

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

31 OCTOBRE 1950.

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

I. — AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. JANSSENS (Ch.).

Article premier.

Remplacer les mots : « principalement à usage d'habitation » par les mots : « entièrement ou partiellement à usage d'habitation ».

JUSTIFICATION.

La question de savoir si un immeuble ou une partie d'immeuble est *principalement* à usage d'habitation est une question de fait, qui sera souvent difficile à trancher et qui peut donner lieu à des interprétations différentes.

Que faudra-t-il décider, par exemple, pour des locaux se composant, d'une part, de magasins, de bureaux ou d'ateliers et, d'autre part, d'un certain nombre de pièces servant à l'habitation du locataire ? Quel est le critère qui permettra de décider si ces locaux sont ou non à usage principal d'habitation ? L'essentiel, pour que la loi soit applicable, c'est qu'une partie des lieux loués soit à usage d'habitation.

Art. 2.

1. — Remplacer le paragraphe premier par le texte suivant :

« Sont exclus de l'application des articles 3 à 22, et 31 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, dont la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

1° dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- a) 20.000 francs pour les immeubles;
- b) 15.000 francs pour les parties d'immeubles;

Voir :

222 : Projet de loi.
243 : Amendements.

31 OCTOBER 1950.

WETSONTWERP

houdende uitzonderingsbepalingen
inzake huishuur.

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER JANSSENS (Ch.).

Eerste artikel.

De woorden « welke hoofdzakelijk als woning dienen » vervangen door de woorden « welke geheel of gedeeltelijk tot woning dienen ».

VERANTWOORDING.

De vraag of een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed *hoofdzakelijk* tot woning dient is een feitelijke vraag, die dikwijls moeilijk kan worden opgelost en aanleiding kan geven tot verschillende interpretaties.

Welke beslissing zal moeten worden genomen voor gebouwen, die bij voorbeeld eensdeels uit magazijnen, kantoren of werkplaatsen bestaan en, anderdeels, uit een zeker aantal plaatsen die de huurder tot woning dienen ? Volgens welke maatstaf zal kunnen uitgemaakt worden of deze gebouwen al dan niet hoofdzakelijk tot woning dienen ? Hoofdzak is, om de toepassing van de wet mogelijk te maken, dat een gedeelte van het verhuurde goed tot woning dient.

Art. 2.

1. — De eerste paragraaf vervangen door de volgende tekst :

Vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22, en 31 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

1° in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- a) 20.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 15.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

Zie :

222 : Wetsontwerp.
243 : Amendementen.

2° dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- a) 16.000 francs pour les immeubles;
- b) 12.000 francs pour les parties d'immeubles;

3° dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- a) 13.000 francs pour les immeubles;
- b) 9.500 francs pour les parties d'immeubles;

4° dans les communes de 5.000 à moins de 20.000 habitants :

- a) 9.000 francs pour les immeubles;
- b) 6.000 francs pour les parties d'immeubles;

5° dans les communes de moins de 5.000 habitants :

- a) 7.500 francs pour les immeubles;
- b) 5.000 francs pour les parties d'immeubles.

JUSTIFICATION.

Il y a lieu, sans doute, de favoriser le retour au droit commun. Toutefois, la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 est un critère théorique, factice et arbitraire, qui peut engendrer des situations paradoxales et injustes.

En dépit de certaines statistiques, il est évident que la crise des logements est loin d'être résorbée et que les constructions nouvelles ne sont pas encore suffisantes pour justifier les trop nombreuses « libérations » prévues par le projet de loi.

En abaissant trop brusquement le taux du loyer de base, l'article 2 ferait retomber dans le droit commun un très grand nombre d'immeubles ou de parties d'immeubles occupés par des représentants des classes moyennes, qui seront ainsi exposés à devoir payer, pour une habitation équivalente ou similaire, un loyer qui, dans les circonstances économiques actuelles, dépassera leurs possibilités financières. Il y aura là une cause nouvelle d'augmentation du coût de la vie.

D'autre part, il est injuste de favoriser les propriétaires d'immeubles ou de parties d'immeubles relativement importants, alors que ceux qui ne possèdent que des biens immobiliers modestes restent soumis aux restrictions et aux limitations de la loi.

S'il est impossible de supprimer la notion de la valeur locative normale, qui a déjà été appliquée par la législation précédente, il ne faut pas perdre de vue que le retour au droit commun doit être progressif et non brutal.

Il est donc nécessaire de modérer les abaissements de plafond prévus par le projet de loi.

2. — Supprimer le paragraphe 4.

JUSTIFICATION.

Ni l'exposé des motifs du projet de loi, ni le rapport de la Commission sénatoriale de la Justice ne donnent une explication suffisante de la faculté qui est donnée au Roi d'exclure de l'application de la loi les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 20.000 habitants.

Le critère de la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 est déjà suffisamment arbitraire pour qu'on ne lui donne pas une extension plus grande.

On se demande d'ailleurs pourquoi ce pouvoir donné au Roi est limité aux communes de moins de 20.000 habitants.

3. — Remplacer l'alinéa 2 du paragraphe 5 par la disposition suivante :

« Le préavis sera d'un an au moins lorsque le preneur ou un membre de sa famille habitant et domicilié avec lui

2° in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- a) 16.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 12.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

3° in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- a) 13.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 9.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

4° in de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners :

- a) 9.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 6.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

5° in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :

- a) 7.500 frank voor de onroerende goederen;
- b) 5.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

VERANTWOORDING.

De terugkeer naar het gemeen recht dient voorzeker aangemoedigd, doch de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 is een theoretisch, kunstmatig en willekeurig criterium dat tegenstrijdige en onrechtvaardige toestanden kan teweegbrengen.

Het is, in weerwil van sommige statistieken, klaarblijkelijk dat de woningnood op verre na niet verdwenen is en dat de nieuwe gebouwen nog niet in voldoende aantal voorhanden zijn om de bij het wetsontwerp voorziene « vrijmakingen » te rechtvaardigen.

Door het bedrag van de basishuurprijs ineens te verlagen, zou artikel 2 een zeer groot aantal onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, welke betrokken worden door mensen uit de middenstand, die aldus misschien voor een gelijkwaardige of gelijkaardige woning een huurgeld zullen moeten betalen dat, in de huidige economische omstandigheden, hun financiële mogelijkheden zal te boven gaan, terug onder het gemeen recht doen vallen. Hierin zal een nieuwe oorzaak van de verhoging van de levensduurte liggen.

Anderdeels is het onbillijk de eigenaars van vrij grote onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen te bevoordelen, terwijl zij die slechts kleine onroerende goederen bezitten, onderworpen blijven aan de restricties en beperkingen van de wet.

Indien het onmogelijk blijkt het begrip van de normale jaarlijkse huurwaarde te laten varen, die reeds onder de vorige wetgeving toegepast werd, mag men niet uit het oog verliezen dat de terugkeer naar het gemeen recht geleidelijk en niet plots moet geschieden.

De maximumwaarden die in het wetsontwerp zijn voorzien moeten dus noodzakelijk worden verlaagd.

2. — Paragraaf 4 weglaten.

VERANTWOORDING.

Noch de memorie van toelichting van het wetsontwerp, noch het verslag van de Senaatscommissie van de Justitie verstrekken een voldoende uitleg nopens de mogelijkheid die aan de Koning wordt verleend om de huurovereenkomsten betreffende alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, in gemeenten met minder dan 20.000 inwoners gelegen, van de toepassing van de wet uit te sluiten.

De maatstaf van de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 is al willekeurig genoeg, om hem niet verder uit te breiden.

Men vraagt zich trouwens af waarom die macht, die aan de Koning wordt verleend, tot de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners wordt beperkt.

3. — Lid 2 van § 5 vervangen door onderstaande bepaling :

« De termijn bedraagt ten minste één jaar, wanneer de huurder, of een van zijn familieleden, die bij de opzegging

depuis six mois au moins au moment du congé, appartient à l'une des catégories suivantes :

a) invalides militaires, prisonniers politiques, résistants reconnus, victimes civiles de la guerre ou invalides du travail, atteints d'une invalidité d'au moins 30 p. c.;

b) veuves, mères et enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie dont ceux-ci étaient les soutiens, ascendants ayant recueilli la mère, la veuve ou les enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie.

c) sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par faits de guerre;

d) chefs de famille ayant à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

e) locataires âgés de soixante cinq ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité graves dûment constatées. »

JUSTIFICATION.

Il n'y a aucune raison de limiter aux chefs de familles nombreuses le bénéfice du préavis d'un an.

Il faut, ou bien mettre tous les locataires sur le même pied, ou bien reprendre toutes les exceptions prévues par la législation précédente, en y ajoutant même les prisonniers politiques et les résistants reconnus, atteints d'une invalidité d'au moins 30 %.

Ce sont les citoyens qui se sont sacrifiés pour la Patrie qui sont les plus dignes d'intérêt et qui doivent jouir les premiers des privilèges établis par la loi.

4. — Supprimer l'alinéa 5 du paragraphe 5.

JUSTIFICATION.

La faculté pour le Roi d'exclure de l'application de la loi certaines catégories d'immeubles ou de parties d'immeubles dans les communes de moins de 20.000 habitants étant supprimée, la disposition spéciale concernant le point de départ du délai de préavis ne se justifie plus.

5. — Ajouter un paragraphe 7 ainsi rédigé :

« § 7. — Lorsqu'un immeuble a été loué en son entier et que le locataire principal l'a divisé en plusieurs appartements distincts, avec l'autorisation expresse ou tacite du propriétaire, la location est censée avoir été faite pour chacune des parties sous-louées. Dans ce cas, c'est la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 de chacun des appartements qui est prise en considération pour l'application du présent article. »

JUSTIFICATION.

Cette disposition vise le cas où un immeuble a été loué en son entier à un seul locataire, qui l'a divisé en plusieurs appartements distincts, avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

Si la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 de l'immeuble tout entier exclut celui-ci du champ d'application de la loi, le locataire principal devra choisir entre l'expulsion ou une forte augmentation de son loyer, alors que les sous-locataires pourront peut-être continuer à bénéficier de la prorogation et de la limitation des loyers.

6. — Ajouter un paragraphe 8 ainsi rédigé :

« § 8. — Pour la détermination de la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, il faut tenir compte de la plus-value apportée au bien loué par les travaux d'agrandissement, de transformation et d'amélioration effectués par le bailleur depuis le 1^{er} août 1939. »

sedert ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, tot een van de volgende categorieën behoort :

a) militaire invaliden, politieke gevangenen, erkende weerstanders, burgerlijke oorlogsgetroffenen of arbeids-invaliden, die ten minste 30 t. h. invalide zijn;

b) weduwen, moeders en minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers, van wie deze de steun waren, bloedverwanten in de opgaande linie, die de moeder, de weduwe of de minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers hebben opgenomen;

c) geteisterden, wier woning verwoest of onbewoonbaar geworden is ten gevolge van oorlogshandelingen;

d) gezinshoofden, die ten minste vier bij hen inwonende kinderen hebben;

e) huurders van vijf en zestigjarige leeftijd of aangetast door een ernstige behoorlijk geconstateerde ziekte of gebrektheid. »

VERANTWOORDING.

Er is geen reden om het genot van de opzeggingstermijn van één jaar te beperken tot de hoofden van grote gezinnen.

Ofwel moeten al de huurders op dezelfde voet gesteld, ofwel moeten alle uitzonderingen overgenomen, die door de vorige wetgeving waren voorzien, en bovendien moeten zelfs de politieke gevangenen en de erkende weerstanders bijgevoegd, die ten minste 30 % invalide zijn.

De burgers die zich voor het Vaderland hebben opgeofferd zijn juist deze die de meeste belangstelling verdienen en de eersten moeten zijn om de voorrechten te genieten welke door de wet worden ingesteld.

4. — Lid 5 van § 5 weglaten.

VERANTWOORDING.

Nadat de mogelijkheid is afgeschaft, waardoor de Koning in gemeenten met minder dan 20.000 inwoners sommige categorieën van onroerende goederen of van gedeelten van onroerende goederen kon uitsluiten uit het toepassingsveld van de wet, heeft de bijzondere bepaling betreffende de ingang van de opzeggingstermijn geen reden van bestaan meer.

5. — Een § 7 toevoegen, die luidt als volgt :

« § 7. — Wanneer een onroerend goed in zijn geheel aan één huurder verhuurd werd, die het in verscheidene afzonderlijke vertrekken heeft verdeeld met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de eigenaar, wordt de verhuring geacht gedaan te zijn geweest voor elk der onderverhuurde gedeelten. In dat geval wordt de normale huurwaarde van elk der vertrekken op 1 Augustus 1939 in aanmerking genomen voor de toepassing van dit artikel. »

VERANTWOORDING.

Die bepaling slaat op het geval, waarin een onroerend goed geheel aan één enkele huurder werd verhuurd, die het vóór de inwerking-treding van de nieuwe wet in verscheidene vertrekken had verdeeld.

Indien het onroerend goed uit het toepassingsveld van de wet wordt uitgesloten wegens de normale huurwaarde er van op 1 Augustus 1939, zal de hoofdhuurder moeten kiezen tussen de uitzetting of een zware verhoging van de huurprijs, terwijl de onderhuurders misschien de verlenging en de beperking van de huurprijzen zullen blijven genieten.

6. — Een 8^{te} paragraaf toevoegen, die luidt als volgt :

« § 8. — Bij het bepalen van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 dient rekening gehouden met de meerwaarde welke aan het verhuurd onroerend goed door vergrotings-, omvormings- of verbeteringswerken, welke de verhuurder sedert 1 Augustus 1939 liet uitvoeren, gegeven werd. »

JUSTIFICATION.

La loi du 31 juillet 1947 a substitué à la notion du loyer payé au 1^{er} août 1939, celle de la valeur locative normale au 1^{er} août 1939. Mais la législation antérieure ne précise pas suffisamment ce qu'il faut entendre par « valeur locative normale au 1^{er} août 1939 ».

Sans doute, la jurisprudence a depuis longtemps décidé qu'il fallait déterminer cette valeur locative normale d'après « l'état actuel » du bien loué.

Il n'en est pas moins vrai que les très nombreuses expertises qui ont été faites, ne permettent pas toujours au bailleur de retrouver dans l'évaluation de l'expert l'intérêt normal du coût des travaux, parfois très importants, qu'il a exécutés, pour agrandir, transformer et améliorer le bien loué.

Art. 4.

1. — Modifier comme suit le paragraphe premier :

« Le propriétaire d'un seul immeuble ou partie d'immeuble a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement tout ou partie du bien. »

JUSTIFICATION.

Pourquoi limiter cette faculté au propriétaire d'une seule habitation ?

Que faut-il entendre, d'ailleurs, par « une seule habitation » ?

Cette notion, insuffisamment définie, donnerait lieu à des interprétations contradictoires.

Pretons l'exemple d'une personne possédant un seul immeuble, dont le rez-de-chaussée est loué à un commerçant et dont les étages sont divisés en appartements. Pourquoi ce propriétaire ne pourrait-il pas retirer la prorogation à un ou même à plusieurs locataires pour pouvoir occuper lui-même les locaux dont il a besoin ?

2. — Modifier comme suit le 3^e de l'alinéa 2 du paragraphe 2 :

« 3^e Les personnes âgées de soixante-cinq ans au moins qui occupent les lieux et y sont domiciliées depuis six mois au moins, au moment où le retrait de la prorogation est demandé. »

JUSTIFICATION.

Il n'y a aucune raison de porter à soixante-dix ans l'âge des bénéficiaires de cette exception, ni de limiter celle-ci aux preneurs. Les personnes habitant avec le locataire doivent pouvoir bénéficier de la même faveur.

Art. 5.

Au début du paragraphe premier, remplacer les mots : « le propriétaire d'une seule habitation » par les mots : « Le propriétaire d'un seul immeuble ou partie d'immeuble. »

JUSTIFICATION.

Cette modification s'impose pour adapter le texte de l'article 5 à l'amendement présenté au paragraphe premier de l'article 4.

Art. 11bis.

Intercaler un article 11bis rédigé comme suit :

« Les parties pourront, par une convention expresse et écrite, se mettre d'accord sur la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, du bien loué. »

JUSTIFICATION.

La difficulté de déterminer équitablement la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 de certains immeubles ou parties d'immeubles, justifie

VERANTWOORDING.

Door de wet van 31 Juli 1947 werd het begrip van het op 1 Augustus 1939 betaald huurgeld vervangen door dit van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939. Doch de vorige wetgeving omschreef niet op genoegzame wijze, wat door « normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 » dient verstaan.

De rechtspraak heeft voorzeker sedert lang beslist dat deze normale huurwaarde naar de « huidige toestand » van het verhuurd onroerend goed moest worden bepaald.

Het blijft niettemin zeker dat de verhuurder uit de zeer talrijke gedane schattingen in de door de deskundige opgemaakte raming de normale interest van de kostprijs der soms zeer aanzienlijke, door hem uitgevoerde werken om het verhuurd onroerend goed te vergroten, om te vormen of te verbeteren, niet steeds kan terugvinden.

Art. 4.

1. — De eerste paragraaf wijzigen als volgt :

« De eigenaar van één enkel onroerend goed of gedeelte van onroerend goed heeft het recht de verlenging in te trekken om het goed geheel of ten dele zelf te betrekken. »

VERANTWOORDING.

Waarom deze mogelijkheid beperken tot de eigenaar van één enkele woning ?

Wat dient er overigens verstaan door « één enkele woning » ?

Moest dit begrip op onvoldoende wijze omschreven zijn dan zou het tot tegenstrijdige uitlegging aanleiding kunnen geven.

Laten wij het voorbeeld nemen van een persoon die één enkel onroerend goed bezit waarvan het gelijkvloers aan een handelaar verhuurd is en waarvan de verdiepingen in appartementen onderverdeeld zijn. Waarom zou de eigenaar de verlenging aan een of zelfs aan meer huurders niet mogen onttrekken om persoonlijk de lokalen te kunnen betrekken welke hij nodig heeft ?

2. — Het 3^e van het 2^{de} lid van paragraaf 2 wijzigen als volgt :

« 3^e De personen die ten minste vijf en zestig jaar oud zijn, die de woning betrekken en er op het ogenblik dat intrekking van de verlenging wordt geeist er gedurende ten minste zes maanden gehuisvest zijn. »

VERANTWOORDING.

Er bestaat geen reden om de ouderdom van de rechthebbenden op deze uitzondering op zeventig jaar te brengen, noch deze te beperken tot de huurders. De personen die samen met de huurder inwonen moeten dezelfde maatregel kunnen genieten.

Art. 5.

In het begin van de eerste paragraaf, de woorden « De eigenaar van één enkele woning » vervangen door de woorden : « De eigenaar van één enkel onroerend goed of gedeelte van onroerend goed ».

VERANTWOORDING.

Deze wijziging is nodig om de tekst van artikel 5 aan te passen aan het amendement dat voorgesteld werd op de eerste paragraaf van artikel 4.

Art. 11bis.

Een artikel 11bis invoegen, dat luidt als volgt :

« Door een uitdrukkelijke en geschreven overeenkomst kunnen partijen instemmen met de normale waarde op 1 Augustus van het verhuurd onroerend goed. »

VERANTWOORDING.

De moeilijkheid om op billijke wijze de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 van sommige onroerende goederen of gedeelten van

la faculté pour les parties de fixer, de commun accord, la valeur qui servira de base à l'augmentation légale du loyer.

Art. 32.

Rédiger comme suit l'alinéa premier du paragraphe premier :

« Les actions fondées sur la présente loi sont introduites, soit par citation, soit par requête motivée présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoirs, en autant d'exemplaires que de parties.

Tous les actes de procédure sont exempts des droits de timbre et d'enregistrement.

JUSTIFICATION.

La disposition du projet de loi qui prévoit que l'introduction de la demande se fera par voie de requête et qu'en cas de recours au ministère d'un huissier, les frais de citation n'entreront pas en taxe, part évidemment de l'intention de diminuer les frais de justice.

Ce souci louable recevrait satisfaction si, en matière de loyers, tous droits de timbre et d'enregistrement étaient supprimés, non seulement pour les actes introductifs d'instance, mais encore pour les jugements, les expéditions, les significations et tous autres actes de procédure.

Il ne faut pas que l'économie souhaitée se réalise uniquement aux dépens des huissiers, qui rendent de très grands services aux justiciables.

Art. 43bis.

Ajouter un article 43bis ainsi conçu :

« Lorsqu'une location est exclue de l'application de la présente loi, en vertu de l'article 2, paragraphes 1, 2, 3, le bailleur conserve, jusqu'à la fin du bail, le bénéfice de la dernière augmentation de loyer, autorisée par la législation précédente. »

JUSTIFICATION.

Un exemple concret permettra de saisir la nécessité de prendre cette disposition transitoire.

Un immeuble, situé dans l'agglomération bruxelloise, avait, au 1^{er} août 1939, une valeur locative de 25.000 francs l'an. Le propriétaire donne cet immeuble en location, en vertu d'un bail de 9 années consécutives, prenant cours le 1^{er} avril 1947.

Respectueuses de la législation en vigueur à cette époque, les parties appliquent à la valeur locative de base la majoration légale de 40 %, et fixent le loyer conventionnel à 35.000 francs l'an.

Par application de la loi du 31 juillet 1947, le bailleur obtient de son locataire une majoration de 100 %, homologuée par le Juge de Paix. Le loyer est ainsi porté à 50.000 francs l'an, depuis le 1^{er} janvier 1948.

L'article 2 du projet actuel exclut l'immeuble de l'application de la loi. Il retombe donc sous le droit commun et la convention de bail du 1^{er} avril 1947 doit être exécutée, dans toutes ses clauses et conditions. Le loyer sera ramené à 35.000 francs l'an, jusqu'à l'expiration du bail, c'est-à-dire jusqu'au 31 mars 1956.

Une telle situation heurterait l'équité la plus élémentaire.

onroerende goederen te bepalen, rechtvaardigt het recht dat partijen hebben om eenstemmig de waarde vast te stellen welke tot basis zal dienen voor de wettelijke huurverhoging.

Art. 32.

Het eerste lid van § 1 doen luiden als volgt :

« Vorderingen op grond van deze wet worden ingesteld, hetzij bij dagvaarding, hetzij bij met redenen omkleed verzoekschrift door de eiser zelf of zijn gemachtigde voor te leggen in zoveel exemplaren als er partijen zijn.

Alle akten van rechtspleging zijn vrij van zegel en registratierechten. »

VERANTWOORDING.

De bepaling van het wetsontwerp volgens welke het instellen van de eis bij verzoekschrift geschiedt en, ingeval beroep wordt gedaan op het tussenkomst van een deurwaarder, de kosten van dagvaarding niet begroot worden, gaat klaarblijkelijk uit van de bedoeling de gerechtskosten te verminderen.

Dergelijke lofwaardige bedoeling zou worden vervuld zo alle zegel- en registratierechten in zake huishuur afgeschaft werden, niet alleen voor de akten tot inleiding van de rechtsvordering, maar ook voor de vonnissen, de uitgiften, de betekeningen en alle andere akten van rechtspleging.

De gewenste bezuiniging mag niet alleen worden verwezenlijkt ten nadele van de deurwaarders die zeer grote diensten bewijzen aan de rechtzoekenden.

Art. 43bis.

Een artikel 43bis invoegen, dat luidt als volgt

« Wanneer een huurovereenkomst buiten de toepassing van deze wet valt krachtens artikel 2, paragrafen 1, 2 en 3, behoudt de huurder tot op het einde van de huurovereenkomst het recht op de bij de jongste wetgeving toegelaten huurverhoging. »

VERANTWOORDING.

Een concreet voorbeeld zal de noodzakelijkheid van deze overgangsbepaling laten uitschijnen.

Een onroerend goed dat in de Brusselse agglomeratie gelegen is, had op 1 Augustus 1939 een normale huurwaarde van 25.000 frank 's jaars. De eigenaar verhuurt dat onroerend goed krachtens een huurovereenkomst voor 9 opeenvolgende jaren, welke op 1 April 1947 een aanvang neemt.

Uit eerbied voor de toen geldende wetgeving passen de partijen op de basishuurwaarde de wettelijke verhoging van 40 % toe en zij bepalen het overeengekomen huurgeld op 35.000 frank 's jaars.

Bij toepassing van de wet van 31 Juli 1947, verkrijgt de verhuurder van zijn huurder een verhoging van 100 %, welke door de Vrede-rechter bekrachtigd wordt. Het huurgeld wordt aldus vanaf 1 Januari 1948 gebracht op 50.000 frank 's jaars.

Bij artikel 2 van het huidig wetsontwerp valt het onroerend goed buiten de toepassing der wet. Het komt bijgevolg terug onder het gemeen recht en de huurovereenkomst van 1 April 1947 dient bijgevolg in al haar clausules en voorwaarden uitgevoerd. Het huurgeld zal op 35.000 frank 's jaars worden teruggebracht tot op het einde van de huurovereenkomst, namelijk tot op 31 Maart 1956.

Dergelijke toestand is in tegenstelling met de meest elementaire billijkheid.

II. — AMENDEMENT

PRESENTE PAR M. DERUELLES.

Remplacer l'article 4 du projet par la disposition suivante :

« Le propriétaire d'une seule maison, acquise conformément aux lois des 9 août 1889 et 11 octobre 1919 et à l'arrêté-loi du 14 avril 1945, avant le 1^{er} octobre 1950, a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien à la condition qu'il ait été empêché d'en prendre possession depuis la date de l'acquisition uniquement du fait de la législation exceptionnelle sur les loyers.

JUSTIFICATION.

Le texte de l'article 4 tel qu'il est présenté par le projet de loi suscite la crainte de voir certaines personnes n'acheter un bien que dans une intention vexatoire.

L'esprit du texte proposé par le Sénat procède néanmoins du désir de protéger les petits propriétaires qui sont eux-mêmes locataires et ne pouvaient, sous l'empire de la loi antérieure, retrouver la jouissance de la maison qu'ils avaient achetée.

Ces petits propriétaires ont acquis leur maison soit grâce à leurs économies soit grâce à l'intervention des sociétés prévues par la législation sur les Habitations ouvrières ou à bon marché.

Ceux qui ont eu recours à ces sociétés supportent la charge d'un loyer en même temps que celle qui résulte du remboursement du prêt qui leur a été consenti.

D'autre part, du fait de leur agrégation par les dites sociétés, il est certain que ces propriétaires sont réputés : personnes peu aisées et les immeubles acquis par eux sont modestes.

C'est une garantie sérieuse.

Ceux qui ont acquis grâce à leurs économies personnelles peuvent être dignes d'intérêt.

Mais ils n'ont pas la charge du remboursement d'un emprunt. Leur situation n'est donc pas plus mauvaise que celle de leur locataire.

II. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER DERUELLES.

Artikel 4 van het ontwerp vervangen door onderstaande bepaling :

« De eigenaar van één enkel huis, vóór 1 October 1950 verkregen overeenkomstig de wetten van 9 Augustus 1889 en 11 October 1919 en de besluitwet van 14 April 1945, heeft het recht de verlenging in te trekken ten einde het goed persoonlijk te betrekken op voorwaarde dat hij, alleen wegens de uitzonderlijke wetgeving in zake huishuur, belet is geweest het in bezit te nemen sedert de dag van de verkrijging. »

VERANTWOORDING.

Zoals de tekst van artikel 4 in het wetsontwerp voorkomt, brengt hij de vrees teweeg, dat sommige personen een goed zouden kopen, door plaaggeest alleen gedreven.

De door de Senaat voorgestelde tekst wordt nochtans ingegeven door de wens om de kleine eigenaars te beschermen, die zelf huurders zijn en onder de vorige wet het genot van het huis, dat zij hadden gekocht, niet konden terugvinden.

Die kleine eigenaars hebben hun huis verkregen, ofwel met hun spaargeld, ofwel door bemiddeling van de maatschappijen die voorzien werden in de wetgeving op de arbeiders- of goedkope woningen.

Degenen die zich tot deze maatschappijen wendden, dragen de last van een huurgeld terzelfdertijd als deze die voortvloeit uit de terugbetaling van de hun toegestane lening.

Anderzijds is het zeker dat, wegens hun aanneming door bedoelde maatschappijen, deze eigenaars geacht worden te zijn : « weinig bemiddelde personen » en dat de door hen aangeworven onroerende goederen gering zijn.

Dit is een ernstige waarborg.

Degenen die dank zij hun persoonlijk spaargeld een goed verworven hebben kunnen belangstelling waard zijn, doch zij dragen de last niet van de terugbetaling van een lening.

Bijgevolg is hun toestand niet slechter dan deze van hun huurder.

Henri DERUELLES.