

# Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 2 FEBRUARI 1922.

## Wetsvoorstel

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

## TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

De wet van 14 Augustus 1920 had ten doel : 1° de woningcrisis te doen ophouden ; 2° de stijging der huurprijzen te keer te gaan.

Het eerste artikel dezer wet, waarbij de verlenging wordt toegestaan, betreft al degenen die een onroerend goed werkelijk *bewonen*.

Doch artikel 7, aangaande de beperking van de huurprijzen, vestigt een onderscheid waar het betreft de onroerende goederen die tevens tot woning en tot handelszaak dienen : het bepaalt dat de wettelijke beperking der huurprijzen niet toepasselijk is op de woningen van gemengd gebruik, dienende *hoofdzakelijk* voor den handel.

Hier dient vooreerst te worden opgemerkt dat deze tekst, welke aan den rechter de zorg overlaat te bepalen of de commercieele bestemming van hoofdzakelijken of bijkomenden aard is, aanleiding gegeven heeft tot wreedaardige rechterlijke uitspraken : al te dikwijls steunde de magistraat op de bewoordingen der huurovereenkomst, een gestereotypeerd opstel dagtekenend uit een tijd dat het onverschillig was een onroerend goed te betitelen als zijnde van « hoofdzakelijken » of « bijkomenden » commercieelen aard.

Daarenboven meende het Verbrekingshof, bij arrest van 14 September 1921, het onderscheid, dat door artikel 7 wordt gehuldigd, om wille der eenheid te moeten aannemen voor artikel 1 der wet ; zoodat voortaan voor de woningen van gemengd gebruik, die hoofdzakelijk van commercieelen aard geacht zijn, noch de verlenging der huurovereenkomsten, noch de beperking der huurprijzen gelden kunnen.

Dergelijke verklaring dient men door een nieuwen tekst te keer te gaan. Anderzijds, is het noodig de toepassing der wet mogelijk te maken op al degenen die een onroerend goed werkelijk bewonen, zelfs wanneer dit goed ook voor het drijven van handel zou dienen.

Talooze neringdoende hoofdhuurders en onderhuurders van woningen van van gemengd gebruik verwachten vanwege het Parlement eene beslissing, welke een eind maakt aan hunne angsten. Wij zijn van oordeel dat de navolgende nieuwe tekst van artikel 7 der wet van 14 Augustus 1920 dit heilzaam uitwenssel zal ten gevolge hebben.

William VAN REMOORTEL.



---

# Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 2 FÉVRIER 1922.

---

## PROPOSITION DE LOI

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

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

**MESSIEURS,**

La loi du 14 août 1920 avait pour but : 1° de conjurer la crise du logement ; 2° d'enrayer la hausse des loyers.

L'article 1<sup>er</sup> de cette loi, établissant la prorogation, vise tous ceux qui *habitent* effectivement un immeuble.

Mais l'article 7, relatif à la limitation des loyers, établit une distinction quant aux immeubles servant à la fois à l'habitation et au commerce : il stipule que la limitation légale des loyers ne s'applique pas aux immeubles mixtes à destination *principalement* commerciale.

Tout d'abord, il importe de remarquer que cette rédaction, qui laisse au juge le soin de déterminer si le caractère commercial est principal ou accessoire, a été cause de cruelles décisions de justice : trop souvent le magistrat s'est basé sur la rédaction des baux, rédaction stéréotypée datant d'une époque où il était indifférent de qualifier un immeuble de « principalement » ou « accessoirement » commercial.

En outre, la Cour de Cassation, dans son arrêt du 14 septembre 1921, a cru devoir étendre à l'article 1<sup>er</sup> de la loi, dans un désir de symétrie, la distinction faite par l'article 7 ; de telle sorte que désormais les immeubles mixtes jugés principalement commerciaux ne seront plus l'objet de la prorogation ni de la limitation des loyers.

Il importe, par une rédaction nouvelle, de parer à semblable interprétation. Et d'autre part, il y a lieu de permettre l'application de la loi à tous ceux qui habitent effectivement un immeuble, quand même celui-ci servirait aussi au commerce.

Une quantité innombrable de locataires principaux négociants, et de sous-locataires d'immeubles mixtes, attendent du Parlement une décision qui mette fin à leurs angoisses. Nous pensons que la rédaction proposée ci-après pour l'article 7 de la loi du 14 août 1920 aura cet heureux effet.

WILLIAM VAN REMOORTEEL.

---

(ANNEXE AU N° 45.)

(BIJLAGE VAN N° 45.)

**PROPOSITION DE LOI**

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

**ARTICLE UNIQUE.**

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

« Sauf en ce qui concerne les lieux loués exclusivement à usage commercial ou industriel, ainsi que les habitations de plaisance visées à l'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup>, il est interdit au bailleur de majorer de plus de 50 p. c. le loyer fixé au 1<sup>er</sup> août 1914 et de dépasser indirectement cette majoration en augmentant les charges, de quelque nature qu'elles soient, incombant au preneur en vertu de la loi ou de l'usage.

» Cette majoration ne peut être supérieure à 30 p. c. pour les immeubles dont la location ne dépasse pas le taux de 100 francs par mois ou 1,200 francs par an.

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

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

**WETSVOORSTEL**

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

**EENIG ARTIKEL.**

Artikel 7 der wet van 14 Augustus 1920 wordt gewijzigd als volgt :

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

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

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

» Daarenboven mag de huurder, indien hij ongemeubileerd onderverhuurt, geen hoogere som ontvangen van al de onderhuurders te zamen dan het bedrag der hoofdhuur. »