimilées, en tous points, aux locaux à usage d'habitation.

La commission consultative avait émis le vœu d'étendre le bénéfice de la loi nouvelle aux lieux loués à usage exclusivement commercial ou industriel. Mais il a semblé que ce serait là faire perdre à la loi son caractère essentiel de loi de logement, et que d'autre part, il ne fallait pas, au moment où commencent à apparaître les premiers indices d'une amélioration de la crise de la construction, étendre le cadre de la loi à une catégorie nouvelle de locataires, et rendre ainsi le retour au droit commun, but final à atteindre, plus difficile.

Le dernier alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 14 août 1920, est devenu inutile : il ne constituait qu'une disposition transitoire, tendant à assurer le maintien des droits acquis par la loi du 25 août 1919.

Afin de faire peser plus légèrement que sous le régime actuel, les entraves imposées par les circonstances à l'exercice du droit de propriété, il a semblé légitime de permettre aux propriétaires de réintégrer un de leurs immeubles, à leur choix, dans le cas où ils n'en occuperaient aucun et dans la limite de leurs besoins, sans autre condition que leur simple désir. Cette faculté pourra être exercée également au profit de leurs descendants, pour leur établissement.

D'autre part, les motifs graves permettant le retrait de la prorogation peuvent exister, soit dans le chef du bailleur, soit dans le chef du preneur, c'est-à-dire résulter d'abus de jouissance ou de vexations imposées par lui, soit à son bailleur, soit à des co-locataires.

Le dernier paragraphe de l'article 5 de la loi du 14 août 1920 n'a pas été maintenu. La commission consultative a été d'avis de demander sa suppression en raison des nombreux abus et cas de collusion auxquels il a donné lieu ; le bureau permanent de l'Union des juges de paix a été également unanime à souhaiter sa disparition.

La situation des sous-locataires a fait l'objet d'un examen particulièrement attentif. L'article 7 du projet qui vous est soumis, comme l'article 6 de la loi du 14 août 1920, ne distingue pas suivant que la sous-location a été consentie en meublé ou non : ainsi que l'article premier, sa portée est générale et il n'est pas établi de distinction à cet égard.

Mais en exigeant un consentement donné en termes exprès, l'article 6 de la loi du 14 août 1920, se montrait plus exigeant que le droit commun puisque l'article 1717 du Code civil autorise la sous-location si celle-ci n'a pas été formellement interdite ; le projet revient à ce principe en disposant que le droit de prorogation profitera au sous-locataire si la faculté de sous-location a été admise, même tacitement.

En ce qui concerne la limitation du taux des loyers, le Gouvernement a pensé, le bénéfice de la prorogation étant accordé à certains immeubles à usage mixte, qu'il y avait lieu d'établir quatre catégories de loyers, correspondant à quatre

taux de majoration différents, en tenant compte en outre de ce fait que les mêmes loyers ont une valeur relativement différente, suivant l'importance des localités où ils sont stipulés.

Etant donné la tendance actuelle à une diminution des salaires, il a semblé impossible d'augmenter de beaucoup le taux des petits loyers, mais il a paru légitime de majorer les loyers moyens et les loyers plus importants d'un taux plus élevé : le Gouvernement a estimé que les taux respectifs de 50 %, 75 %, 100 % et 125 % constituaient une majoration équitable et suffisante, et permettant aux propriétaires, en égard au capital investi par eux dans leurs immeubles, de retirer un intérêt convenable de ce capital. Pour faire face aux obligations d'entretien auxquelles ils demeurent astreints, dans leur intégralité, une augmentation de 10 % est prévue par l'article 9 du projet.

La majoration ainsi autorisée doit être calculée d'après le prix du loyer fixé en espèces par le bail et sans tenir compte des charges accessoires imposées par la convention du bail au preneur, telles que les contributions foncières, la location des compteurs à gaz, électricité et eau.

D'autre part, il arrive fréquemment, notamment pour les locations d'appartement, que le bail impose au bailleur des prestations accessoires, telles que le chauffage, l'éclairage, le téléphone, l'installation d'un concierge, d'un ascenseur. Le coût de ces prestations fixées antérieurement à la grande guerre, ont augmenté dans des proportions que personne ne pouvait prévoir et il serait profondément injuste de faire supporter, par le bailleur seul, cette différence. C'est pourquoi le dernier alinéa de l'article 9 permet au juge d'accorder, dans ce cas, une majoration supplémentaire qui tiendra compte de ces charges, à l'exclusion des contributions qui, étant des charges normales doivent être couvertes par la majoration forfaitaire.

Enfin le projet a laissé tomber le dernier alinéa de l'article 7 de la loi du 14 août 1920, parce que le texte proposé dit nettement (art. 10) que la limitation imposée par la loi nouvelle s'applique aussi bien aux lieux loués meublés que nus, et que dès lors, il n'y a pas lieu de craindre des abus de la part d'un locataire principal qui ne pourra augmenter le loyer de 1914, que du pourcentage fixé par la loi nouvelle. De plus, il n'y avait pas de motif de priver d'un bénéfice modéré ceux qui sous-louent des appartements et qui, sans intérêt s'en seraient abstenus à l'avenir.

L'article 10 du projet a pour but de préciser, sans contestation possible, que la limitation du taux des loyers soumis à l'application de la loi nouvelle, régit tous les baux quelle que l'époque de leur conclusion. Cette disposition a été rendue nécessaire par suite des divergences de la jurisprudence sur ce point.

Il se peut que le preneur qui conteste le montant du loyer qu'il a dû souscrire, soit dans l'impossibilité de rapporter la preuve formelle résultant d'un bail conclu, ou en cours ou d'une quittance souscrite au 1^{er} août 1914. Dans ce cas, l'article 11 du projet permet d'en faire la preuve par toutes voies de droit.

Il se peut également que les lieux n'aient pas été loués au 1^{er} août 1914 ou aient été loués dans d'autres conditions, soit qu'ils aient été loués en 1914 nus, et ensuite meublés ou à l'inverse, soit qu'ils aient été modifiés dans leur impor-

tance, ou dans leur ameublement. Dans ce cas, aux termes du second alinéa de l'article 11 du projet, les parties auront la faculté de faire déterminer par le juge de paix auquel les lieux eussent pu être loués en 1914, en tenant compte de leur état au moment où la demande de révision est introduite et de la valeur réelle que les biens eussent eu dans cet état en 1914.

Cette révision constitue un droit, aussi bien pour le bailleur qui aurait loué à un prix inférieur à celui fixé par les articles 8 et 9 du projet, que pour le preneur qui sous l'empire des circonstances, aurait été contraint de contracter, à un taux supérieur au montant légal. Ainsi disparaît encore une controverse née de l'application du § 2 de l'article 9 de la loi du 14 août 1920.

Désormais, il y aura égalité de traitement : le bailleur comme le preneur aura droit à une augmentation automatique.

L'avant-projet soumis à la Commission consultative contenait une disposition pénale destinée à sanctionner par des peines d'amende et d'emprisonnement subsidiaire, les infractions aux dispositions limitant la hausse des loyers. La Commission après en avoir d'abord admis le principe, à l'unanimité, n'a finalement adopté un texte précis qu'à la faible majorité de 11 voix contre 9. C'est pourquoi, devant les difficultés à préciser et à définir ce délit nouveau, il a été renoncé à donner suite sur ce point, au vœu exprimé par la Commission.

La disposition de l'article 10 de la loi du 14 août 1920 a été supprimée ; elle n'a été que très rarement appliquée et lorsqu'elle l'a été, ce fut avec une rigueur qui en faisait un véritable moyen de vexation.

Afin d'encourager la transformation des grands immeubles qui trouvent de plus en plus difficilement preneur, en maisons de rapport comportant un plus grand nombre de logements, ceux qui feront l'objet d'importantes transformations seront assimilés aux immeubles nouveaux et exempts des mesures restrictives (alin. 2 de l'art. 13 du projet).

Les dispositions relatives à la réquisition des immeubles n'ont subi que de légères modifications.

La principale inscrite dans l'alinéa 2 de l'article 14 du projet a pour but d'empêcher que le délai qui s'écoulait forcément entre la décision du Collège et l'approbation par le Ministre de l'Intérieur, ne puisse plus être mis à profit pour faire occuper fictivement l'immeuble ou la partie d'immeuble réquisitionné.

Il a paru nécessaire d'étendre et de généraliser la compétence des Juges de Paix à tous les litiges basés sur le contrat de location : afin de ne pas entraver la solution des contestations par des questions de litispendance.

De plus, conformément au vœu exprimé par la Commission et spécialement de l'avis de MM. les Juges de Paix qui y siégeaient, le texte de l'article 27 du projet accorde le droit d'appel, quel que soit le montant de la demande ; la valeur du droit de prorogation pouvant présenter un intérêt supérieur à l'intérêt pécuniaire résultant du montant du loyer, intérêt moral que souvent les parties négligent, par ignorance, d'évaluer, conformément aux règles du code de procédure civile.

Dans les circonstances difficiles que nous traversons, il a semblé à la Commission qu'il était draconien d'imposer aux tribunaux la stricte application du pacte

commissaire exprès inscrit dans la plupart des baux et qui, en temps normal, n'étaient, en fait, invoqué que dans des cas réellement graves. Désormais l'article 29 du projet permettra au juge d'apprécier si le manquement aux clauses du bail, invoqué par le bailleur, aura été suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, résiliation devant entraîner la perte du bénéfice de la prorogation éventuelle et l'expulsion immédiate; en somme le projet réduit les effets du pacte commissaire exprès à ceux du pacte commissaire tacite prévu par les articles 1184 et 1741 du Code civil.

Contrairement à l'article 26 de la loi du 14 août 1920, l'article 31 du projet subordonne le bénéfice de la prorogation, en ce qui concerne les étrangers, à la condition de réciprocité; cette restriction a été rendue nécessaire, à notre vif regret, à la suite des dispositions limitatives introduites dans certaines législations étrangères. Il suffira que ces législations soient modifiées à cet égard, pour que *ipso facto* leurs ressortissants puissent bénéficier de la prorogation.

Pour mettre fin à une pratique de plus en plus répandue, l'article 32 du projet interdit le changement de destination des lieux affectés au logement en locaux réservés à l'exercice de certains commerces: dans ces derniers temps le nombre des logements a été diminué d'une façon considérable au profit de salles de spectacle, de danse ou de cinémas.

Enfin, pour réduire, dans une certaine mesure, des abus souvent constatés, il a semblé indispensable d'interdire également la transformation en meublés des locaux d'habitation loués nus jusqu'ici, à l'occasion de laquelle des loyers vraiment usuraires ont été exigés fréquemment.

Afin de réduire dans de justes limites l'atteinte qui sera portée par la loi nouvelle aux droits résultant de la loi du 14 août 1920, et qui devaient produire leurs effets jusque dans le courant de l'année 1923, l'article 34 du projet dispose que les majorations nouvelles en résultant, commenceront à courir, non pas au moment de la mise en vigueur de la loi, comme ses autres dispositions, mais à partir du 1^{er} janvier 1923 ou de la première échéance qui suivra cette date, si la date de cette échéance ne tombe pas le 1^{er} janvier.

Tel est, Messieurs, le projet auquel a abouti la collaboration de mon département avec la Commission consultative des loyers. Il constitue, je pense, une solution modérée et équitable, qui, tout en tenant compte des nécessités de la période de transition où nous nous trouvons encore, facilitera néanmoins le retour graduel au rétablissement de la liberté des conventions en matière de bail à loyer.

Le Ministre de la Justice,

FULG. MASSON.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 19 MEI 1922.

Wetsontwerp tot herziening der wet van 14 Augustus 1920 op de huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

Den 1ⁿ Januari a. s. vervalt de wet van 14 Augustus 1920. Derhalve rijst nu de vraag of de geldigheidsduur van die wet, mits er de door de ervaring noodig bevonden wijzigingen aan toe te brengen, dient verlengd, ofwel of het oogenblik daar is om eenvoudig terug te komen tot het regiem van het gemeene recht. De Regeering achtte het in de huidige omstandigheden onmogelijk dit laatste standpunt in te nemen; en spijst haar vurig verlangen om den toestand weer normaal te zien worden, meende zij aan de Kamers te moeten voorstellen de speciale wetgeving in huishuurzaken te hernieuwen.

Door mijn departement werd inderdaad een voorloopig wetsontwerp opge maakt naar de grondslagen der wet van 14 Augustus 1920. Doch, in eene zoo kiesche kwestie waarin zooveel rechtmatige en sommige tegenstrijdige belangen betrokken zijn, was ik er op gesteld het advies te kennen van personen die bijzonder op de hoogte zijn van de door de woningerisis teweeggebrachte moeilijkheden : daarom besloot ik het voorloopig ontwerp van mijn departement voor te leggen aan eene raadgevende commissie ⁽¹⁾ die het rijp overwogen en gewetensvol onderzocht heeft, met eene gematigdheid en een verzoeningsgeest waaraan ik gaarne hulde breng.

(1) De Raadgevende Commissie tot herziening der wet van 14 Augustus 1920 op de huishuur was samengesteld als volgt :

De heeren BENOIT, voorzitter van de Rechtbank van 1^o aanleg te Brussel, *voorzitter* ;
KINON, algemeen bestuurder aan het Ministerie van Justitie ;
TEATE, algemeen bestuurder aan het Ministerie van Nijverheid en Arbeid ;
LEROUX, rechter in hooger beroep in huishuurzaken, te Luik ;
DESCAMPS, vrederechter van het 1^o kanton Schaarbeek, voorzitter van de Ver eeniging van Vrederechters ;

(Zie vervolg der nota blz. 2.)

In het ontwerp dat u ter behandeling wordt voorgelegd, werd op enkele uitzonderingen na rekening gehouden met de door de commissie uitgebrachte wenschen en ik mag zeggen dat het voor een aanzienlijk deel de vrucht van de beraadslagingen der Commissie is, die ik u ter behandeling voorleg.

Over het algemeen hadden de aan de wet van 14 Augustus 1920 toegebrachte wijzigingen voor doel er de beteekenis nader van te bepalen en de talrijke betwistingen te voorkomen die zich reeds hebben voorgedaan.

Zoo wordt in artikel 1 van het ontwerp uitdrukkelijk gezegd dat de verlenging slechts zal mogen worden ingeroepen wanneer het verhuurd perceel in gebruik genomen werd vóór het in werking treden der wet. Om alle betwisting te vermijden, bepaalt de tekst dat de verlenging, van rechtswege verworven bij het verstrijken der huur, geen plaats overlaat voor stilzwijgende inhuring.

De Commissie had den wensch uitgedrukt dat het verlengingsrecht tot 1926 zou worden gehandhaafd. De Regeering echter, om een duidelijk blijk te geven van haar wil trapsgewijze tot het stelsel der volle vrijheid terug te komen, heeft verkozen de verlenging tot 1925 te beperken.

Zooals onder de bestaande wet, zullen de pachtovereenkomsten niet onder de toepassing van de nieuwe wet vallen. Evenzoo omvat het verlengingsrecht het gebruik van de verhuurde zaak met al de bijkomende voordeelen voortspruitende uit de vroegere huurovereenkomst, met uitsluiting echter van de bedingen in zake optie tot aankoop.

Daar de rechtspraak beslist heeft dat het voordeel der verlenging een persoonlijk recht van den huurder was, kwam het billijk voor, het uitwetsel er van niettemin uit te breiden ten behoeve van hen die met den huurder samenwoonden op het oogenblik van zijn overlijden, mits zekere door den tekst nader bepaalde voorwaarden.

Door het gebrek aan overeenstemming tusschen de bepalingen van artikel 1 en die van artikel 7 der wet van 14 Augustus 1920 kon beweerd worden dat de perceelen die tegelijk tot woning strekten en voor handel of nijverheid waren bestemd niet het voordeel van de verlenging moesten genieten, wanneer uit de

De heeren BYL, vrederechter van het 2^e kanton Elsene;
TIBBAUT, vrederechter van het 1^e kanton Gent;
LEFEBVRE-GIRON, advocaat bij het Hof van beroep te Brussel;
SAND, advocaat bij het Hof van beroep te Brussel;
ANDRÉ, Joris, advocaat bij het Hof van beroep te Brussel;
MANGIN, advocaat bij het Hof van beroep te Brussel;
CASSIERS, voorzitter van de Groepeerings der Gentsche eigenaarsbonden;
FONTAINE, industrieel, lid van den Hoogen Raad voor handel en nijverheid;
VERDOODT, rentenier te Elsene;
LOMBAERTS, arbeider-secretaris van het Volkshuis te Brussel;
GRYSON, secretaris der Syndikale Bouwcentrale;
CEULEMANS, griffier van het 4^e kanton van het vredegerecht te Antwerpen;
MOREMANS, Victor, te Luik;
STUBBE, ambtenaar aan het gemeentebestuur te Sint-Gillis;
HEETVELD, secretaris van den Minister van Justitie;
PAYEN, onderbestuurder aan het Ministerie van Justitie, lid-secretaris.

huurovereenkomst kon blijken dat het perceel in hoofdzaak voor handelsdoeleinden was verhuurd. Het Hof van Cassatie had deze stelling bekrachtigd.

Ten einde aan de nieuwe wet niet een groot deel van hare doeltreffendheid te ontnemen, kwam het onmisbaar voor nauwkeurig te bepalen wat er moest verstaan worden door verhuring voor een, in hoofdzaak of in bijkomende wijze handels- of nijverheidsgebruik.

Om alle uiteenlopende uitleggingen nopens dit punt te voorkomen, kwam het verkieslijk voor als maatstaf het bedrag van den huurprijs te kiezen en te zeggen dat elke huur voor een gemengd gebruik, tegen een prijs die een bepaald bedrag te boven gaat, zou beschouwd worden als zijnde in hoofdzaak met een handel- of nijverheidsdoel gesloten en dus zou ontsnappen aan de toepassing der wet, terwijl de huur voor een gemengd gebruik tegen een minder bedrag aangegaan, zou gelijkgesteld worden met de huur van perceelen die alleen tot woning strekken.

De raadgevende commissie had den wensch uitgedrukt ook de uitsluitend voor handels- of nijverheidsgebruik verhuurde perceelen het voordeel der nieuwe wet te laten genieten. Blijkbaar zou echter hierdoor de wet haar wezenlijk karakter van « woningwet » verliezen en is het niet wenschelijk, op een oogenblik dat de eerste teekenen van verbetering in de bouwcrisis zijn waar te nemen, het toepassingsgebied der wet uit te breiden tot een nieuwe reeks huurders en aldus den terugkeer tot het gemeene recht, dat ten slotte het einddoel zijn moet, bezwaarlijker te maken.

Het laatste lid van artikel 1 der wet van 14 Augustus 1920 is overbodig geworden : dit was slechts een overgangsbepaling, strekkende tot het handhaven der door de wet van 25 Augustus 1919 verworven rechten.

Ten einde de bezwaren, die de uitoefening van het eigendomsrecht wegens de omstandigheden in den weg staan, draaglijker te maken dan onder het bestaand regiem, kwam het rechtmatig voor, de eigenaars in staat te stellen één hunner eigendommen, naar hun keuze in gebruik te nemen, in geval zij er geen zouden bewonen, en wel binnen de perken van hunne behoeften, zonder dat een andere voorwaarde vereischt weze dan het bestaan van hun verlangen. Van deze gelegenheid zullen zij ook mogen gebruik maken ten behoeve van hunne nazaten, om hun een onderkomen te bezorgen.

Anderzijds kunnen gewichtige redenen, waarbij het toegelaten is het voordeel der verlenging in te trekken, voorhanden zijn hetzij aan de zijde van den verhuurder, hetzij aan de zijde van den huurder, het is te zeggen dat die redenen kunnen voortspruiten uit genotsmisbruik of uit plagerijen vanwege den huurder ten opzichte van zijn verhuurder of van zijne medehuurlers.

Het laatste lid van artikel 5 der wet van 14 Augustus 1920 werd niet behouden. De raadgevende commissie meende de afschaffing er van te moeten voorstellen wegens de talrijke misbruiken en de menigvuldige gevallen van geheime verstandhouding waartoe het aanleiding heeft gegeven; het bestendig bureel van de Vereeniging van Vrederechters was het ook eens om de afschaffing er van te wenschen.

De toestand der onderhuurlers werd bijzonder in overweging genomen.

Artikel 7 van het u ter behandeling voorgelegd ontwerp maakt evenmin als artikel 6 der wet van 14 Augustus 1920 een onderscheid naar gelang het perceel al dan niet gemeubileerd in huur werd gegeven; evenals artikel 1, heeft het een algemeene draagwijdte en er wordt dienaangaande geen onderscheid gemaakt.

Doch, waar bij artikel 6 der wet van 14 Augustus 1920 een uitdrukkelijk gegeven toestemming vereischt werd, had men zich moeilijker getoond dan het gemeene recht, aangezien krachtens artikel 1717 van het burgerlijk wetboek de onderverhuring toegelaten is, zoodra dit niet formeel verboden is geworden; het ontwerp huldigt dit beginsel opnieuw en voorziet dat de onderhuurder het voordeel der verlenging zal genieten, indien onderverhuring zelfs stilzwijgenderwijze toegelaten is.

Wat de beperking van het bedrag der huurprijzen betreft, heeft de Regeering gemeend dat, daar het voordeel der huurverlenging aan sommige voor gemengd gebruik verhuurde vaste goederen wordt verleend, er vier categorieën van huurprijzen moesten bepaald worden, overeenkomend met vier verschillende verhoogingen, terwijl bovendien rekening wordt gehouden met het feit dat gelijke huurprijzen betrekkelijk in waarde verschillen volgens de belangrijkheid der localiteit waar zij worden vastgesteld.

Aangezien er thans eene strekking bestaat tot vermindering der loonen, is het niet mogelijk gebleken de kleine huurprijzen veel te verminderen, doch leek het billijk op de gemiddelde en meer belangrijke huurprijzen eene grootere verhooging toe te passen: de Regeering heeft gemeend dat verhoogingen van 50 %, 75 %, 100 % en 125 % billijk en voldoende waren en den eigenaren toelieten, gezien het door hen in hunne vaste goederen geplaatste kapitaal, een behoorlijken interest van dit kapitaal te bekomen.

Ter bestrijding van de kosten van onderhoud, welke geheel te hunnen laste blijven, voorziet artikel 9 van het ontwerp eene bijkomende verhooging van 10 %.

De aldus toegestane verhooging moet berekend worden volgens den in het huurreel in speciën bepaalden huurprijs, zonder rekening te houden met de door de huurovereenkomst aan den huurder opgelegde bijkomende lasten, zooals grondbelastingen, huur van gas-en watermeters.

Ten anderen gebeurt het vaak, n. l. bij de verhuring van appartementen, dat de huurreel den verhuurder bijkomende verstrekkingen oplegt, zooals verwarming, verlichting, telefoon, aanstelling van een huisbewaarder, plaatsen eener lift.

De voor den oorlog voor deze verstrekkingen bepaalde kosten zijn gestegen in eene mate die niemand kon voorzien en het zou volstrekt onbillijk zijn dit verschil alleen ten laste van den verhuurder te leggen. Daarom is het den rechter bij het laatste lid van artikel 9 toegelaten in dit geval eene aanvullende verhooging toe te kennen, waarbij met deze lasten rekening wordt gehouden, met uitzondering van de belastingen welke normale lasten zijn en door de eens voor al vastgestelde verhooging moeten worden gedekt.

Ten slotte heeft het ontwerp het laatste lid van artikel 7 der wet van 14 Augustus 1920 laten wegvallen, omdat de voorgestelde tekst duidelijk zegt (art. 10) dat de door de nieuwe wet opgelegde beperking zoowel op de gemeubeld, als onge-

meubeld verhuurde lokalen toepasselijk is, en dat derhalve geene misbruiken te vreezen zijn vanwege een hoofdhuurder, die den huurprijs van 1914 slechts met het bij de wet bepaalde percent mag verhoogen. Bovendien was er geen reden om van eene matige winst te berooven de personen die appartementen onderverhuren en die, zonder eenig belang, daarvan voortaan zouden afzien.

Artikel 10 van het ontwerp heeft ten doel om, zonder mogelijkheid van betwisting, nader te bepalen dat de beperking van de aan de toepassing der nieuwe wet onderworpen huurprijzen, voor alle huurreelen geldt, op welk tijdstip deze ook werden gesloten. Deze beschikking is noodzakelijk geworden ten gevolge van de uiteenlopende rechtspraak aangaande dit punt.

Het kan gebeuren dat de huurder, die den huurprijs welken hij heeft moeten onderteekenen, betwist, in de onmogelijkheid is het stellig bewijs te leveren dat blijkt uit eene afgesloten of nog loopende huurreel of uit een op 1 Augustus 1914 onderschreven kwijtbrief. In dit geval laat artikel 11 van het ontwerp toe er door alle rechtsmiddelen het bewijs van te leveren.

Het kan ook gebeuren dat de lokalen op 1 Augustus 1914 niet of in andere voorwaarden waren verhuurd, hetzij dat zij in 1914 ongemeubeld en naderhand gemeubeld of omgekeerd waren verhuurd, hetzij dat de belangrijke of de meubilering er van wijzigingen heeft ondergaan. In dit geval hebben de partijen naar luid van het tweede lid van artikel 11 van het ontwerp het recht om door den rechter te doen bepalen aan welken prijs de lokalen in 1914 konden verhuurd geweest zijn, rekening gehouden met den staat waarin zij zich bevinden op het oogenblik dat de eisch tot herziening wordt ingediend, en met de werkelijke waarde die de goederen in dien staat in 1914 zouden hebben gehad.

Die herziening is een recht dat geldt zoowel voor den verhuurder, die zou verhuurd hebben aan een prijs welke lager is dan het bij de artikelen 8 en 9 van het ontwerp vastgestelde bedrag, als voor den huurder, die door de omstandigheden zou genoodzaakt zijn geweest een contract te sluiten aan een prijs die hooger is dan het wettelijk bedrag. Aldus verdwijnt nog een uit de toepassing van het tweede lid van artikel 9 der wet van 14 Augustus 1920 voortvloeiend twistpunt.

Voortaan is er gelijkheid van behandeling: de verhuurder heeft, evenals de huurder, recht op eene automatische verhooging.

Het aan de raadgevende commissie voorgelegde voortontwerp bevatte eene strafbepaling waarbij de inbreuken op de bepalingen tot beperking van de verhooging der huurprijzen met geldboeten en subsidiair met gevangenisstraffen werden gestraft. Nadat zij eerst bij eenparigheid het principieel had aangenomen, heeft de Commissie ten slotte slechts met eene geringe meerderheid van elf stemmen tegen negen, een bepaalden tekst aangenomen. Daarom, gezien de moeilijkheid om dit nieuwe wanbedrijf nader te bepalen en te omschrijven, werd op dit punt aan den door de Commissie uitgesproken wensch geen gevolg gegeven.

De bepaling van artikel 10 der wet van 14 Augustus 1920 werd geschrapt; zij werd slechts zeer zelden toegepast, en dan nog wel met eene strengheid die er een vexatoir middel van maakte.

Tot aanmoediging van het veranderen van steeds moeilijker te verhuren groote

vaste goederen in huurhuizen met een grooter aantal woongelegenheden, zullen die goederen waarin belangrijke veranderingen worden toegebracht gelijkgesteld worden met nieuwe vaste goederen en vrijgesteld worden van de beperkte maatregelen (2^e lid van art. 13 van het ontwerp).

Aan de bepalingen betreffende de opvordering van vaste goederen werden slechts geringe wijzigingen aangebracht.

De bijzonderste wijziging, voorkomend in het tweede lid van artikel 14 van het ontwerp, heeft ten doel te beletten dat de termijn, die noodzakelijk verliep tusschen de beslissing van het college en de goedkeuring door den Minister van Binnenlandsche Zaken, niet meer te baat kunne genomen worden om het opgevorderde goed of gedeelte van het opgevorderde goed fictief te doen betrekken.

Ten einde het beslechten der geschillen niet door kwesties van litispending te belemmeren, is het noodig gebleken de bevoegdheid van den vrederechter uit te breiden zonder onderscheid tot alle betwistingen op grond van huurcontract.

Bovendien, overeenkomstig de door de commissie uitgedrukten wensch en inzonderheid volgens het door de vrederechters, die van de commissie deel uitmaakten uitgebracht advies, erkent de tekst van artikel 27 van het ontwerp het recht op beroep.

De waarde van het recht op huurverlenging kan inderdaad van grooter belang zijn dan het financieel voordeel voortvloeiend uit het bedrag van den huurprijs, welk moreel belang de partijen, vaak bij onwetendheid, verzuimen te schatten, overeenkomstig de regelen van het wetboek van burgerlijke rechtspleging.

In verband met de moeilijke tijdsomstandigheden heeft de commissie gemeend dat het een draconische maatregel zou zijn aan de rechtbanken de stipte toepassing op te leggen van het in de meeste huurceelen uitdrukkelijk vermeld ontbindend verdrag, dat in gewonen tijd en feitelijk maar alleen in zeer ernstige gevallen werd ingeroepen. Voortaan zal artikel 29 van het ontwerp den rechter toelaten te beslissen of de door den verhuurder ingeroepen tekortkoming aan de bedingen van de huurceel, gewichtig genoeg is geweest om de verbreking van het huurcontract te wettigen, welke verbreking het verlies van het voordeel der eventueele verlenging en de onmiddellijke uitzetting ten gevolge heeft; eigenlijk wordt de uitwerking van het nadrukkelijk ontbindend verdrag door het ontwerp gelijkgesteld met die van het stilzwijgend ontbindend verdrag voorzien bij de artikelen 1184 en 1741 van het burgerlijk wetboek.

In strijd met artikel 26 der wet van 14 Augustus 1920, wordt bij artikel 31 van het ontwerp het voordeel der huurverlenging afhankelijk gemaakt, voor wat de vreemdelingen betreft, van de voorwaarde dat in dezer land de Belgen ook dit voordeel genieten. Dit voorbehoud moest tot ons groot spijt worden gemaakt ten gevolge van de beperkende bepalingen die in sommige buitenlandsche wetgevingen werden opgenomen. Het is voldoende dat deze wetgevingen te dien opzichte worden gewijzigd, opdat ipso facto hunne onderhoorigen het voordeel der huurverlenging kunnen genieten.

Om een einde te stellen aan een steeds meer voorkomend gebruik, verbiedt artikel 32 van het ontwerp de tot woongelegheden bestemde lokalen te veranderen in lokalen voor zekere handelsdoeleinden.

In den laatsten tijd is het aantal woongelegenheden merkkelijk verminderd ; daarentegen groeide het aantal tooneel-, dans- of bioscoopzalen aan.

Ten slotte om sommige vaak vastgestelde misbruiken in zekere mate te verhinderen, is het ook noodzakelijk gebleken te verbieden dat de lokalen, die tot nog toe ongemeubeld werden verhuurd, verder worden in huur gegeven als gemeubileerde kamers, voor dewelke vaak woekerprijzen werden geëischt.

Ten einde zooveel mogelijk de schade te beperken die door de nieuwe wet wordt toegebracht aan de uit de wet van 14 Augustus 1920 voortvloeiende rechten, die hunne werking tot in den loop van het jaar 1923 moesten doen gelden, bepaalt artikel 34 van het ontwerp dat de daaruit voortspruitende verhoogingen zullen verschuldigd zijn, niet bij het in werking treden der wet, zooals de andere bepalingen, maar met ingang van 1 Januari 1923 of van den eersten vervalldag volgend op dien datum, indien de vervalldag niet op 1 Januari valt.

Dit is, Mijne Heeren, het ontwerp dat uit de samenwerking van mijn Departement met de raadgevende Commissie voor huurzaken is ontstaan.

Het brengt, naar ik meen, eene gematigde en billijke oplossing, die enerzijds rekening houdt met de noodwendigheden van het overgangstijdperk waarin wij ons nog bevinden en ten anderen ook den geleidelijken terugkeer zal vergemakkelijken naar het herstel van de vrije overeenkomsten in huurzaken.

De Minister van Justitie,

FULG. MASSON.
