

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 25 JUIN 1921

Proposition de loi

modifiant l'article 7 de la loi du 14 août 1920 sur les loyers.

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

La loi du 14 août 1920 sur les loyers a eu pour but, d'une part de parer aux innombrables demandes de déguerpissement, conséquences de la crise actuelle du logement, en accordant aux locataires ou aux sous-locataires le bénéfice de la prorogation de leurs baux écrits ou verbaux jusqu'en 1925; d'autre part, d'enrayer la hausse des loyers en limitant la majoration que le propriétaire viendrait à réclamer.

Cette loi devant combattre la crise du logement des familles, le législateur a volontairement omis les maisons servant *exclusivement* ou *principalement* à usage commercial (art. 7 de la loi).

Or, la jurisprudence actuelle à cet égard est flottante au point que, pour les immeubles appelés communément *immeuble mixtes*, le locataire verra son bail prorogé ou se verra refuser cette prorogation, suivant qu'il aura l'heureuse fortune ou le malheur d'habiter dans tel ou tel arrondissement judiciaire, parfois même suivant que l'immeuble se trouvera dans le ressort de telle ou telle justice de paix.

Il en résulte que de nombreux commerçants, dont le bail est expiré ou sur le point de l'être, sont expulsés ou se demandent avec anxiété s'il ne le seront pas dans un délai rapproché, bien qu'une notable partie de l'immeuble qu'ils occupent soit consacré à leur logement familial.

S'il est vrai qu'ils exercent un commerce, qu'ils ont au rez-de-chaussée une boutique ou un magasin, il est non moins certain que le surplus de l'immeuble leur sert de logement ainsi qu'à leur famille; il est même fréquent qu'une partie notable de la maison soit occupée par des sous-locataires.

Il dépend donc uniquement de l'interprétation que le juge fera de la loi, que plusieurs ménages soient expulsés impitoyablement et se trouvent sans logis.

D'autre part, pour décider si l'immeuble est principalement à usage commercial ou ne doit pas être considéré comme tel, le juge, dans de très nombreux cas, s'en tient à la dénomination qui fut donnée à l'immeuble par les parties contractantes, lors de la signature du bail.

Cette interprétation ne peut être soutenue lorsqu'on se rappelle que dans la majorité des cas, le bail n'est qu'une formule imprimée que les contractants ont remplie ou recopiée, à une époque où il était indifférent que l'immeuble donné en location soit qualifié de maison *exclusivement ou principalement commerciale*. Comme il s'agit en l'occurrence d'une question de fait, les intéressés n'ont pas le recours de se pourvoir en Cassation. Et l'on sait que, d'autre part, le taux du dernier ressort fait généralement obstacle à tout appel.

Pour parer à cette situation, pour d'aucuns vraiment désespérée, certains juges de paix ont admis purement et simplement la prorogation (l'article premier de la loi étant conçu en termes généraux). Mais ils décident que le propriétaire n'est pas tenu par la limitation du prix des loyers (art. 7 et 9).

Il est urgent, dans l'intérêt d'une justice uniforme, que la Chambre, modifiant l'article 7 de la loi, dise que les occupants d'immeubles mixtes bénéficient de la prorogation et de la limitation du prix de location.

C'est dans ces conditions, Messieurs, que j'ai l'honneur de proposer à la Chambre de décider que l'article 7 devra se lire comme il est libellé ci-après.

WILLIAM VAN REMOORTEL.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 23 JUNI 1921.

Wetsvoorstel

tot wijziging van artikel 7 der huishuurwet van 14 Augustus 1920.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

De huishuurwet van 14 Augustus 1920 had ten doel, eenerzijds, de ontelbare vragen tot uitzetting af te weren, die een gevolg zijn van den heerschenden woningnood, door aan de huurders of onderhuurders het voordeel van eene verlenging hunner geschreven of mondelinge huurcontracten tot in 1923 toe te staan; anderzijds, het opdrijven der huurprijzen te keer te gaan door de verhooging, die de eigenaar mocht eischen, te beperken.

Daar deze wet de woningerisis voor de gezinnen wil bestrijden, heeft de wetgever opzettelijk de huizen, *uitsluitend* of *hoofdzakelijk* dienende voor den handel, voorbijgezien. (Art. 7 der wet.)

Welnu, de tegenwoordige rechtspraak is te dien aanzien zóó wisselachtig dat, voor de talrijke zoogenaamde *woningen van gemengd gebruik*, de huurder zijn huur zal verlengd zien ofwel van die gunst zal uitgesloten worden; volgens dat hij het geluk of het ongeluk zal hebben te wonen in dit of dat rechterlijk arrondissement, soms zelfs volgens dat het gebouw gelegen is binnen het gebied van dit of dat vredegerecht.

Daaruit volgt dat vele handelaars, wier huishuur om is of op het punt is te eindigen, buitengezet worden of zich met angst afvragen of men hen binnenkort niet zal buitenzetten, al beslaat hun gezinswoning een merkelijk gedeelte van het huis dat zij betrekken.

Al is het waar dat zij handel drijven, dat zij gelijkvloers een winkel of een magazijn houden, niet minder zeker is het, dat het overige van het huis hun als woning dient, evenals aan hun gezin; het gebeurt zelfs dikwijls dat een merkelijk gedeelte van het huis wordt bewoond door onderhuurders.

Het hangt dus enkel af van de wijze waarop de rechter de wet verklaart, of talrijke gezinnen onverbiddelijk op straat worden gezet of zonder behuizing zitten.

Om anderzijds te beslissen of het huis hoofdzakelijk handelshuis is of niet

als zoodanig moet worden beschouwd, houdt de rechter zich in zeer vele gevallen aan de benaming, die door de contracteerende partijen aan het gebouw werd gegeven bij het teekenen van het huurcontract.

Deze verklaring houdt geen steek, wanneer men bedenkt dat, in de meeste gevallen, het huurcontract slechts eene gedrukte formulé is die de contractanten hebben ingevuld of hebben afgeschreven, toen het onverschillig was of een verhuurd gebouw de benaming droeg van « huis *uitsluitend of hoofdzakelijk voor den handel bestemd* ». Daar het hier eene feitelijke quæstie geldt, kunnen de belanghebbende niet in beroep komen bij het Verbrekingshof. En men weet dat, anderzijds, de begroote som van den hoogsten aanleg over het algemeen het beroep onmogelijk maakt.

Om dien, voor sommigen zoo wanhopigen toestand op te lossen, hebben zekere vrederechters zonder meer de verlenging toegestaan (art. 1 van de wet is immers in algemeene termen opgesteld). Maar zij beslissen dat de eigenaar niet gebonden is door de beperking van den huurprijs (art. 7 en 9).

Het is dringend noodig in het belang eener gelijklopende rechtspraak, dat de Kamer, door eene wijziging van artikel 7 der wet, bepale dat de bewoners van de huizen voor gemengd gebruik eveneens de verlenging en de beperking van den huurprijs kunnen bekomen.

Onder die voorwaarden, Mijne Heeren, heb ik de eer aan de Kamer voor te stellen, dat artikel 7 der wet zal gelezen worden zooals het hierna luidt.

WILLIAM VAN REMOORTEL.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 7 de la loi du
14 août 1920 sur les loyers.

ARTICLE UNIQUE.

L'article 7 de la loi du 14 août
1920 est modifié comme il suit :

« Sauf en ce qui concerne les lieux
loués exclusivement à usage com-
mercial ou industriel, ainsi que les
habitations de plaisance visées à l'ali-
néa 2 de l'article 1^{er}, il est interdit
au bailleur de majorer de plus de
50 p. c. le loyer fixé au 1^{er} août 1914
et de dépasser indirectement cette
majoration en augmentant les char-
ges, de quelque nature qu'elles
soient, incombant au preneur en
vertu de la loi ou de l'usage.

» Cette majoration ne peut être
supérieure à 50 p. c. pour les im-
meubles dont la location ne dépasse
pas le taux de 100 francs par mois
ou 1,200 francs par an.

» Toutefois, dans ce dernier cas, le
bailleur pourra réclamer une mayo-
ration supplémentaire et forfaitaire
de 10 p. c. en dédommagement des
charges, des dépenses et des tra-
vaux d'entretien qu'il a ou aura à
supporter au regard des biens loués.

» En outre, le locataire, s'il sous-
loue non meublé, ne peut percevoir
de l'ensemble des sous-locataires
une somme supérieure au montant
du loyer principal. »

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 7 der huis-
huurwet van 14 Augustus 1920.

EENIG ARTIKEL.

Artikel 7 der wet van 14 August-
tus 1920 wordt gewijzigd als volgt :

« Behalve voor de perceelen ver-
huurd om uitsluitend voor handel
of nijverheid te dienen, en de bij lid 2
van artikel 1 bedoelde lustwoningen,
is het den verhuurder verboden, den
op 1 Augustus 1914 vastgestelden
huurprijs met meer dan 50 t. h. te
verhoogen en deze verhooging on-
rechtstreeks te overschrijden door
de lasten, van welken aard zij ook
wezen, die krachtens de wet of het
gebruik aan den huurder zijn opge-
legd, te vermeerderen.

» Deze verhooging mag niet 30
t. h. overschrijden voor de vaste
goederen waarvan de huurprijs niet
meer bedraagt dan 100 frank per
maand of 1,200 frank per jaar.

» De verhuurder kan echter, in
dit laatste geval, eene bijkomende
en eens voor al bepaalde verhooging
van 10 t. h. eischen als schadeloos-
stelling voor de lasten, uitgaven en
werken van onderhoud, welke hij,
ter zake van de verhuurde percee-
len, te bestrijden heeft of te bestrij-
den zal hebben.

» Daarenboven mag de huurder,
indien hij ongemeubileerd onder-
verhuurt, geen hogere som ont-
vangen van al de onderhuurders te
zamen dan het bedrag der hoofd-
huur ».