

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

25 OCTOBRE 1950.

25 OCTOBER 1950.

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

WETSONTWERP

houdende uitzonderingsbepalingen
inzake huishuur.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. PHILIPPART.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER PHILIPPART.

OBSERVATION GENERALE.

Ces amendements sont dictés, sans doute par une pensée de justice, mais plus encore par la nécessité, du point de vue de la solution de la crise des loyers et, partant, de l'intérêt bien compris des locataires.

Il est rappelé que les propositions consignées dans le projet ont été arrêtées par la Commission mixte durant l'hiver 1948-1949. Il y a deux ans. Depuis lors, la crise s'est singulièrement atténuée. Si l'on avait voté le projet il y a deux ans, nous serions aujourd'hui en présence du rétablissement général du droit commun.

Article premier.

Supprimer les mots : « tant... qu'après ».

JUSTIFICATION.

Les locataires sont protégés par la prorogation jusqu'en 1951-1952. Si l'immeuble qu'ils occupent devient vacant par leur départ ou leur décès, pourquoi ne pas restituer la maison au droit commun et l'affranchir des restrictions de la loi ? Il est de l'intérêt des jeunes ménages en quête d'un logement que se multiplient les immeubles affranchis de la loi. Plus il y en aura, plus rares seront les cas d'exploitation du locataire par le propriétaire. C'est l'extrême rareté des maisons libérées de la loi qui permet aux bailleurs de tenir la dragée haute et d'exiger des loyers usuraires.

Art. 2.

1. — Au § 1^{er}, remplacer les nombres :

- 1^{er}) 15.000 par 12.000;
- 12.000 par 10.000;
- 2^e) 12.000 par 10.000;
- 9.000 par 7.500;
- 3^e) 10.000 par 8.000;
- 8.000 par 6.500;

Voir :

222 : Projet transmis par le Sénat.

ALGEMENE OPMERKING.

Onderstaande amendementen worden ongetwijfeld ingegeven door de zorg om rechtvaardigheid, maar meer nog door de noodzakelijkheid, van het standpunt uit van de oplossing van de huurcrisis, en derhalve, van een gezonde opvatting van de belangen der huurders.

Wij herinneren er aan, dat de voorstellen, die in het ontwerp voorkomen, door de gemengde Commissie werden opgemaakt tijdens de Winter 1948-1949, dus vóór een paar jaren. Sindsdien is de crisis zeer afgenomen. Indien men het ontwerp twee jaar geleden aangenomen had, zou thans het gemene recht geheel zijn hersteld.

Eerste artikel.

De woorden « of na » weglaten.

VERANTWOORDING.

De huurders worden door de verlenging beschermd tot in 1951-1952. Indien het onroerend goed, dat zij betrekken, wegens hun vertrek of hun overlijden vrij komt, waarom zou men het huis niet weder laten vallen onder de toepassing van het gemene recht, en het vrijstellen van de beperkingen van de wet ? De jonge gezinnen die op zoek zijn naar woningen hebben er belang bij, dat het aantal der aan de wet onttrokken onroerende goederen toeneemt. Hoe meer er zijn, hoe zeldzamer de gevallen zich zullen voordoen, waarin de huurder door de eigenaar wordt uitgebuit. Wegens het uiterst gering getal der aan de wet onttrokken huizen kunnen de verhuurders wachten en woekerhuursprijzen eisen.

Art. 2.

1. — In § 1, de getallen :

- 1^e) 15.000 vervangen door 12.000;
- 12.000 vervangen door 10.000;
- 2^e) 12.000 vervangen door 10.000;
- 9.000 vervangen door 7.500;
- 3^e) 10.000 vervangen door 8.000;
- 8.000 vervangen door 6.500;

Zie :

222 : Ontwerp overgemaakt door de Senaat.

- 4°) 7.000 par 5.000;
5.000 par 4.000;
5°) 6.000 par 4.000;
4.000 par 3.000.

JUSTIFICATION.

L'abaissement des plafonds, proposé par la Commission mixte il y a près de deux ans, n'est plus suffisant. Il faut faire un pas en avant et hâter le retour au droit commun. En 1939, une maison de 12.000 fr à Bruxelles et une maison de 10.000 francs à Liège étaient des maisons de moyenne bourgeoisie.

2. — Au § 3, n° 2, supprimer les mots « in fine » : « pour autant, s'il s'agit d'un bail en cours ou prorogé, que les travaux d'agrandissement aient eu lieu avec l'assentiment du preneur. »

JUSTIFICATION.

Pourquoi cette condition dont la preuve donnera lieu à nombre de contestations ? L'essentiel est que la maison soit reconstruite ou agrandie. Ou le locataire a été d'accord ou il a laissé faire. C'est la même chose. S'il s'y est opposé, le juge a dû trancher et sa décision équivaut à l'accord.

3. — Au § 3, n° 4, ajouter :

« ... soit par le départ volontaire du preneur ».

JUSTIFICATION.

Il faut assimiler le départ volontaire du preneur à son décès. Les raisons sont les mêmes pour faire rentrer la maison sous le droit commun. Exactement.

4. — Au § 5, supprimer les alinéas 2, 4, 5 et 6.

Au 3^e alinéa, supprimer les mots : « dans le cas de l'alinéa 1^{er} ».

JUSTIFICATION.

Il faut simplifier, et supprimer toutes les exceptions et dérogations qui compliquent inutilement la réforme. Un préavis de 6 mois est suffisant. On peut même dire que les maisons relativement spacieuses, devenues vacantes, seront moins rares que les maisons ou les appartements plus restreints recherchés par les ménages sans enfants ou les familles peu nombreuses.

Par voie de conséquence, au 3^e alinéa, il échet de supprimer les mots : « dans le cas de l'alinéa 1^{er} ».

5. — Au § 6, première ligne : supprimer « son » ; quatrième ligne : supprimer « nouvelles ».

JUSTIFICATION.

« Loué en entier » est mieux que « loué en son entier ». « Les locataires ultérieurs », cela s'entend sans amphibologie possible. « Les locations nouvelles ultérieures ». C'est une répétition faite de deux adjectifs consécutifs. C'est plus que laid. Et c'est inutile.

Art. 3.

1. — § 1^{er}. — Modifier la fin du paragraphe comme suit :

« ... de plein droit jusqu'à la date, entre le 30 juin 1950 et le 30 juin 1951, correspondant à l'entrée en jouissance ».

JUSTIFICATION.

Une prorogation d'un an au moins et de deux ans au plus, c'est excessif.

Aussi bien, on chercherait vainement pourquoi les locataires entrés en jouissance le 30 décembre disposerait d'une prorogation double de celle des locataires entrés le 1^{er} janvier. Il faut hâter le retour au droit commun. L'idéal serait de mettre un terme à la même date à toutes les prorogations et, partant, d'accorder à tous la même faveur. Mais cela pourrait entraîner en pratique certaines difficultés. Un préavis de six mois est exigé. Fixer au 30 juin 1952 au plus tard la prorogation des loyers, c'est aller assez loin.

- 4°) 7.000 vervangen door 5.000;
5.000 vervangen door 4.000;
5°) 6.000 vervangen door 4.000;
4.000 vervangen door 3.000.

VERANTWOORDING.

De verlaging der maximumhuurprijzen, welke door de gemengde Commissie, vóór zowat twee jaar, voorgesteld werd, geeft geen vol-doening meer. In 1939, waren een huis van 12.000 frank te Brussel en een huis van 10.000 frank te Luik huizen voor de gewone burgerij.

2. — In § 3, n° 2, de laatste woorden : « voor zover, indien het een lopende of verlengde huurovereenkomst betreft, de vergrotingswerken geschieden met instemming van de huurder » weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom dergelijke voorwaarde stellen, waarvan het bewijs aan-leiding zal geven tot talrijke geschillen ? Hoofdzaak is dat het huis ofwel opnieuw gebouwd ofwel vergroot wordt. Ofwel ging de huurder akkoord ofwel liet hij begaan. Dat komt op hetzelfde neer. Indien hij verzet aantekende, heeft de rechter een beslissing moeten nemen, en geldt zijn beslissing als akkoord.

3. — In § 3, n° 4, inlassen :

« ... ofwel door het vrijwillig vertrek van de huurder ».

VERANTWOORDING.

Het vrijwillig vertrek van de huurder dient gelijkgesteld met zijn overlijden. De redenen om het huis terug onder het gemeen recht te doen vallen, zijn juist dezelfde.

4. — In § 5, de leden 2, 4, 5 en 6 weglaten.

In het 3^e lid de woorden : « in het geval van het eerste lid » weglaten.

VERANTWOORDING.

Men moet vereenvoudigen en alle uitzonderingen en afwijkingen die zonder reden de hervorming bemoeilijken weglaten. Een opzegging van 6 maanden volstaat. Men mag zelfs zeggen, dat de vrij grote huizen minder zeldzaam zullen zijn dan de minder ruime huizen of vertrekken, welke door de kinderloze of door de minder grote gezinnen gezocht worden.

Bijgevolg past het in het derde lid de woorden : « in het geval van het eerste lid » weg te laten.

5. — In § 6, eerste regel : « zijn » weglaten; vierde regel : « nieuwe » weglaten.

VERANTWOORDING.

« Geheel verhuurd » is beter dan « in zijn geheel verhuurd ». « Latere verhuringen » kan verstaan worden zonder mogelijke dubbelzinnigheid. « Nieuwe latere verhuringen » is een herhaling van twee opeenvolgende bijvoeglijke naamwoorden. Dit is niet alleen lelijk maar ook overbodig.

Art. 3.

1. — § 1. — De tekst « in fine » wijzigen als volgt :

« van rechtswege verlengd tot de datum, tussen 30 Juni 1950 en 30 Juni 1951, die met de datum van de ingetreding overeenstemt ».

VERANTWOORDING.

Een verlenging van ten minste 1 jaar en van 2 jaar ten hoogste : dat is buitensporig.

Bovendien zou tevergeefs gezocht worden naar de reden waarom de huurders die op 30 December in genot getreden zijn een verlenging zouden genieten tweemaal zo lang als deze van de huurders die op 1 Januari hun intrek genomen hebben. De terugkeer tot het gemeen recht dient bespoedigd. Het best ware een termijn te stellen op eenzelfde datum voor alle verlengingen en dus aan allen dezelfde gunst toe te staan. Er wordt een opzegging van zes maanden vereist. De verlenging voor de huurprijzen stellen op 30 Juni 1952 is een tamelijk verre gaande maatregel.

2. — Au § 2, 1^{re} alinéa, 3^e ligne, ajouter après : « convention » les mots : « ou de la loi ».

JUSTIFICATION.

Il peut ne pas exister de bail. Aussi bien la violation des obligations mises à charge du preneur par la loi doit entraîner la cessation éventuelle de la prorogation aussi bien que la méconnaissance des clauses spéciales du bail.

Art. 4.

1. — Au § 2, supprimer les 4 derniers alinéas.

JUSTIFICATION.

Nécessité de simplifier et d'unifier. Injustice de charger certains bailleurs d'obligations de la collectivité, voire de pénaliser le bailleur qui a loué à un prix modique. La Commission mixte avait supprimé toutes ces exceptions qui font de nos lois des puzzles.

2. — Au § 3, supprimer les mots « pour un motif légitime ».

JUSTIFICATION.

Cette condition ne se justifie pas. Si le bailleur offre au preneur, sans frais ni perte pour celui-ci, une habitation suffisante, pourquoi le contraindre à justifier d'un motif légitime ?

C'est bien le moins qu'en pareil cas la prorogation cesse puisque son retrait ne nuira à personne.

3. — Au § 3, ajouter : « Il peut aussi demander le « rescensement » du locataire lorsque les locaux dont dispose celui-ci dépassent amplement ses besoins. »

JUSTIFICATION.

Des locataires, à la faveur du loyer infime qu'ils paient et de la prorogation qui leur est accordée, s'obstinent à demeurer dans des immeubles de loin trop vastes pour leurs besoins.

Pourquoi empêcher le propriétaire de disposer de ce qui est de toute évidence de trop ? On permet aux municipalités d'exercer la réquisition des parties de logements vacants. Il faut reconnaître au bailleur — c'est sa propriété qui est ici en jeu — de reprendre ce dont le locataire n'a aucunement besoin.

Art. 5.

Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION.

Encore une exception qui ne se justifie pas. Simplifions donc nos lois. Ne pas perdre de vue qu'il s'agit de la seule habitation que possède le bailleur.

Art. 11.

Intercaler un 4^e alinéa ainsi libellé :

« Le loyer de l'immeuble affecté principalement à usage commercial peut être majoré de 200 % par rapport à sa valeur locative normale au 1^{er} août 1939. »

JUSTIFICATION.

Les propriétaires d'immeubles à usage commercial voient leurs droits brimés et leurs intérêts saccagés depuis nombre d'années. Il est possible que le projet de loi actuellement soumis au Sénat ne devienne pas loi avant de longs mois encore. Dans l'entretemps, il est vraiment abusif que le loyer de maisons de commerce soit limité en principe au coefficient 1,70 aujourd'hui, demain au coefficient 2, alors que les marchandises sont au coefficient 4 et que les locataires réalisent des profits normaux ou généreux.

Pour ces maisons, il serait hautement inique de ne pas prévoir le coefficient 3, immédiatement applicable.

Art. 13.

1. — Au § 1^{er}, supprimer : « par rapport à cette dernière année ».

2. — In § 2, 1^e lid, 3^e regel : na het woord : « overeenkomst » : de woorden « of uit de wet » inlassen.

VERANTWOORDING.

Het is mogelijk dat er geen huurovereenkomst bestaat. De schending van de ten laste van de huurder gelegde verplichtingen moet evenzeer eventuele stopzetting van de verlenging medebrengen, als de miskenning van de bijzondere bedingen van de huurovereenkomst.

Art. 4.

1. — § 2. — De laatste 4 leden weglaten.

VERANTWOORDING.

Het is nodig tot vereenvoudiging en tot eenmaking over te gaan. Het is niet rechtvaardig aan bepaalde verhuurders verplichtingen van de gemeenschap op te leggen of zelfs de verhuurder te straffen die verhuurt tegen gunstige voorwaarden. De gemengde Commissie had al die uitzonderingen afgeschaft welke van onze wetten een puzzle maken.

2. — In § 3, de woorden weglaten « om een wettige reden ».

VERANTWOORDING.

Deze voorwaarde is niet te verantwoorden. Indien de verhuurder aan de huurder, zonder kosten noch verlies voor deze, een voldoende woning verschaft, waarom hem dan dwingen een wettige reden te doen gelden ?

Het is toch maar natuurlijk dat in dergelijk geval de verlenging ophoudt, vermits de intrekking er van niemand schaden zal.

3. — In § 3, de woorden toevoegen : « Hij kan eveneens « inkrimping » van de huurder vragen wanneer de lokalen waarover deze beschikt ruimschoots zijn behoeften te boven gaan. »

VERANTWOORDING.

Er zijn huurders die, dank zij de lage huur welke zij betalen en de verlenging welke hun wordt toegestaan, toch maar blijven in onroerende goederen welke veel te ruim zijn voor hun behoeften.

Waarom verhindert men de eigenaar te beschikken over wat klaarblijkelijk te veel is ? De gemeentebesturen mogen gedeelten van leegstaande woningen opeisen. Ook aan de verhuurder — het geldt hier zijn eigendom — moet worden toegestaan terug te nemen wat de huurder geenszins nodig heeft.

Art. 5.

Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING.

Nog een uitzondering welke niet te verantwoorden is. Laten we onze wetten vereenvoudigen. Men gelieve niet uit het oog te verliezen dat het de enige woning geldt welke de verhuurder bezit.

Art. 11.

Een 4^e lid inlassen dat luidt als volgt :

« De huur van een onroerend goed dat hoofdzakelijk dient voor handelsdoeleinden, mag worden verhoogd met 200 % vergeleken met zijn normale huurwaarde op 1 Augustus 1939. »

VERANTWOORDING.

Sedert vele jaren worden de rechten miskend en de belangen geschaad van de eigenaars van onroerende goederen die voor handelsdoeleinden dienen. Het is mogelijk dat het wetsontwerp dat thans aan de Senaat is voorgelegd pas over vele maanden wet zal worden. Intussen is het waarlijk overdreven dat de huur van handelshuizen in beginsel beperkt zou worden, vandaag tot coëfficiënt 1,70, morgen tot coëfficiënt 2, terwijl de koopwaren op coëfficiënt 4 staan en de huurders normale of ruime winst maken.

Het ware uiterst onrechtvaardig voor deze huizen, niet coëfficiënt 3 te voorzien, welke onmiddellijk zou worden toegepast.

Art. 13.

1. — In § 1, weglaten : « ten opzichte van datzelfde jaar ».

JUSTIFICATION.

Ces mots sont tout à fait superflus. Le contexte dit bien ce dont il s'agit, et ne permet pas la moindre hésitation sur le rapport à établir.

2. — Au § 1^{er}, 2^e alinéa, supprimer les mots « en équité ».

JUSTIFICATION.

Ces deux mots sont superflus. Il s'agit du coût de l'eau, de l'éclairage, du chauffage. Rien de plus juste que d'appliquer à ces prestations le coefficient du loyer et de délaissier tout le surplus à charge du preneur. Vraiment on ne conçoit pas qu'il pourrait en être autrement.

3. — Au § 2, supprimer : « si le coût de ces réparations... » jusqu'à la fin.

JUSTIFICATION.

C'est un non-sens de poser la question de savoir si le coût des réparations en 1950 ou 1951 dépasse leur coût en 1939.

Ici le pouvoir du juge s'exerce en équité. Cela suffit. Aussi bien il n'est pas prescrit que le locataire supportera le coût des réparations dans la mesure de l'écart entre les deux coefficients. Cela achève de souligner l'inanité de la fin de phrase que nous condamnons.

Art. 36.

Rédiger le 2^e alinéa comme suit :

« Si les lieux n'étaient pas loués au 1^{er} août 1939 ou s'ils étaient loués à des conditions anormales, la valeur locative à cette date en est déterminée par le juge. »

JUSTIFICATION.

Ce ne sont pas « les conditions exceptionnelles » qui présentent ici de l'intérêt. Le loyer peut avoir été fixé dans des conditions exceptionnelles et être pourtant normal. C'est le loyer normal qu'on veut prendre pour base. Celui qu'il faut écarter, c'est le « loyer anormal ».

Art. 41.

Supprimer l'avant-dernier alinéa du § 1^{er}.

JUSTIFICATION.

Pourquoi donner au juge un pouvoir sans appel alors que les intérêts engagés peuvent être très considérables ?

Art. 42.

Au dernier alinéa, supprimer les mots « sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi mettre à charge du bailleur les frais de déménagement et d'appropriation de la maison du locataire ?

Voilà un négociant qui s'est maintenu dans la maison qu'il tient en location à des conditions très favorables pour lui, cependant qu'il loue la maison qui lui appartient à des conditions peut-être usuraires. Vient le jour où il peut disposer de sa propre maison. Et il ferait échec au bailleur en exigeant de lui une forte indemnité pour frais d'appropriation et d'emménagement, cependant que le bailleur attendrait depuis des années peut-être que sa propre maison, qui est sa propriété, devienne libre pour y établir son fils ou sa fille ?

On n' imagine pas une disposition aussi inique, dictée dans le seul souci de flatter les locataires.

VERANTWOORDING.

Deze woorden zijn volkomen overbodig. Uit het verband blijkt genoeg wat wordt bedoeld, zodat elke aarzeling omtrent de verhouding is uitgesloten.

2. — In § 1, 2^e lid : de woorden « naar billijkheid » weglaten.

VERANTWOORDING.

Deze twee woorden zijn overbodig. Het gaat over de kosten van water, verlichting, verwarming. Niets is billijker dan op deze prestaties de huurcoëfficiënt toe te passen en al het overige ten laste van de huurder te laten. Het is waarlijk ondenkbaar dat het anders zou kunnen geschieden.

3. — In § 2 : « indien de herstellingskosten... » tot op het einde, weglaten.

VERANTWOORDING.

Het is onzinnig de vraag te stellen of de kostprijs der herstellingen in 1950 of in 1951 hun kostprijs in 1939 overtreft.

Hier oefent de rechter zijn macht uit naar billijkheid. Dat volstaat. Ook wordt niet voorgeschreven dat de huurder de prijs der herstellingen dragen zal naar het verschil tussen beide coëfficiënten. Dit volstaat om aan te tonen dat het einde van de volzin, welke wij afkeuren, ongegrond is.

Art. 36.

Het 2^e lid doen luiden als volgt :

« Was het goed op 1 Augustus 1939 niet verhuurd of was het verhuurd onder *abnormale voorwaarden*, dan wordt de normale huurwaarde er van, op die datum, door de rechter bepaald.

VERANTWOORDING.

Het zijn hier niet de « uitzonderlijke voorwaarden » die belang hebben. De huurprijs kan in uitzonderlijke voorwaarden zijn vastgesteld geweest en toch normaal zijn. Het is de normale huurprijs welke men als basis wil nemen. Hetgeen dient vermeden, is de « *abnormale huurprijs* ».

Art. 41.

Het voorlaatste lid van § 1 weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom aan de rechter een macht zonder verhaal geven terwijl de betrokken belangen zeer aanzienlijk kunnen zijn ?

Art. 42.

In het laatste lid de woorden « zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien » weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom de verhuis- en de inrichtingskosten van het huis van de huurder ten laste leggen van de verhuurder ?

Neem een handelaar die, in het huis dat hij tegen voor hem zeer gunstige voorwaarden in huur kreeg, wist te blijven, terwijl hij het hem toebehorend huis misschien tegen woekervoorwaarden verhuurt. Er komt een dag waarop hij over zijn eigen huis kan beschikken. En hij zou de verhuurder dwarsbomen door van hem een hoge vergoeding voor inrichtings- en uitrustingskosten te eisen, terwijl de verhuurder gedurende jaren misschien wachten zou dat zijn eigen huis, dat zijn eigendom is, vrij komt om het door zijn zoop of zijn dochter te laten betrekken ?

Er is geen onbillijker maatregel, ingegeven door de enige bezorgdheid om de huurders te vleien.

M. PHILIPPART,
P. VANDEN BOEYNANTS,
A. CHARLOTEAUX,
L. MELLAERTS,
J. PIERS,
C. STRUYVELT.