

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1937-1938	N° 100		Zittingsjaar 1937-1938
N° 82 : PROJET DE LOI	SEANCE du 26 janvier 1938	VERGADERING van 26 Januari 1938	WETSONTWERP N° 82

PROJET DE LOI
portant certaines dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

RAPPORT
FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)
PAR M. KLUYSKENS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi en question, déposé par le Gouvernement, a pour but de remettre en vigueur pour un nouveau terme, expirant en janvier 1939, les dispositions des arrêtés et lois antérieurs prorogeant certains loyers et limitant le taux de ceux-ci.

L'arrêté royal du 28 janvier 1937 pris en exécution de la loi du 30 décembre 1936, a déterminé les villes et communes dans lesquelles les dispositions exceptionnelles en matières de baux à loyer pourraient être prorogées.

Le nombre de ces villes et communes est de 44.

On pouvait espérer dès lors que la loi du 30 décembre 1936 aurait été la dernière en cette matière et qu'en 1938 le retour au droit commun aurait pu être intégralement réalisé.

Il résulte toutefois des enquêtes faites par le Gouvernement auprès des autorités judiciaires et administratives que si le retour au droit commun n'a, dans l'ensemble du pays, donné lieu qu'à quelques protestations, il y a eu quelques communes, notamment dans la Flandre orientale, dans lesquelles l'abolition de la loi sur les loyers a eu pour conséquence de provoquer, dans certains cas, une augmentation excessive du loyer.

Le Gouvernement a dès lors estimé qu'il y avait lieu de proposer de mettre en vigueur les dispositions exceptionnelles qui protégeaient encore, là où la nécessité s'en fait sentir, les locataires d'habitations modestes contre les augmentations excessives du loyer.

Ainsi que sous le régime de la loi du 30 décembre 1936, le Roi pourra, après avoir pris l'avis des autorités compétentes, désigner les communes dans lesquelles le preneur pourra, nonobstant l'échéance du terme ou le congé

(1) La Commission, présidée par M. Mundeleer, était composée de Mme Blume-Grégoire, MM. Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Vranckx. — Carton de Wiart, Delwaide. De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncetlet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

WETSONTWERP
houdende sommige uitzonderingsbepalingen
in zake huurovereenkomsten.

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1)
UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER KLUYSKENS.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Het betrokken wetsontwerp, door de Regeering ingediend, heeft voor doel, voor een nieuwen termijn, in Januari 1939 verstrijkend, de bepalingen te verlengen van de vroegere besluiten en wetten tot verlenging van sommige huurovereenkomsten en beperking van den prijs.

Bij Koninklijk besluit van 28 Januari 1937, genomen in uitvoering van de wet van 30 December 1936, werden de steden en gemeenten aangewezen, waarin de uitzonderlijke bepalingen inzake huurovereenkomsten mochten verlengd worden.

Het aantal dezer steden en gemeenten bedraagt 44.

Men mocht dan ook verwachten dat de wet van 30 December de laatste zou geweest zijn op dit gebied, en dat men in 1938 opnieuw geheel naar het gemeen recht had kunnen terugkeeren.

Uit onderzoekingen door de Regeering bij de rechterlijke en bestuurlijke overheden ingesteld, blijkt dat zoo de terugkeer naar het gemeen recht over gansch het land slechts tot eenige protesten aanleiding gaf, er nog eenige gemeenten zijn, namelijk in Oost-Vlaanderen, waar de opheffing van de huishuurwet, in sommige gevallen, tot een buitensporige verhooging van de huishuur geleid heeft.

De Regeering was dan ook van oordeel dat er aanleiding bestond om de uitzonderlijke bepalingen die nog, waar zulks noodig was, de huurders van kleine woningen beschermden tegen de buitensporige verhoogingen van de huishuur.

Even als onder het regime van de wet van 30 December 1936, zal de Koning, na het advies ingenomen te hebben van de bevoegde overheden, de gemeenten mogen aanwijzen, waar de huurder, ondanks het verstrijken van den

(1) De Commissie, voorgezeten door den heer Mundeleer, bestond uit Mev. Blume-Grégoire, HH. Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Vranckx. — Carton de Wiart, Delwaide, De Winde, Kluyskens, Koelman, Maes, Poncetlet. — Janssens (W.), Jennissen. — Collet (P.), Legros. — Romsée. — Lahaut.

donné, continuer à habiter l'immeuble ou la partie d'immeuble occupé au jour de la mise en vigueur de la présente loi jusqu'au quantième du mois de janvier 1939, correspondant à la date de l'entrée dans les lieux loués.

Ces communes ne devront, d'après l'article 3, pas être nécessairement celles pour lesquelles la prorogation a été accordée par l'arrêté royal du 28 janvier 1937; de sorte que des localités dans lesquelles le retour au droit commun s'était déjà effectué, pourront être replacées sous les dispositions exceptionnelles. C'est même surtout, semble-t-il, en vue de certaines de ces localités, celles où le retour au droit commun a donné lieu à des abus, que le projet de loi a été déposé.

D'autre part, le projet de loi dispose, dans son article 4, que dans les communes désignées par application de l'article 3, jusqu'au jour du mois de janvier 1939, correspondant à la date d'entrée dans les lieux loués, le loyer excédant plus de huit fois la valeur locative au 1^{er} août 1914, est réduit à huit fois cette valeur à la demande du preneur.

Cette disposition a surtout de l'importance en ce qui concerne les localités dans lesquelles le retour au droit commun s'est déjà opéré, et où les propriétaires ont donc pu librement majorer le loyer. Dans celles de ces communes qui seront replacées sous le régime exceptionnel, le preneur aura d'après le projet de loi le droit de demander au juge que le loyer soit réduit à huit fois celui du loyer au 1^{er} août 1914.

D'après le texte du projet de loi, le montant du loyer devra nécessairement être ramené à ce chiffre de huit fois le loyer du 1^{er} août 1914, si le locataire en fait la demande.

Un membre a estimé que cette disposition ne pouvait être acceptée, le juge devant avoir un pouvoir d'appréciation, la situation du propriétaire pouvant être plus défavorable que celle du locataire, et les charges d'entretien ainsi que les impôts qui grèvent l'immeuble pouvant en certains cas justifier une majoration du loyer, supérieure à huit fois le chiffre du 1^{er} août 1914.

Il a déposé un amendement en ce sens, conçu de la façon suivante :

Toutefois le juge pourra rejeter cette demande et arbitrer le loyer à un taux supérieur à huit fois la valeur locative au 1^{er} août 1914, si la situation des parties ou les charges qui résultent de l'entretien de l'immeuble et les contributions qui le frappent, le justifient.

D'autres membres ont combattu cet amendement par le motif qu'il serait de nature à multiplier les procès; ils ont estimé que la réduction du loyer devrait être automatique.

L'auteur de l'amendement a répondu que le propriétaire pourrait uniquement invoquer les raisons ci-dessus par voie d'exception, de sorte que le nombre des procès ne serait aucunement augmenté par l'adoption de l'amendement.

Un membre a exprimé la crainte que le pouvoir d'appréciation que l'amendement voudrait conférer au juge

termijn of de opzegging, het vast goed of het gedeelte van vast goed mag blijven bewonen, dat bezet was op den dag van het in werking treden van deze wet, tot den zoveelsten van de maand Januari 1939, die overeenkomt met den datum waarop het gehuurd goed betrokken wordt.

Volgens artikel 3, moeten die gemeenten niet noodzakelijk deze zijn, waarvoor de verlenging bij Koninklijk besluit van 28 Januari 1937 verleend werd, zoodat plaatsen waarin de terugkeer naar dit gemeen recht reeds geschied was, opnieuw onder de uitzonderlijke bepalingen kunnen vallen. Het is, blijkbaar, zelfs met het oog op sommige dezer plaatsen, waarin de terugkeer naar het gemeen recht tot misbruiken aanleiding gegeven heeft, dat het wetsontwerp ingediend werd.

Anderzijds, bepaalt artikel 4 van het wetsontwerp dat in de gemeenten, bij toepassing van artikel 3 aangewezen, tot den dag van de maand Januari 1939 welke overeenkomt met den datum waarop het gehuurd goed betrokken wordt, de huishuur welke meer dan achtmaal de huurwaarde op 1 Augustus 1914 bedraagt, op verzoek van den huurder tot acht maal deze waarde verlaagd wordt.

Deze bepaling is vooral van belang voor de plaatsen waarin de terugkeer naar het gemeenrecht reeds geschied is en waar de eigenaars dus vrijelijk het loon hebben mogen verhoogen. In die gemeenten die opnieuw onder het uitzonderlijk regime vallen, zal de huurder, volgens het wetsontwerp het recht hebben aan den rechter te vragen dat zijn huishuur teruggebracht worde tot acht maal deze op 1 Augustus 1914.

Volgens den tekst van het wetsontwerp, zal het bedrag noodzakelijkerwijs moeten teruggebracht worden tot dit cijfer van acht maal de huishuur van 1 Augustus 1914 indien de huurder hierom verzoekt.

Een lid was van oordeel dat deze bepaling niet kon aanvaard worden daar de rechter een recht van beoordeeling hebben moet omdat de toestand van den eigenaar ongunstiger zijn kan dan dezen van den huurder en de onderhoudslasten alsmede de belastingen welke het onroerend goed bewaren, in sommige gevallen, een verhooging van de huishuur kunnen rechtvaardigen welke meer dan acht maal het cijfer van 1 Augustus 1914 bedraagt. Hij diende een amendement in dezen zin in. luidende :

Nochtans zal de rechter dat verzoek kunnen verwerpen en den huurprijs op een hooger bedrag kunnen begrooten dan op achtmaal de huurwaarde op 1 Augustus 1914, indien de toestand van de partijen of de lasten die uit het onderhoud van het onroerend goed en uit de belastingen die het bezwaren voortspruiten, zulks billijken.

Andere leden bestreden dit amendement omdat het volgens hen aanleiding zou kunnen geven tot talrijke rechtsgedingen; zij waren de meenig toegedaan dat de verlaging van de huishuur automatisch zijn moest.

De indiener van het amendement antwoordde dat de eigenaar zich, bij wijze van uitzondering, alleen op bovenstaande redenen zou mogen beroepen zoodat het aantal rechtsgedingen niet toenemen zou tengevolge van de aanneming van het amendement.

Een lid zeide te vreezen dat het recht van beoordeeling dat het amendement aan den Vrederechter zou willen toe-

de Paix conduirait à des expertises coûteuses, peu en rapport avec l'importance du litige.

Au vote l'amendement a été rejeté par la Commission (par 6 voix contre six et une abstention). La Commission a discuté ensuite le principe même de la loi.

Une partie des membres s'est ralliée à ce principe à raison des motifs invoqués par le Gouvernement et exposés ci-dessus.

D'autres membres ont estimé que la législation exceptionnelle ne se justifiait plus en matière de loyers; le nombre infime de communes dans lesquelles les autorités compétentes y ont donné un avis favorable fin 1936, en étant la meilleure preuve.

Un membre a justifié son opposition de la façon suivante: l'automatisme même d'un expédient législatif qui applique indifféremment la prorogation à tous les immeubles d'une même catégorie dans une même commune et qui la refuse aux autres catégories et aux autres communes crée des différences injustifiables. La sagesse est de ne permettre la dérogation au droit commun qu'en tenant compte des situations particulières et en envisageant des cas déterminés. C'est dans cet esprit qu'une proposition de loi de MM. Carton de Wiart, Van Dievoet et Soudan, a proposé de permettre au juge de réduire l'obligation d'une des parties lorsque cette obligation est hors de toute proportion avec l'avantage qu'il retire du contrat ou avec la prestation de l'autre partie.

Ce membre a déclaré que par suite du rejet de l'amendement ci-dessus exposé, qui réalisait dans une certaine mesure son idée, il ne pouvait accepter le projet de loi.

Mis aux voix l'ensemble du projet est rejeté par 8 voix contre 5.

Il semble dès lors que les difficultés qu'a rencontrées le projet devant la Commission de la Justice, ont trait surtout aux modalités qu'il y a lieu d'employer pour combattre les abus qui peuvent encore exister en matière de loyers, abus que personne d'ailleurs ne songe à excuser

Le Rapporteur,
A. KLUYSKENS.

Le Président,
L. MUNDELEER.

ANNEXE.

28 janvier 1937. — Arrêté royal déterminant les villes et communes auxquelles s'applique la loi du 30 décembre 1936, prorogeant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

PROVINCE D'ANVERS.

Casterlé.
Turnhout.

kennen tot dure onderzoeken leiden zou welke niet in verhouding zijn tot het belang van het geschil.

Bij de stemming, werd het amendement verworpen door de Commissie, met 6 tegen 6 stemmen en 1 onthouding. De Commissie besprak daarna het principe zelf van de wet.

Een deel van de leden vereenigde zich met dit principe, wegens de redenen door de Regeering ingeroepen en hierboven uiteengezet.

Andere leden waren van oordeel dat de uitzonderlijke wetgeving geen rechtvaardiging meer vond in zaken van huurovereenkomsten; het gering aantal gemeenten waar de bevoegde overheidspersonen daarover, einde 1936, een gunstig advies uitbrachten, was daarvan het beste bewijs.

Een lid heeft zijn verzet gebillijkt op de volgende wijze: het automatisme zelf van een wetgevingsuitvlucht welke, onverschillig, de verlenging toepast op al de vaste goederen van een zelfde categorie, in een zelfde gemeente en ze weigert aan de overige categorieën en aan de overige gemeenten, schept verschillen welke niet te billijken zijn. De wijsheid bestaat erin van de afwijking van het gemeen recht slechts toe te laten, mits rekening te houden met de bijzondere toestanden en bepaalde gevallen. Het is in dezen zin dat een wetsvoorstel van de heeren Carton de Wiart, Van Dievoet en Soudan, voorstelde aan den rechter toe te laten de verplichting van een der partijen te verminderen, wanneer die verplichting buiten alle verhouding is met het voordeel dat zij haalt uit het contract of met de prestatie van de andere partij.

Dit lid verklaarde dat, ten gevolge van de verwerping van het hier boven uiteengezet amendement, dat in een zekere mate zijn gedacht verwezenlijkte, hij het wetsontwerp niet kon aanvaarden.

Ter stemming gelegd, werd geheel het wetsontwerp verworpen met 8 tegen 5 stemmen.

Aldus blijkt dat de moeilijkheden welke het ontwerp vóór de Commissie van Justitie moest ervaren, vooral betrekking hebben op de modaliteiten welke dienen genomen om de misbruiken te bestrijden, welke nog mochten bestaan ter zake van huurovereenkomsten, welke misbruiken, trouwens, door niemand verschoond worden.

De Verslaggever,
A. KLUYSKENS.

De Voorzitter,
L. MUNDELEER.

BIJLAGE.

28 Januari 1937. — Koninklijk besluit tot aanwijzing van de steden en gemeenten waaraan de wet van 30 December 1936, tot verlenging van zekere uitzonderlijke bepalingen in zaken van huurovereenkomsten, toepasselijk is.

PROVINCE ANTWERPEN.

Kasterlee.
Turnhout.

PROVINCE DE BRABANT.

Anderlecht.
Hofstade.
Molenbeek-Saint-Jean.
Muizen.
Tirlemont.
Vilvorde.

PROVINCE DE LA FLANDRE OCCIDENTALE.

Beveren (arrondissement de Courtrai).
Bisseghem.
Comines.
Courtrai.
Cuerne.
Deerlijk.
Gulleggem.
Harelbeke.
Herseaux.
Heule.
Ingoyghem.
Lauwe.
Menin.
Moorseele.
Mouscron.
Poperinghe.
Rolleggem-Kappelle.
Vichte.
Wervicq.
Wevelghem.

PROVINCE DE LA FLANDRE ORIENTALE.

Aeltre.
Alost.
Moerbeke-lez-Lokeren.
Mont-Saint-Amand.
Selzaete.
Wondelgem.

PROVINCE DE HAINAUT.

Antoing.
Monceau-sur-Sambre.
Montigny-le-Tilleul.
Tournai.

PROVINCE DE LIEGE.

Bressoux.
Grivegnée.
Jupille.
Wegnez.

PROVINCE DE LIMBOURG.

Tongres.

PROVINCE DE LUXEMBOURG.

Chanly.

PROVINCIE BRABANT.

Anderlecht.
Hofstade.
Sint-Jans-Molenbeek.
Muizen.
Tienen.
Vilvoorde.

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN.

Beveren (arrondissement Kortrijk).
Bissegem.
Komen.
Kortrijk.
Kuurne.
Deerlijk.
Gullegem.
Harelbeke.
Herseeuw.
Heule.
Ingooigem.
Lauwe.
Meenen.
Moorseele.
Moeskroen.
Poperinge.
Rollegem-Kappelle.
Vichte.
Wervik.
Wevelgem.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN.

Aalter.
Aalst.
Moerbeke-bij-Lokeren.
Sint Amandsberg.
Selzate.
Wondelgem.

PROVINCIE HENEGOUWEN.

Antoing.
Monceau-sur-Sambre.
Montigny-le-Tilleul.
Doornik.

PROVINCIE LUIK.

Bressoux.
Grivegnée.
Jupille.
Wegnez.

PROVINCIE LIMBURG.

Tongeren.

PROVINCIE LUXEMBURG.

Chanly.