

( N° 21 )

# Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 3 DÉCEMBRE 1924.

Projet de loi prorogeant et modifiant la loi sur les loyers  
du 20 février 1923 (1).

---

## RAPPORT

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

---

MESSIEURS.

La Chambre et le Sénat sont disposés à proroger la loi sur les loyers du 20 février 1923. Mais les deux assemblées ne s'entendent guère sur les modalités de cette prorogation.

A la Chambre, une majorité n'a pas voulu, pour plusieurs raisons, qu'on touchât, plus qu'il ne fallait absolument, à la loi en vigueur. Le Sénat, lui, malgré l'opposition d'un grand nombre de ses membres, a modifié cette loi de façon à rouvrir un très large terrain au droit commun.

Si nous en jugeons d'après les discussions et les votes qui ont eu lieu, ces jours derniers, à la Section centrale, au nom de laquelle nous faisons le présent rapport, ainsi que d'après les déclarations qui nous ont été faites par plusieurs collègues, les modifications proposées par le Sénat à la loi sur les loyers ont peu de chance d'être admises par la Chambre. Celle-ci, d'ailleurs, pourrait même écarter certains amendements qu'elle avait tout d'abord adoptés sans en avoir mesuré, croyons-nous, toutes les conséquences.

On peut présumer que le Sénat refusera, une deuxième fois, de se rallier purement et simplement au texte voté par la Chambre.

Ainsi donc pourrait surgir entre les deux assemblées, un conflit qui, en ce moment surtout, risquerait d'être grave. Car, nous voici bien près du 1<sup>er</sup> janvier 1925, date à laquelle la loi du 20 février 1923 cessera ses effets. En cas de conflit,

---

(1) Projet amendé par le Sénat, n° 5.

(2) La Commission était composée de MM. BRUNET, *président*, BOLOGNE, DE BUE, DELATTRE, ERNEST, HEYMAN, HOUSIAUX, MARCK et PEPIN.

nous n'aurons plus, dans quelques jours, de loi sur les loyers et nous verrons le droit commun reprendre son empire.

Pareille éventualité est peut-être dans le désir de certains adversaires acharnés de toute restriction à la liberté des conventions en matière de baux à loyer, mais elle effraie, à juste titre, selon nous, tous ceux qui se rendent exactement compte de ce qui pourrait arriver si, en plein hiver, des centaines de ménages venaient à être privés d'un logement convenable et si, en même temps et brusquement, le loyer devenait inabordable pour un très grand nombre de locataires.

Il importe donc, non seulement dans un but humanitaire, mais aussi, et pas moins, pour maintenir, dans tout le pays, la tranquillité, qu'à cette heure certains éléments ne demandent qu'à troubler, que la Chambre et le Sénat fassent, tous les deux, un nouvel effort de conciliation et se mettent, promptement d'accord sur une solution transactionnelle.

Nous vous apportons une solution d'ensemble qui nous semble raisonnable. La voici :

1. Adopter le texte voté par le Sénat, sauf les n°s III et VIII de l'article 1<sup>er</sup> du projet et en remplaçant au n° X et XI du même article les mots « 150 % » par les mots « 125 % ».

2. Ne maintenir le n° VI du même article que si le Gouvernement en démontre, d'une façon péremptoire, l'utilité ou tout au moins en aura fait connaître la portée exacte.

3. Ajouter au texte du Sénat un article 4 rédigé comme suit : « La présente loi est obligatoire dès le jour de sa publication ».

\* . \*

La proposition de la Section Centrale comporte donc le maintien des dispositions suivantes admises ou rejetées ou non examinées jusqu'à présent par la Chambre :

#### *Projet amendé par le Sénat.*

##### ARTICLE PREMIER.

La loi du 20 février 1923 portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers est prorogée d'une année avec les modifications suivantes :

I. — A l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, le chiffre « 1925 » est remplacé par le chiffre « 1926 ».

II. — A l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, le chiffre « 1926 » est remplacé par le chiffre « 1927 ».

IV. — A l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 3°, après les mots : « lorsque le loyer annuel dépassait au 1<sup>er</sup> août 1914 » et avant les mots : « 5,000 à Bruxelles », il est intercalé ce qui suit : « sans tenir compte des charges accessoires imposées au preneur par la convention du bail ».

Les travaux préparatoires de la loi en vigueur pas plus que le texte ne permettant de dire avec certitude si, à l'article 3, les charges accessoires doivent être

comprises dans le chiffre du loyer, Ainsi donc cet article a donné lieu à des interprétations différentes et à de nombreuses controverses. Celles-ci ont été tranchées par le Sénat dans un sens qui n'est peut-être celui voulu par le législateur de 1923 mais qui, dans tous les cas, semble raisonnable.

V. — A l'article 3, § 3, la commune de Koekelberg est ajoutée à la nomenclature des communes visées.

Le Sénat a estimé que la loi de 1923 s'est trompée en détachant la commune de Koekelberg de l'agglomération bruxelloise et en l'assimilant à des communes rurales peu peuplées. Votre section centrale se rallie à cette façon de voir.

VII. — A l'article 4, § 5, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots : « au 25 janvier 1923 » sont remplacés par les mots : « au 1<sup>er</sup> juin 1924 ».

Pour les motifs indiqués ci-dessus, votre Section centrale renonce à son opposition à cette disposition dont, au cours de la discussion qui a eu lieu à la Chambre le 18 juillet dernier, l'honorable Ministre de la Justice a souligné toute l'importance.

IX. — A l'article 4, § 5, il est ajouté un 4<sup>e</sup> alinéa ainsi conçu : « Lorsque, par application de la présente disposition, le propriétaire ou l'usufruitier entend reprendre possession de lieux occupés par un sous-locataire, celui-ci devra être mis en cause conjointement avec le locataire principal et avoir reçu soit du propriétaire ou de l'usufruitier, soit du locataire principal le préavis de six mois, à condition que ce sous-locataire soit, au jour du préavis, inscrit au registre de la population ».

Le Sénat a voté cet amendement au projet de loi, sans discussion aucune. Il s'agit, pensons-nous, d'une modification qui aura surtout pour but de garantir le sous-locataire contre une certaine collusion entre le propriétaire et le locataire.

XII. — A l'article 10, les mots : « au 1<sup>er</sup> janvier 1925 » sont remplacés par les mots : « au 1<sup>er</sup> janvier 1926 ».

XIII. — A l'article 23, après les mots : « ou aux immeubles » il est intercalé ce qui suit : « atteints ou non par des faits de guerre qui depuis cette date ont subi des travaux de reconstruction ou de transformation ayant augmenté leur capacité de logement et dont le coût a été supporté par le propriétaire au moins à concurrence de moitié de la valeur de l'immeuble au 1<sup>er</sup> août 1914 ».

Ce texte n'introduit pas un principe nouveau dans la loi. Il veut simplement mettre fin à des controverses que le texte actuel a fait naître.

XIV. — A l'article 33, les mots : « le 1<sup>er</sup> juillet 1926 » sont remplacés par les mots : « le 1<sup>er</sup> juillet 1927 ».

## ART. 2.

La présente loi ne porte pas préjudice aux conventions valablement conclues sous l'empire de la loi du 20 février 1923.

La portée de cette disposition qui reste absolument dans le cadre de la loi de 1923 a été parfaitement mise en lumière au Sénat, au cours de la séance du

29 juillet dernier par M. le Ministre de la Justice, par le rapporteur M. Vauthier et surtout par M. Deswarte.

### ART. 3.

La loi du 20 février 1923 sera réimprimée au *Moniteur belge* avec les modifications qui y sont apportées par la présente loi.

\* \* \*

#### *Majoration du loyer.*

La Chambre a rejeté toute majoration. Le Sénat a admis une majoration de 50 %.

A la Chambre comme au Sénat, on a présenté pour et contre la majoration des arguments fort sérieux.

Nous avons l'impression que si les partisans de la majoration ont subi un échec complet devant la Chambre ce n'est que parce qu'ils ont exigé, en même temps que la majoration, le vote de certains amendements qui réduisent, dans une proportion énorme, le champ d'application de la loi.

Quoiqu'il en soit, après un long examen de la question, votre Section, mue par le désir d'opérer une entente entre le Sénat et la Chambre et dans l'espoir que les amendements dont s'agit ne seront pas maintenus, vous propose d'admettre une majoration moyenne : soit 25 %.

Il y aurait donc lieu de remplacer dans le texte du Sénat, à l'article 1<sup>er</sup> X, les mots : « 150 % » par les mots : « 125 % ».

La même modification devrait, par conséquent être apportée à l'article 1<sup>er</sup> XI, du projet transmis par le Sénat. Faisons remarquer en passant que la Section centrale a admis, sous réserve de cette modification, tout cet article 1<sup>er</sup> XI, qui remplace l'alinéa 3 de l'article 9 de la loi actuelle.

\* \* \*

#### *Les travaux de salubrité ou de sécurité publique.*

Le n° VI de l'article 1<sup>er</sup> du projet transmis par le Sénat dit ce qui suit :

« A l'article 3, § 2, il est ajouté, après le 1<sup>er</sup> alinéa, une disposition ainsi conçue : Elle ne peut mettre obstacle à des travaux qui seraient reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique ».

Cette disposition a été longuement discutée à la Chambre et au Sénat. Votre Section centrale estime qu'il vaudrait mieux ne pas l'insérer dans la loi. Pourquoi? Mais parce que cette disposition qui, d'après son auteur, n'a d'autre raison d'être que de préciser un droit reconnu par le Code civil et laissé intact par la loi du 20 février 1923, pourra, telle qu'elle est rédigée, donner lieu à des controverses et compliquera davantage la situation qu'elle veut simplifier. Toutefois, s'il résulte des explications complémentaires que M. le Ministre de la Justice donnera sans aucun doute à la Chambre, que les difficultés que redoute votre Commission peuvent être atténuées par l'interprétation du texte voté par le Sénat, notre opposition au vote de cette disposition n'aura plus lieu d'être.

Il y a deux amendements que votre Section centrale continue à considérer comme inacceptables :

1° *La loi sur les loyers ne serait plus applicable aux communes de moins de 5,000 habitants.* (Projet du Sénat, art. 1<sup>er</sup>, III.)

Le texte du Sénat est conçu comme suit :

III. — Il est ajouté un article 2<sup>bis</sup> rédigé comme suit :

« La loi ne s'applique pas aux communes dont la population, au 1<sup>er</sup> janvier 1924, n'atteignait pas 5,000 habitants, à moins que ces communes ne soient limitrophes de communes dépassant elles-mêmes ce chiffre.

» A la demande de l'administration communale intéressée, un arrêté royal, pris sur avis de la Députation permanente, peut rendre la loi applicable dans ces dernières communes, s'il est établi que le nombre de logements y est inférieur au nombre des ménages. »

Rappelons que cet amendement a été rejeté à la Chambre par 83 voix contre 54.

Nous estimons que, malgré les efforts de l'honorable Ministre de la Justice, les objections très sérieuses qui ont été formulées, tant au Sénat qu'à la Chambre, contre cette modification sont restées debout.

2° *Le nouveau régime des maisons louées à moins de 1,500 francs au 1<sup>er</sup> août 1914.* (Projet du Sénat, art. 1<sup>er</sup>, VIII.) :

Voici le texte adopté par le Sénat :

VIII. — A l'article 4, § 5, l'alinéa 3 est remplacé par le texte ci-après :

« La prorogation ne sera pas refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois. En ce qui concerne les immeubles dont le loyer annuel au 1<sup>er</sup> octobre 1914 excédait 1,500 fr., le refus ou le retrait auront effet uniquement dans la limite des locaux qui sont nécessaires au propriétaire ou à ses descendants suivants leur condition, leur état et leur profession pour leur habitation et celle des personnes qui vivent habituellement avec eux »

Nous n'avons pas de statistiques sous les yeux; mais nous osons cependant affirmer catégoriquement que plus de la moitié des maisons bourgeoises et toutes les maisons ouvrières étaient louées, au 1<sup>er</sup> août 1914, à moins de 1,500 francs par an, même dans les grands centres.

Dans les faubourgs d'Anvers, pour ne citer qu'un exemple, sept sur dix maisons étaient louées à moins de 1,500 francs par an, au 1<sup>er</sup> août 1914).

La plupart de ces maisons sont occupées, partiellement, par des locataires et des sous-locataires.

Nous estimons que dans ces maisons habitent plusieurs milliers de ménages.

Dans le système de la loi actuelle le propriétaire qui désire occuper son immeuble, peut y prendre toutes les places qu'il lui faut pour pouvoir y vivre selon son rang, son état et sa profession. Il convient d'ajouter que, sous ce rapport, les juges de paix sont très larges. Mais, le propriétaire ne peut pas demander davantage et il doit donc laisser habiter dans les places dont il n'a pas besoin, les locataires ou sous-locataires qui s'y trouvent.

La modification qui nous est proposée permet au propriétaire de prendre possession de toute sa maison, même des places dont il n'a pas besoin, à la seule condition que le loyer de cette maison n'excédait pas 1,500 francs au 1<sup>er</sup> août 1914.

Qui ne voit que cette modification entraînera l'expulsion d'un grand nombre de locataires et de sous-locataires, puisque, comme il est dit ci-dessus, les maisons dont le loyer annuel au 1<sup>er</sup> août 1914 excédait 1,500 francs soit la grande minorité?

Nous estimons que cet amendement aggravera la crise des logements ou permettra aux propriétaires d'exiger de leurs locataires un loyer très élevé en les tenant sous la menace continue d'une expulsion que le juge serait obligé de prononcer.

. . .

L'article 4 que votre Section Centrale vous propose d'ajouter au projet transmis par le Sénat est nécessaire parce qu'il y a lieu de craindre que la loi ne pourra pas être publiée au *Moniteur* avant le 20 décembre 1924.

*Le Rapporteur,*  
H. MARCK.

*Le Président,*  
EMILE BRUNET.

---

# Kamer der Volksvertegenwoordigers.

---

VERGADERING VAN 3 DECEMBER 1924.

---

Ontwerp van wet tot verlenging en wijziging der huishuurwet  
van 20 Februari 1923 <sup>(1)</sup>.

---

## VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE <sup>(2)</sup> UITGEBRACHT DOOR DEN HEER MARCK.

---

MIJNE HEEREN,

Kamer en Senaat zijn geneigd den geldigheidsduur van de huishuurwet van 20 Februari 1923 te verlengen. Echter bestaat er een geschil over de modaliteiten tusschen beide vergaderingen.

Om onderscheidene redenen, heeft eene meerderheid niet gewild dat men, meer dan het volstrekt noodzakelijk was, aan de bestaande wet zou raken. Ondanks het verzet van een groot getal zijner leden, heeft de Senaat deze wet zoodanig gewijzigd dat zij een zeer ruime veld voor het gemeen recht heropent.

Moeten wij oordeelen volgens de debatten en de uitgebrachte stemmingen, die deze laatste dagen hebben plaats gehad in de Middenafdeeling, namens dewelke wij dit verslag uitbrengen, alsmede volgens de verklaringen ons door menigvuldige collega's gedaan, dan hebben de wijzigingen door den Senaat voorgesteld in de huishuurwet weinig kans van door de Kamer te worden aangenomen.

Deze zou, overigens, zelfs zekere amendementen kunnen afwijzen, welke zij eerst had aangenomen zonder er al de gevolgen van, meenen wij, te hebben gewogen.

Men mag veronderstellen dat de Senaat, een tweede maal, zal weigeren zich zuiver en eenvoudig bij den tekst, door de Kamer goedgekeurd, aan te sluiten.

Alzoo zou tusschen beide vergaderingen een geschil kunnen rijzen dat, vooral op dit oogenblik, zwaarwichtig zou kunnen zijn. Inderdaad, wij komen zeer dicht bij den 1<sup>o</sup> Januari 1925, op welke datum de wet van 20 Februari 1923 zal

---

(1) Ontwerp door den Senaat gewijzigd, n<sup>o</sup> 5.

(2) De Commissie bestond uit de heeren BRUNET, voorzitter, BOLOGNE, DE BUE, DELATTRE, ERNEST, HEYMAN, HOUSIAUX, MARCK en PEPIN.

ophouden van kracht te zijn. In geval van geschil, zullen bij, binnen enkele dagen, geen huishuurwet meer bezitten en onder het beheer van het gemeene recht hervallen.

Dit is misschien wel de wensch van sommige hardnekkige tegenkanters van gelijk welke bemoeiing in de vrijheid der overeenkomsten inzake van huurpachten, doch zulke eventualiteit beangstigt te recht, volgens ons, al degenen die zich een juist oordeel vormen van hetgeen in vollen winter zou gebeuren, bijaldien honderden gezinnen beroofd werden van een betamelijk onderdak en, bijaldien, terzelfder tijd en plotseling de huurprijs voor een zeer groot getal huurders onbereikbaar werd gemaakt.

Het is dus noodig, niet alleen met een menschlievend doel, maar ook en niet minder met het doel om over gansch het land de rust te doen heerschen, — welke tegenwoordig sommigen niet beter vragen dan te verstoren —, dat de Kamer en de Senaat beide een nieuwe poging tot verzoening doen en dat zij zich onverwijld 't akkoord stellen over een minnelijke schikking.

Wij brengen een oplossing over het geheel, die ons redelijk toeschijnt. Hier is zij :

1. *Aannemen den tekst door den Senaat goedgekeurd, behalve de n<sup>os</sup> III en VIII van artikel 1 van het ontwerp, en in de n<sup>os</sup> X en XI van hetzelfde artikel de woorden « 150 t. h. » te vervangen door de woorden « 125 t. h. ».*

2. *N<sup>o</sup> VI van hetzelfde artikel slechts behouden indien de Regeering op afdoende wijze er het nut van bewijst of ten minste er de ware beteekenis zal hebben van aangeduid.*

3. *Aan den tekst van den Senaat een artikel 4 toe te voegen luidende : « Deze wet wordt verbindend van af den dag harer bekendmaking ».*

\* \* \*

Het voorstel der Middenafdeeling handhaaft dus de volgende bepalingen die totnogtoe door de Kamer werden aangenomen of verworpen of niet onderzocht :

#### *Ontwerp door den Senaat gewijzigd.*

##### EERSTE ARTIKEL.

De wet van 20 Februari 1923 tot herziening der huishuurwet van 14 Augustus 1920 wordt met één jaar verlengd, behoudens de volgende wijzigingen :

I. — In artikel 1, § 1, 1<sup>e</sup> lid, wordt het cijfer « 1925 » vervangen door het cijfer « 1926 ».

II. — In artikel 1, § 1, 3<sup>e</sup> lid, wordt het cijfer « 1926 » vervangen door het cijfer « 1927 ».

IV. — Bij artikel 3, § 1, 3<sup>o</sup>, tusschen de woorden : « Wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed » en de woorden : « 3,000 frank te Brussel », in te lusschen de woorden : « zonder rekening te houden met de bijkomende lasten aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd ».

Uit de voorbereidende werkzaamheden over de wet evenmin als uit den tekst zelf blijkt klaar dat, krachtens artikel 3, de bijkomende lasten moeten begrepen

worden in het bedrag van den huurprijs. Aldus heeft dit artikel aanleiding gegeven tot verschillende verklaringen en talrijke betwistingen. Deze knoop werd door den Senaat doorgelakt, misschien wel niet volgens de bedoelingen van den wetgever van 1923, doch in alle geval, mijns inziens, op billijke wijze.

V. — Bij artikel 3, § 3, wordt de gemeente Koekelberg bij de opgesomde gemeenten gevoegd.

De Senaat was van gevoelen dat door de wet van 1923 eene dwaling werd begaan, wanneer zij de gemeente Koekelberg uit de Brusselsche agglomeratie heeft geschakeld en ze gelijkgesteld met weinig bevolkte plattelandsche gemeenten.

Uwe Middenafdeeling stemt daarmede in.

VII. — In artikel 4, § 5, 1<sup>o</sup> lid, worden de woorden : « op 25 Januari 1923 » vervangen door de woorden « op 1 Juni 1924 ».

Om de hierboven aangehaalde redenen laat uwe Middenafdeeling haar verzet varen tegen deze bepaling waarvan de belangrijkheid door den Minister van Justitie werd aangetoond tijdens de behandeling ter Kamer den 18<sup>e</sup> Juli jongstleden.

IX. — Aan artikel 4, § 5, een 4<sup>o</sup> lid toe te voegen, luidende als volgt :

« Wanneer, bij toepassing van deze bepaling, de eigenaar of de vruchtgebruiker opnieuw bezit wil nemen van het perceel door een onderhuurder betrokken, moet deze laatste, samen met den voornamen huurder bij de zaak worden betrokken en, hetzij van den eigenaar of den vruchtgebruiker, hetzij van den voornamen huurder zes maanden te voren worden opgezegd, op voorwaarde dat deze onderhuurder, op den dag der opzegging, ingeschreven zij in de registers van de bevolking. »

De Senaat heeft dit amendement zonder betwisting goedgekeurd. Het geldt hier, meenen wij, eene wijziging, die inzonderheid ten doel zal hebben, den onderhuurder te vrijwaren tegen een soort geheime verstandhouding tusschen den eigenaar en den huurder.

XII. — In artikel 10, worden de woorden : « tot 1 Januari 1925 » vervangen door de woorden : « tot 1 Januari 1926. »

XIII. — In artikel 23, na de woorden : « ook met op de vaste goederen » in te lasschen de woorden : « al of niet getroffen door oorlogsfeiten en waarin sedert dezen datum werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd die de woongelegenheid hebben verruimd en waarvan de kosten door den eigenaar werden gedragen tot een beloop van ten minste de helft der waarde van het vast goed op 1 Augustus 1914. »

Door dezen tekst wordt geen nieuw beginsel in de wet gevoerd. Enkel wordt daardoor bedoeld, een einde te stellen aan de betwistingen waartoe de bestaande tekst aanleiding geeft.

XIV. — In artikel 33, worden de woorden : « 1 Juli 1926 » vervangen door de woorden : « 1 Juli 1927. »

## ART. 2.

Deze wet laat onverlet de onder het beheer der wet van 20 Februari 1923 geldig gesloten overeenkomsten.

De beteekenis van deze bepaling, die volkomen binnen het kader blijft der wet van 1923, werd in den Senaat klaar uiteengezet, tijdens de vergadering van 29 Juli ll., door den Minister van Justitie, door den verslaggever, den heer Vauthier en vooral door den heer Deswarte.

### ART. 3.

De wet van 20 Februari 1923 wordt andermaal in het *Staatsblad* afgedrukt met de wijzigingen, door de tegenwoordige wet daarin gebracht.

\*  
\* \* \*

### *Verhooging van den huurprijs.*

De Kamer heeft alle verhooging verworpen. De Senaat heeft eene verhooging van 50 t. h. aangenomen.

In de Kamer zooals in den Senaat heeft men ernstige bewijsgronden voor en tegen de verhooging aangevoerd.

Wij hebben den indruk dat, zoo de voorstanders der verhooging in de Kamer volkomen werden afgewezen, zulks enkel is gebeurd omdat zij, tegelijk met de verhooging, de goedkeuring van sommige amendementen hebben geëischt, waardoor op aanzienlijke wijze de toepassing der wet wordt beperkt.

Wat er ook van zij, na rijpelijk onderzoek en aangespoord door het verlangen eensgezindheid tusschen Kamer en Senaat te bewerken, en hopende dat de amendementen niet zullen gehandhaafd worden, stelt uwe Afdeling eene gemiddelde verhooging voor van 25 t. h.

De tekst van den Senaat diende dus in het eerste artikel, X, gewijzigd te worden als volgt : de woorden « 150 t. h. » te vervangen door de woorden « 125 t. h. ».

Dienvolgens diende dezelfde wijziging gebracht in het eerste artikel, IX, van het ontwerp door den Senaat overgemaakt. Laten wij terloops aanmerken, dat de Middenafdeeling, mits deze wijziging, hare goedkeuring heeft gehecht aan geheel dit eerste artikel, XI, dat lid 3 van artikel 9 der bestaande wet vervangt.

\*  
\* \* \*

### *Werken voor gezondheid en openbare veiligheid.*

N<sup>o</sup> VI van artikel 1 van het ontwerp, door den Senaat overgemaakt, luidt als volgt :

Bij artikel 3, § 2, wordt na het 1<sup>o</sup> lid, eene bepaling ingelascht, luidende :

« Kunnen verder daardoor niet worden verhinderd, werken welke door de bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid onontbeerlijk zouden bevonden zijn. »

Deze bepaling werd in 't lang in Kamer en Senaat besproken. Uwe Middenafdeeling is van gevoelen, dat het beter ware ze niet in de wet te lassen. Waarom? Omdat deze bepaling die, volgens haren steller, enkel ten doel heeft,

een recht, door het Burgerlijk Wetboek gehuldigd, nader te omschrijven en onaangeroerd werd gelaten door de wet van 20 Februari 1923, aanleiding kan geven, zooals zij thans is opgesteld, tot betwisting en den toestand, dien zij wil opklaren, nog zal verduisteren. Indien echter uit de mogelijke verklaringen van den Minister van Justitie ter Kamer blijken kan, dat de bezwaren, welke uwe Commissie vreest, kunnen getemperd worden door de verklaring van den tekst, door den Senaat goedgekeurd, dan heeft ons verzet tegen deze bepaling geene reden van bestaan meer.

Uwe Commissie blijft twee amendementen halsstarrig weigeren :

1° *De huishuurwet is niet meer van toepassing in de gemeenten van minder dan 5,000 inwoners.* (Ontwerp van den Senaat, art. 1, III.)

De tekst van den Senaat luidt als volgt :

III. — Een artikel 2<sup>bis</sup> luidende als volgt wordt ingevoegd :

« De wet is niet van toepassing in de gemeenten waarvan de bevolking, op 1 Januari 1924, minder bedroeg dan 5,000 inwoners, tenzij de gemeenten aan andere gemeenten grenzen, waarvan de bevolking dit cijfer overschrijdt.

» Op aanvraag van het betrokken gemeentebestuur, kan een Koninklijk besluit, genomen na het advies van de Bestendige Deputatie, de wet van toepassing maken in de bedoelde gemeenten, zoo het blijkt dat het getal woningen aldaar geringer is dan het getal gezinnen. »

Wij herinneren eraan, dat dit amendement door de Kamer werd verworpen met 83 stemmen tegen 54.

Wij meenen dat, ondanks de pogingen van den achtbaren Minister van Justitie, de ernstige bezwaren, zoo in Senaat als in Kamer ertegen uitgebracht, staande zijn gebleven.

2° *De nieuwe regeling betreffende de huizen op 1 Augustus 1914 verhuurd tegen minder dan 1,500 frank.* (Ontwerp van den Senaat, art. 1, VIII.)

De tekst door den Senaat aangenomen luidt :

VIII. — In artikel 4, § 5, wordt lid 3 vervangen door den volgende tekst :

« De verlenging zal den huurders, die het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden mits een opzegging ten minste zes maanden te voren. Wat betreft de vaste goederen waarvan de jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, 1,500 frank overschreed, geldt de weigering of de intrekking alleen voor de lokalen, die de eigenaar of zijne nakomelingen, volgens hun rang, hun stand en beroep, noodig hebben voor die der personen welke gewoonlijk bij hen inwonen »

Wij hebben hier vooralsnu geen statistiek; echter kunnen wij beslist bevestigen, dat meer dan de helft der burgershuizen en al de arbeiderswoningen tegen minder dan 1,500 frank 's jaars, zelfs in de groote centrums, werden verhuurd. Om slechts één voorbeeld aan te halen, in de voorsteden van Antwerpen werden zeven op de tien huizen verhuurd tegen minder dan 1,500 frank 's jaars, op 1 Augustus 1914.

Het meerendeel dezer huizen zijn bewoond, ten minste gedeeltelijk, door huurders en onderhuurders.

Wij meenen dat in die huizen verschillende duizenden gezinnen wonen.

Met het stelsel van de bestaande wet kan de eigenaar, die zijn huis wil bewonen, daarin alle plaatsen betrekken die hij noodig heeft om er te leven volgens zijn rang, zijn stand en zijn ambt. Men moet er bijvoegen dat in dit opzicht de rechters zeer ruim oordeelen. Maar de eigenaar kan niet meer vragen, en hij moet dus, in die plaatsen welke hij niet noodig heeft, de huurders of onderhuurders die er verblijven, laten wonen.

De wijziging, die ons wordt voorgesteld, laat den eigenaar toe zijn geheel huis te betrekken, zelfs de plaatsen die hij niet noodig heeft, enkel op voorwaarde dat de huur van dit huis op 1 Augustus 1914 niet meer was dan 1,500 frank.

Wie ziet niet in, dat deze wijziging voor gevolg zal hebben dat vele huurders en onderhuurders zullen uitgedreven worden, vermits, zooals hooger wordt gezegd, de huizen die op 1 Augustus 1914 voor meer dan 1,500 frank verhuurd werden, de groote minderheid waren.

Wij meenen dat dit amendement de woningcrisis zal verscherpen, ofwel aan de eigenaars zal toelaten van hunne huurders een zeer hooge huur te eischen, door ze onder de bestendige bedreiging der uitzetting te houden, welke uitzetting de rechter zou moeten uitspreken.

\*  
\* \*

Artikel 4. dat uwe Middenafdeeling voorstelt te voegen bij het door den Senaat overgemaakt ontwerp, is er noodig, omdat de vrees bestaat dat de wet misschien niet wordt bekendgemaakt in het « Staatsblad » vóór 20 December 1924.

*De Verslaggever,*

H. MARCK.

*De Voorzitter,*

EMILE BRUNET.