

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 23 DECEMBER 1926.

Wetsontwerp tot herziening van de uitzonderingswetgeving inzake
huurovereenkomsten ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (2) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER MARCK.

MIJNE HEEREN,

De Senaat heeft twee wijzigingen toegebracht aan den door u aangenomen tekst. Vooreerst heeft hij de door de Kamer aangenomen en daarna verworpen bepaling hernomen waarbij de verhuurder, niettegenstaande de eerste paragraaf van artikel 11 der Belastingwet van 29 October 1919, gemachtigd wordt tot beloop van 50 t. h. de bij die wet voorziene verhooging te eischen van den huurder, die een vast goed betreft onderworpen aan de wet op de huishuurovereenkomsten, krachtens een al of niet verlengde huurovereenkomst, gesloten vóór 5 December 1919 en waarvan de bepalingen de grondlasten ten laste van den huurder leggen.

Ten tweede heeft de Senaat eene bepaling aangenomen waarover gij nog geen uitspraak hebt moeten doen, zegge eene nieuwe beschikking, die den verhuurder machtigt van den huurder, bij wijze van bijkomende huur, de helft te eischen van het verschil tusschen de door dien huurder betaalde huursom en die welke deze laatste trekt van zijne onderhuurders, mits bijvoegen van de huurwaarde van het gedeelte van het vast goed dat hij zelf feitelijk bewoont.

Het beginsel waarop dit tweede amendement rust lijkt ons heel gerechtvaardigd. De huishuurwet is gemaakt om, mits een redelijken huurprijs, aan de medeburgers die geen enkele woning in eigendom bezitten, een tehuis te verzekeren, en niet om aan de huurders toe te laten uit de onderverhuring eenige winst te slaan. Dit amendement doet, echter, zekere heel ingewikkelde vraagpunten oprijzen, welke de ons voorgestelde tekst niet toelaat op te lossen, dan door dezen tekst in overeenstemming te brengen met de overige wetsbepalingen.

Naar het eenparig advies van de Middenafdeeling, is deze bepaling slechts

(1) Wetsontwerp opnieuw gewijzigd door den Senaat, n^o 63.

(2) De Middenafdeeling, voorgezet door den heer Brunet, bestond uit de heeren Meysmans, Bouchery, Bologne, Clynmans, Fieullien en Marck.

toepasselijk op de voornamen huurders die de verlenging genieten of op degenen die den huurprijs, overeenkomstig de wet, hebben doen verminderen.

Het spreekt vanzelf dat de bepaling niet toepasselijk is op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen waarvoor de wet niet geldt. Eveneens wordt een bijzonder regime ingesteld wat betreft de gehomologeerde huurovereenkomsten, waarbij de toepassing van de nieuwe bepaling op deze huurovereenkomsten uitgesloten is. Het is eveneens zeker dat de belastingen en taxes, alsmede de onderhoudskosten die de voornamen huurder zal betaald hebben door middel van den huurprijs der onderhuurders, zullen moeten afgetrokken worden van bedoelde huurprijzen, vermits de voornamen huurder in werkelijkheid het bedrag er van niet zal ontvangen hebben, zoodat de tekst, door den Senaat aangenomen alleen kan toegepast worden op het netto-overschot dat door den voornamen huurder ontvangen wordt.

Bovendien moet deze bepaling in overeenstemming gebracht worden met de andere wetsbepalingen, wat betreft de gevolgen van de herziening die voorzien wordt. Deze herziening, zal hare gevolgen slechts doen gelden in de toekomst, zooals bepaald wordt in de artikelen 14 en 15 van het ontwerp.

Wij erkennen dat de nieuwe bepaling, voorgesteld door den Senaat, den rechter voor talrijke toepassingsmoeilijkheden zal plaatsen. Herinneren wij dat de wet van 14 Augustus 1920, in artikel 7, den huurder, die in zijn vast goed onderhuurders opgenomen heeft, het verbod oplegt, van het gezamenlijk getal der onderhuurders een bedrag te ontvangen dat het beloop van de hoofdhuur overschrijdt. Deze bepaling werd niet overgenomen in de latere wetten wegens de moeilijkheden van toepassing waartoe zij aanleiding had gegeven. En hier staan wij nu tegenover een nog ingewikkelder amendement, vermits het toepasselijk is op de gemeubelde als op de ongemeubelde woonvertrekken.

In ons eerste verslag, en vooral in den loop der bespreking, hebben wij gewezen op al de bezwaren die voor de fiscale wetgeving uit de aanneming van het eerste van de twee amendementen die ons thans door den Senaat worden voorgesteld, kunnen voortvloeien. Onze meening is daaromtrent niet veranderd, integendeel, een nader onderzoek van het vraagstuk heeft ons nog duidelijker de gevaren van artikel 12^{bis} doen inzien.

Wij geven evenwel toe dat dit artikel slechts van klein belang is voor de overgrootte meerderheid van de geringe huurders. Over het algemeen hebben dezen inderdaad gehuurd zonder geschreven huurovereenkomst en hebben de grondlasten niet te dragen.

Als besluit van dit verslag zouden wij logischerwijze moeten vragen de twee amendementen te verwerpen. Maar wij zijn van meening dat de grootste bezwaren en verwikkelingen die wij te vreezen hebben niet liggen in het bestaan van eene wet welke eenige minder goede bepalingen bevat, maar in de afwezigheid van eene nieuwe wet op 1 Januari 1927.

Daarom stellen wij U voor beide amendementen goed te keuren, te meer daar het u altijd vrij zal staan gebruik te maken van uw recht eene berziening te vragen van een wetsartikel dat eene bron van ernstige misbruiken en schreeuwende onrechtvaardigheden zou kunnen worden.

De Verslaggever,

H. MARCK.

De Voorzitter,

ÉMILE BRUNET.

Chambre des Représentants.

SEANCE DU 23 DÉCEMBRE 1926.

**Projet de loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière
de baux à loyer (1).**

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. MARCK.

MESSEURS,

Le Sénat a apporté deux modifications au texte que vous avez voté. Premièrement, il a repris la disposition adoptée, puis rejetée par la Chambre et qui permet au bailleur, nonobstant le § 1^{er} de l'article 44 de la loi fiscale du 29 octobre 1919, de réclamer, à concurrence de 50 %, l'augmentation prévue par cette loi, au preneur, qui occupe un immeuble soumis à la loi sur les loyers en vertu d'un bail prorogé ou non, antérieur au 5 décembre 1919 et dont les clauses mettent à charge du locataire les contributions foncières.

En second lieu, le Sénat a voté une disposition sur laquelle vous n'avez pas encore eu à vous prononcer, donc une disposition nouvelle, qui permet au bailleur d'exiger du preneur, à titre de supplément de loyer, la moitié de la somme constituant la différence entre le loyer payé par ce locataire et la somme touchée par lui pour ses sous-locations, mais majorée de la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'il occupe réellement.

Le principe de ce second amendement nous semble fort juste. La loi sur les loyers est faite pour assurer, moyennant un prix raisonnable, un logement aux concitoyens qui ne disposent d'aucune habitation, mais non pour permettre aux locataires de retirer de la sous-location un bénéfice quelconque. Cependant, cet amendement soulève certaines questions fort complexes que le texte même qui nous est proposé ne nous permet de résoudre qu'en mettant celui-ci en rapport avec les autres dispositions de la loi.

Ainsi donc la disposition, d'après l'avis unanime de la Section centrale, ne peut s'appliquer qu'aux locataires principaux qui jouissent de la prorogation ou à ceux qui ont fait réduire le taux du loyer, conformément à la loi.

(1) Projet de loi réamendé par le Sénat, n° 63.

(2) La *Section centrale*, présidée par M. Brunet, était composée de MM. Meysmans, Bouchery, Bologne, Clynmans, Fieullien et Marck.

Il va de soi que la disposition ne s'applique pas aux immeubles ou parties d'immeubles non soumis à la loi. De même, les baux homologués font l'objet d'un régime spécial qui exclut l'application à ces baux de la disposition nouvelle. Il est également certain que les contributions et taxes, ainsi que les frais d'entretien que le locataire principal aura payés à l'aide du loyer des sous-locataires, devront être déduits de ces loyers, puisqu'en réalité le locataire principal n'en aura pas perçu le montant. De sorte donc que le texte voté par le Sénat ne peut s'appliquer qu'à l'excédent net touché par le locataire principal.

De plus, cette disposition doit être mise en rapport avec les autres dispositions de la loi en ce qui concerne les effets de la revision qu'elle prévoit. Cette revision ne pourra produire ses effets que pour l'avenir, ainsi que le portent les articles 14 et 15 du projet.

Nous reconnaissons que la nouvelle disposition qui nous est proposée par le Sénat placera le juge devant de nombreuses difficultés d'application. Rappelons que la loi du 14 août 1920, dans son article 7, défendait au locataire qui sous-louait son immeuble, de percevoir de l'ensemble des sous-locataires une somme supérieure au montant du loyer principal. Cette disposition n'a pas été reprise dans les lois postérieures, à cause des difficultés d'application auxquelles elle avait donné lieu. Or, nous voici en présence d'un amendement plus compliqué encore, puisqu'il s'applique aux logements meublés comme aux logements non meublés.

Dans notre premier rapport, et surtout au cours de la discussion, nous avons montré tous les inconvénients qui pourraient résulter, pour notre législation fiscale, de l'adoption du premier des deux amendements qui nous sont proposés actuellement par le Sénat. Nous n'avons pas changé d'avis sur ce point, au contraire, une nouvelle étude du problème nous a montré plus clairement encore les dangers de l'article 12^{bis}.

Nous voulons cependant reconnaître que cet article ne présente que très peu d'importance pour l'immense majorité des locataires modestes. Ceux-ci, en effet, ont loué généralement sans bail écrit, et n'ont pas à leur charge les contributions foncières.

La conclusion de ce rapport devrait être logiquement le rejet des deux amendements; mais nous sommes d'avis que le maximum d'inconvénients et de complications à redouter se trouve, non pas dans l'existence d'une loi contenant des dispositions fâcheuses, mais dans l'absence d'une loi nouvelle au 1^{er} janvier 1927.

C'est pourquoi nous vous proposons d'adopter les deux amendements, d'autant plus qu'il vous sera toujours loisible d'user de votre droit de demander la revision d'un article de la loi qui deviendrait une source d'abus graves ou d'injustices criantes

Le Rapporteur,
H. MARCK.

Le Président,
ÉMILE BRUNET.
