

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1928-1929	N° 31		Zittingsjaar 1928-1929
	SÉANCE du 13 Décembre 1928	VERGADERING van 13 December 1928	

PROPOSITION

d'enquête parlementaire sur l'application de la loi du 28 décembre 1926, relative aux baux à loyer.

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

Depuis l'armistice, le Législateur a dû, à diverses reprises, intervenir par le vote de lois exceptionnelles, temporaires et transitoires, pour remédier à la pénurie de logements, protéger les preneurs de biens à louer contre l'instabilité des conventions locatives, autant que contre les exigences jugées ou présumées excessives que pourraient élever, en ce qui concerne les prestations de loyer, les bailleurs d'immeubles ou parties d'immeubles.

La situation critique à laquelle le Parlement a voulu porter remède n'était pas particulière à notre pays.

Elle a déterminé les Gouvernements de toutes les nations atteintes par la même crise à prendre des mesures dans les sens les plus divers : politique nationale de construction d'habitations à bon marché; primes et appui gouvernementaux à tout effort constructif; limitation du taux des loyers; prorogation légale des conventions locatives; établissement d'échelles mobiles de loyers en rapport avec la fluctuation des valeurs monétaires et de leur capacité d'achat relevées par les nombres-indices.

Ce n'est pas s'aventurer loin que d'affirmer que ces régimes d'exception ne sont pas abrogés partout. Le Département de la Justice pourrait du reste utilement contribuer à l'enquête que nous proposons en lui apportant les documents de législation comparée relatifs à l'état de la question des loyers dans les autres pays.

Si, comme tout permet de le présumer, ces régimes exceptionnels subsistent dans plusieurs pays, c'est qu'apartiramment, la crise n'y est pas entièrement conjurée.

Pour que la Belgique puisse revenir totalement au droit commun, ce qui lui assurerait en fait un régime de faveur parmi les nations considérées, il faudrait ou bien que la crise soit éteinte chez nous ou bien que le Parlement se soit décidé à inaugurer une politique faisant fi des détresses et les misères qui ont ému les législateurs des divers pays et des conséquences sociales des plus graves qui résulteraient de ce brusque retour au droit commun.

Vivons-nous dans des conditions de stabilité et de prospérité économiques qui permettraient d'affirmer que nous soyons revenus, dans tous les domaines, à un régime normal?

VOORSTEL

van parlementair onderzoek over de toepassing der wet van 28 December 1926 betreffende de huurovereenkomsten.

TOELICHTING

MINE HEEREN,

Sedert den wapenstilstand, moest de wetgever herhaaldelijk ingrijpen door middel van uitzonderlijke, tijdelijke en overgangswetten, om in den woningnood te voorzien, de huurders van huurgoederen te beschermen tegen de onbestendigheid van de huurovereenkomsten, evenals tegen de eischen die men als overdreven acht of vermoedt, welke de verhuurders van vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, ten aanzien van den huurprijs, zouden kunnen stellen.

De moeilijke toestand waaraan het Parlement een einde wilde stellen, bestond niet bij ons alleen.

Hij heeft de Regeeringen van al de naties die door dezelfde crisis aangetast waren, aangezet om maatregelen te nemen in de meest verschillende richtingen: nationale politiek voor het bouwen van goedkope woningen; premien en tegemoetkoming vanwege de Regeering voor die welke willen bouwen; beperking van de huurprijzen; wettelijke verlenging van de huurovereenkomsten; vaststelling van de veranderlijke huurschalen overeenkomende met het schommelen van de muntwaarde en van hare koopkracht, aangewezen door de index-cijfers.

Het zal niet gewaagd zijn te zeggen, dat deze uitzonderingsstelsels niet overal zijn afgeschaft. Het Departement van Justitie zou, trouwens, op nuttige wijze, kunnen bijdragen tot het onderzoek dat wij voorstellen, door het verstrekken van gegevens over vergelijkende wetgeving betreffende den staat van de huishuurkwestie in de overige landen.

Indien, zooals men het kan vermoeden, deze uitzonderlijke regelingen in tabrijke landen blijven bestaan, dan is het blijkbaar omdat de crisis nog niet heelemaal afgewend is.

Opdat België volledig kunne terugkeeren tot het gemeen recht, hetgeen aan ons land, onder de betrokken naties, een begunstigingsregime zou verzekeren, zou er aan de crisis een einde moeten gekomen zijn, ofwel zou het Parlement er moeten toe besluiten eene politiek in te luiden, die geene rekening houdt met de ellende welke de wetgevers van de onderscheidene landen in beroering bracht, noch met de ergste maatschappelijke gevolgen die uit dezen plotselingen terugkeer tot het gemeen recht zou voortvloeien.

Leven wij in een toestand van economische stabiliteit en welvaart die ons zou toelaten te zeggen, dat wij, op alle gebieden, tot een normaal regime teruggekeerd zijn?

Il y a un fond de redoutable logique dans le raisonnement populaire qui s'exprime ainsi : « Si la propriété est, comme on nous l'enseigne le produit du travail et de l'épargne, pourquoi l'Etat établirait-il des différences entre les divers groupes de propriétaires ? »

» A ceux qui sont possesseurs de briques, il rend par une loi le droit de tirer le maximum possible de revenu leur bien. Tandis qu'il laisse dévalorisées et avilies les rentes des petits propriétaires de titres et de fonds publics qui, moyennant un très modeste intérêt, ont avancé au pays leurs petites économies pour sa prospérité avant la guerre et après celle-ci pour sa restauration et pour son salut. »

Pour savoir s'il convient de revenir au droit commun, il faut se demander si les circonstances exceptionnelles qui ont justifié les diverses lois sur les loyers votées par les Chambres à la quasi unanimité et sur les propositions de tous les Gouvernements, quel que fut leur composition politique, auront totalement disparu à la fin de 1931, dernière étape d'application de la loi ou se seront atténuées au point de ne plus influencer sensiblement notre vie économique.

Comme le disait M. le Ministre de la Justice de l'époque quand fut votée la première loi du 28 novembre 1918, « faut-il que le locataire brusquement privé par une catastrophe inouïe des profits de la jouissance locative, de ses revenus, de ressources qu'il se procurait par son travail, par ses fonctions, par son commerce, acquitte néanmoins un loyer, comme si rien n'était arrivé ? »

La première question est donc de savoir si pour beaucoup de locataires, les salaires et revenus ont subi une telle hausse qu'ils pourraient supporter sans profondes perturbations du budget familial et, par conséquent, des ressources vitales de la famille, des loyers qui ne seraient pas en rapport avec les revenus professionnels.

Un autre problème d'un aspect plus saisissant encore et hélas d'une acuité plus durable s'est aussi posé à l'esprit de ceux qui observent l'évolution économique de notre pays.

C'est celui de la pénurie, du déficit impressionnant et inquiétant du nombre de logement par rapport à la densité et l'accroissement de la population.

Chaque fois qu'un Parlement ce problème du logement a été mis en discussion, on a été frappé du fait que de toutes parts, de toutes les régions du pays, tant agricoles qu'industrielles et urbaines, partait la même plainte : « Il n'y a pas assez de maisons dans la contrée. Les jeunes ménages parviennent difficilement à se créer un home familial et la possibilité pour les familles nombreuses de se loger convenablement devient de plus en plus précaire ». Voyez quels efforts déploient conjointement et la Société Nationale d'Habitations à bon marché et la Ligue pour la protection des familles nombreuses et la Ligue de la lutte contre les taudis. Consultez leurs dirigeants et vous verrez que dans l'état présent de la législation, inspirée cependant par des considérations les plus larges et les plus généreuses, les possibilités pour une famille nombreuse d'acquérir une maison sont rarissimes. D'autre part, toutes les sociétés locales, encombrées par des mil-

Er ligt een streng logische grond in de volksrede-
neering die zich uit, als volgt : « Zoo de eigendom, zoo-
als men het ons leert, de vrucht is van den arbeid en van
de besparing, waarom zou de Staat dan onderscheid maken
tusschen de verschillende groepen van eigenaars ? »

» Aan die welke baksteen bezitten, schenkt hij,
krachtens eene wet, het recht om het hoogst mogelijke
inkomen te halen uit hun goed, terwijl hij de waarde van
de renten der kleine bezitters van titels en Staatsfondsen
laat verminderen en te niet gaan, die, mits uitbetaling van
een geringen interest, aan de natie hunne spaarcenten,
voor haren bloei vóór en na den oorlog en tot herstelling
en redding van het land voorgeschoten hebben. »

Om te weten of het past terug te keeren tot het
gemeen recht, moet men zich afvragen of de uitzonder-
lijke omstandigheden welke de onderscheidene wetten op
de huishuur billijkten, — die door de Kamers, bijna een-
parig, op het voorstel van al de Regeeringen, welke hunne
politieke samenstelling ook was, goedgekeurd werden, —
heelemaal zullen opgehouden hebben te bestaan, op het
einde van 1931, laatste periode van toepassing der wet,
ofwel of deze omstandigheden minder erg zullen geworden
zijn, op zulke wijze dat zij niet meer, op merkelijke wijze,
ons economisch leven kunnen beïnvloeden.

Zooals de toenmalige Minister van Justitie het zei,
toen de eerste wet van 28 November 1918 goedgekeurd
werd : « Moet de huurder die plotseling, door een onver-
wacht onheil, beroofd wordt van de voordelen van het
huurbezit, van zijne inkomsten, van middelen die hij zich
aanschafte door zijn arbeid, door zijne ambtsbezigheden,
door zijn handel, toch een huurprijs blijven betalen, alsof
er niets gebeurd ware ? »

Het eerste vraagstuk is dus te weten of, voor vele
huurders, de loonen en inkomsten zulke verhooging
hebben ondergaan dat zij, zonder diepgaande storingen
in de gezinsbegrooing, en dienvolgens van de hoofd-
zakelijke bestaansmiddelen van het gezin, huurprijzen
zouden kunnen betalen die niet zouden overeenstemmen
met de bedrijfsinkomsten.

Een ander vraagstuk dat nog treffender is, en waarvan,
eilaas! de ernstige aard nog meer blijvend is, heeft zich ook
opgedrongen aan den geest van die welke de economische
ontwikkeling van ons land nagaan.

Het is het vraagstuk van het gebrek, van het indrukwek-
kend en onrustwekkend tekort aan woningen, in verhou-
ding tot de dichtheid en den aangroei van de bevolking.

Telkens wanneer dit woning-vraagstuk in het Parle-
ment ter bespreking kwam, werd men getroffen door het
feit — dat overal, in al de streken van het land, zoowel
de landbouw, als de nijverheidsstreken en de steden,
dezelfde klacht oprees : « Er zijn niet genoeg woningen
in de streek. De jonge gezinnen geraken er slechts met
moeite toe een haard te stichten; en de mogelijkheid voor
de kroostrijke gezinnen om een behoorlijk onderkomen te
vinden, wordt steeds geringer. « Zie welke inspanningen
de Nationale Maatschappij voor de Goedkope Woningen
doet tegelijk met den Bond voor de Bescherming der
Kroostrijke Gezinnen; zie ook den strijd tegen de krotten.
Raadpleeg de leiders er van en U zult zien dat, met den
huidigen toestand van de wetgeving, die nochtans inge-
geven wordt door de ruimste en meest milde overwegingen.
de mogelijkheid voor een kroostrijk gezin, om een woning
te verkrijgen, uiterst gering is. Anderzijds, slaken de

liers de demandes restées en souffrance, poussent des cris de détresse pour obtenir qu'une part du crédit de 300 millions voté par le Parlement et déjà jugé insuffisant leur permette de construire des maisons au partie de maisons à louer aux familles les plus nombreuses qui sont aussi généralement les plus pauvres.

Et qui nous dira les conséquences déplorables au point de vue de l'hygiène et de la moralité de la vie familiale de ces resserments et de ces entassements, caractérisant surtout des régions où les jeunes couples mariés n'arrivent pas à trouver un logement dont le loyer soit en rapport raisonnable avec leurs ressources, et n'excède pas le cinquième de celles-ci.

Le manque établi, avéré, de logements est donc une cause de perturbation du marché de l'offre et de la demande. Il incite à des majorations anormales de loyer et à des abus antisociaux du droit de propriété.

Les partisans du retour à la liberté absolue des conventions locatives répondent que cette pénurie de logements n'est qu'apparente, qu'elle résulte de la stabilisation, de l'« incrustation » du locataire dans l'immeuble protégé par la loi. « Rendez, disent-ils, aux propriétaires et locataires la liberté de leurs mouvements et vous verrez immédiatement se manifester une mobilité, un déplacement, un décollage nouveau de la location où vous retrouverez tous les bienfaits et tous les avantages de la libre concurrence ».

Pour que cette affirmation ne soit pas un sophisme, il faudrait démontrer que l'élément essentiel de la libre concurrence existe, savoir l'offre abondante du bien à louer; si l'offre au contraire demeure restreinte, les transactions ne seront plus égales et les locataires risquent d'être victimes de ce qui ressemble beaucoup à un accaparement.

L'enquête peut donc établir si véritablement malgré l'arrêt des travaux pendant les quatre années de la guerre et le ralentissement très accusé pendant la période d'instabilité des salaires et des prix des matériaux, la construction a progressé sous le même rythme que l'accroissement de la population.

Qui oserait le soutenir? Et si cet argument vient à disparaître sous l'évidence des faits, nous restons en présence d'une autre objection.

« La propriété immobilière ne peut-elle, nous dira-t-on, obtenir enfin la mise à fruit de ses biens ou doit-elle seule supporter les charges sociales d'une situation de crise? »

Nous croyons pouvoir affirmer que les propriétaires de valeurs publiques supportent bien plus lourdement les charges de la guerre et d'après-guerre. Il est encore moins indéniable qu'un nombre grandissant de propriétaires ont depuis longtemps réussi à se soustraire aux effets de la loi, laquelle pour eux ne « joue plus ».

C'est le cas tout d'abord pour ceux qui possèdent des immeubles ou parties d'immeubles évacués par suite du décès ou du départ volontaire de leurs occupants. Pour ce qui concerne les décès les recensements démographiques peuvent établir qu'en l'espace de dix ans, ces mutations

plaatselijke maatschappijen — die overlast worden met duizenden aanvragen welke zonder gevolg blijven — noodkreten om te bekomen dat een gedeelte van het crediet van 300 miljoen frank, door het Parlement goedgekeurd en reeds ontoereikend bevonden, haar zou toelaten woonhuizen of gedeelten van woonhuizen te bouwen, die zij zouden kunnen verhuren aan de kroostrijkste gezinnen die gewoonlijk ook de armste zijn.

En wie zal de betreurenswaardige gevolgen beschrijven, ten opzichte van de hygiëne en de zedelijkheid van het gezinsleven, van deze menschenophooping die het kenmerk zijn van de streken waar de jongehuwden geene woning kunnen vinden, waarvan de huurprijs in verhouding zij met hunne middelen van bestaan, en niet het vijfde van deze middelen overschrijdt.

Het vastgesteld, bewezen gebrek aan woningen is dus eene oorzaak van storing in de verhouding van vraag tot aanbod. Het zet aan tot abnormale verhoogingen van de huurprijzen en tot anti-sociale misbruiken van het eigendomsrecht.

De voorstanders van den terugkeer tot de volstrekte vrijheid van de huurovereenkomsten, antwoorden dat dit gebrek aan woningen slechts schijnbaar is, dat het voortvloeit uit de stabilisatie, uit de « incrustatie » van den huurder in het vaste goed dat door de wet beschermd wordt. Zij zeggen: « Schenkt opnieuw de vrijheid van beweging aan de eigenaars en huurders en U zult dadelijk eene mobiliteit, eene verplaatsing, eene nieuwe beweging zien ontstaan in het huren. En U zult er al de weldaden en al de voordeelen van de vrije mededinging in terugvinden. »

Opdat deze bewering geen sophisme weze, zou men moeten bewijzen dat het voornaamste element van de vrije mededinging bestaat, namelijk het overvloedig aanbod van vaste goederen die kunnen gehuurd worden. Indien, daarentegen, het aanbod beperkt blijft, dan zal de verhouding der overeenkomsten niet meer gelijk zijn en zijn de huurders er aan blootgesteld de slachtoffers te worden van eenesoort inpalming van de woongelegenheden.

Het onderzoek kan dus uitwijzen of, ondanks het staken van de bouwwerken, gedurende de vier oorlogsjaren, en de uitgesproken vertraging, gedurende de periode van de onbestendigheid van de loonen en prijzen der bouwstoffen, het bouwen van vaste goederen gelijken tred heeft gehouden met den aangroei van de bevolking.

Wie zou het durven beweren? En zoo dit argument wegvalt door de vanzelfsprekende feiten, dan staan wij tegenover eene andere opwerping.

« Kan ten slotte de vaste eigendom — zoo wordt ons gevraagd — de opbrengst van zijne goederen bekomen of moet hij alleén de sociale lasten dragen uit den crisistoestand geboren? »

Wij meenen te mogen beweren dat de bezitters van Staatswaarden veel zwaarder den last voelen van den oorlog en van na den oorlog. Het valt evenmin te loochenen, dat het getal eigenaars die zich sedert lang aande uitwerking der wet wisten te onttrekken, van dag tot dag aangroeit.

Dat is, vooreerst, het geval voor degenen die vaste goederen of gedeelten van vaste goederen bezitten, welke ontruimd werden wegens sterfgeval of vrijwillig vertrek van hun bewoners. Wat de sterfgevallen betreft, blijkt uit de demografische opname, dat in een tijdsverloop van

du droit locatif doivent avoir eu un retentissement très sensible sur la disponibilité des logements et la majoration considérable du prix des loyers payés pour ces maisons devenues libres. Quant aux départs volontaires ou qualifiés tels, qui n'aperçoit pas que dans les grandes agglomérations surtout, ou la mobilité du logement s'observe en temps normal d'une façon aussi caractéristique et intense, la législation actuelle n'a pu arriver à stabiliser complètement les locataires occupant des immeubles ou des parties d'immeubles protégés par la loi. On pourrait dire : autant de mutations de domicile, autant de logements soustraits à la taxation légale.

A ces raisons de convenances personnelles, il convient d'en ajouter d'autres qui ont contribué à vider les immeubles de leurs locataires protégés.

L'état de vétusté des maisons peu ou mal entretenues pendant la guerre, contribuant à rendre l'habitation insalubre, incommode ou désagréable, l'occasion offerte à de nombreuses familles mal logées ou accablées de trop lourdes charges de famille de trouver des logis dans des bâtiments érigés par les sociétés locales d'habitations à bon marché, l'augmentation de ressources de certains locataires leur permettant de construire avec leurs propres moyens ou grâce au système de primes gouvernementales, leur home familial, toutes ces circonstances ont permis aux propriétaires de tirer un revenu locatif plus grand des biens soustraits à l'application de la loi.

Sans compter le départ volontaire de milliers de locataires excédés des vexations et des procédés malveillants de leurs propriétaires, tentés de considérer comme des êtres indésirables les locataires qui, à la faveur de la loi les empêchent de quintupler, quelquefois de décupler leurs revenus immobiliers.

Enfin, il est hors de doute que les nombreuses soupapes ouvertes pour ventiler la législation sur les loyers par des dérogations et des exceptions en faveur de certaines catégories de propriétaires ont soustrait un très grand nombre d'immeubles au régime dont la loi prévoit l'abrogation définitive en 1931.

Il y a tout d'abord les dispositions de l'article 7 retirant le bénéfice de la prorogation aux locataires d'immeubles nécessaires à l'exécution de travaux d'utilité publique, d'immeubles placés sous séquestre et soumis à la liquidation, d'immeubles occupés par des propriétaires pouvant justifier de raisons suffisantes pour en prendre possession ou pour y loger leurs ascendants ou descendants, d'immeubles occupés en vertu de contrat de travail ou d'emploi rompus par l'une ou l'autre des parties.

Enfin, il y a la disposition de l'article 2 qui soustrait à l'application de la loi les immeubles qui ont subi des travaux de reconstruction et de transformation, dont le coût a été supporté par le propriétaire à concurrence de la valeur de l'immeuble au 1^{er} août 1914.

C'est surtout l'application de cette disposition qui, dans les grandes agglomérations, a contribué à vider les immeubles de leurs locataires protégés.

Dans une commune que je connais particulièrement

tien jaren, deze veranderingen in het huurrecht merklijken invloed moeten gehad hebben op het getal beschikbare woongelegenheden en de daaruit voortvloeiende verhooging van de huurprijzen voor de vrij gekomen huizen. Wat de vrijwillige of zoogenaamde vrijwillige ontruiming betreft, zal iedereen wel inzien dat, vooral in de groote agglomeraties, waar in normalen tijd reeds — zooveel wordt verhuisd, de bestaande wet de huurders die vaste goederen bewonen, welke door de wet beschermd zijn, niet heeft kunnen stabiliseren. Men zou kunnen zeggen : zooveel veranderingen van woning, zooveel woongelegenheden die aan de wettelijke taxatie worden onttrokken.

Aan deze redenen van persoonlijken aard, moet men er anderen toevoegen die oorzaak waren dat de beschermde huurders hunne woning ontruimden : oude huizen welke slecht onderhouden werden, tijdens den oorlog, en daardoor ongezond zijn geworden; sommige groote gezinnen die slecht gehuisvest zijn of zware gezinslasten dragen en woongelegengeden hebben gevonden in de huizen door de plaatselijke maatschappijen voor goedkope woningen gebouwd; de verhooging van inkomsten van sommige huurders die, dank zij de premie der Regeering, hun eigen huis kunnen bouwen. Wegens al deze redenen, bekomen de eigenaars in vele gevallen een hooger huurprijs dan de wet toekent.

Zonder daarbij in aanmerking te nemen, het vrijwillig uittreden van duizenden huurders die meer dan genoeg hebben aan de aanvallende en kwaadwillige handelwijzen van hunne eigenaars, welke geneigd zijn de huurders die, op grond der wet, hen verhinderen hunne inkomsten van onroerende zaken te vervijfvoudigen en soms te vertienvoudigen, als ongewenschte wezens te beschouwen.

Ten slotte, valt er niet aan te twijfelen dat de talrijke middelen welke voorhanden zijn om de wet op de huishuur te verlichten — afwijkingen en uitzonderingen ten voordeele van sommige categorieën van eigenaars — een groot getal vaste goederen onttrokken hebben aan het stelsel waarvan de wet de definitieve opheffing, in 1931, voorziet.

Er zijn vooreerst de bepalingen van artikel 7 dat de toepassing van de verlenging omtrekt aan de huurders van vaste goederen welke noodig zijn door de uitvoering van werken ten algemeenen nutte, van vaste goederen welke onder sequestratie gesteld en te gelde gemaakt worden, van vaste goederen welke bewoond of gebruikt worden, door de eigenaars die afdoende redenen kunnen aangeven om bezit te nemen van het goed of om er bloedverwanten in opgaande of nederdalende linie onder te brengen, van vaste goederen, bewoond krachtens arbeidsovereenkomsten voor werklieden of bedienden, die door eene van beide partijen verbroken werden.

Ten slotte, heeft men de bepaling van artikel 2 die aan de toepassing van de wet onttrekt : de vaste goederen die wederopbouwings- of veranderingswerken hebben ondergaan, waarvan de kosten werden gedragen door den eigenaar tot beloop van de helft der waarde van het vast goed op 1 Augustus 1914.

Voor al de toepassing van deze bepaling is het die, in de groote agglomeraties, aanleiding heeft gegeven om de woningen door hunne beschermde huurders te doen ontruimen.

In eene gemeente welke mij inzonderheid goed bekend

bien, où il existait à la date du 4^o août 1914, 13,728 maisons, plus de 6,000 maisons ont depuis l'année 1919, fait l'objet de transformations et en prenant les choses sous leur aspect le plus modéré, on peut présumer que pour 3,000 au moins, soit un peu moins d'un quart du nombre total des maisons la protection de la loi n'existe plus.

Il est encore à noter qu'en 1929, avant-dernière étape, tous les immeubles de la première et de la deuxième catégorie feront retour au droit commun. D'où cette conclusion qu'en 1930 le nombre d'immeubles qui reseront soumis à l'application de la loi et ce, sur le dernier palier, sera excessivement réduit. Il convient cependant de noter que ce sont les propriétaires des plus gros immeubles, c'est-à-dire ceux qui sont présumés les plus riches, qui auront retrouvé la liberté de leurs revenus, tandis que les propriétaires des petits immeubles qui sont parfois de petits propriétaires devront encore attendre un an.

D'autre part, rien n'établit que les locataires de ces immeubles soient tous dans des conditions de fortune précaires, en sorte qu'il arrive parfois que de petits propriétaires se trouvent lésés au profit de locataires plus aisés qu'eux. Voilà des cas d'espèce qu'il convient de prendre sans doute en considération mais aussi sans oublier cependant que la presque généralité des locataires de ces petits immeubles sont des gens aux ressources modestes.

Tout ceci semble démontrer que la crise dont nous serions menacés par un retour total au droit commun serait rétrécie, mais sévirait avec d'autant plus de rigueur et de préjudice dans la partie la plus pauvre de la population.

Si nous avons indiqué cette situation et si nous en avons souligné les aspects, c'est afin de prouver qu'en 1929, la charge sociale endossée à la propriété immobilière par les lois sur les loyers aura déjà été considérablement allégée.

Pour admettre que nous la fassions disparaître entièrement, il faudrait, répétons-le, admettre aussi, ce qui n'est pas, que nous soyons revenus, en ce qui concerne l'habitation, à une situation absolument normale.

C'est tellement peu vrai que des propriétaires eux-mêmes s'émeuvent et demandent l'intervention de la loi pour créer un régime d'exception, abroger la liberté des conventions locatives et faire reviser des baux dont ils jugent les effets iniques et injustifiables.

La Chambre n'est-elle pas saisie d'une proposition de loi favorable à un groupe de propriétaires ayant, dans les années qui suivirent immédiatement la guerre, alors que nous vivions dans l'espoir d'une revalorisation du franc, consenti pour des entreprises commerciales fructueuses des baux à long terme et ce, moyennant des loyers devenus dérisoires.

Les exigences formulées par ces propriétaires, viennent ainsi rejoindre indirectement les revendications des locataires. Il est démontré par là que, tant au regard des propriétaires que de locataires, le problème du logement n'est pas résolu et ne sera pas résolu quand nous aurons atteint la troisième et dernière étape de la législation actuelle.

is, en waar, op 1 Augustus 1914, 13,728 huizen bestonden, hebben, sedert 1919, meer dan 6,000 huizen veranderingen ondergaan, en wanneer wij de zaken op hun gematigst nemen, mag men nog beweren dat minstens voor 3,000 huizen, hetzij voor schier een vierde van het geheel getal huizen, de bescherming der wet niet meer bestaat.

Men moet eveneens in acht nemen dat, in 1929, zijnde de voorlaatste termijn, al de vaste goederen van de eerste en van de tweede categorie terug onder het gemeen recht zullen komen. Waaruit blijkt dat, in 1930, zijnde de laatste termijn, het getal vaste goederen aan de wet onderworpen, zeer gering zal wezen. Niettemin, dient men op te merken, dat het dus de eigenaars der grootste goederen, 't is te zeggen zij die vermoedelijk de rijksten zijn, dat het dus die eigenaars zijn die de vrijheid over hunne inkomsten zullen hebben terug gekregen, terwijl de eigenaars van onaanzienlijke goederen die over het algemeen kleine eigenaars zijn, nog een jaar zullen moeten wachten.

Anderzijds, is het geenszins bewezen, dat de huurders van deze vaste goederen allen in een neteligen toestand verkeeren, zoodat het soms wel gebeurt dat kleine eigenaars benadeeld worden ten voordeele van huurders die meer begunstigd zijn door de fortuin. Dat zijn gevallen die ongetwijfeld in acht moeten worden genomen, zonder echter te vergeten dat schier al de huurders van onaanzienlijke goederen lieden met geringe inkomsten zijn.

Dit alles schijnt te bewijzen dat de crisis welke ons zou bedreigen bij een onverminderden terugkeer tot het gemeen recht, beperkt zou wezen, maar des te erger voor het armste deel der bevolking.

Wij hebben op de verschillende uitzichten van den toestand gewezen, om te bewijzen dat, in 1929, de sociale last welken de huishuurwet op den vasten eigendom doet wegen, merkkelijk verlicht zal wezen.

Om de volkomen opheffing van de wet te kunnen aannemen, zou men ook moeten aannemen — wij herhalen het — dat wij in zake het woningsvraagstuk tot een volstrekt normalen toestand zijn teruggekeerd, hetgeen niet de waarheid is.

Het is zoodanig waar, dat de eigenaars zelf in beroering komen en het ingrijpen van de wet vragen, ten einde een uitzonderingsstelsel te bekomen, om de vrijheid van de huurovereenkomsten op te heffen en huurovereenkomsten te herzien waarvan zij de uitwerking onbillijk en onrechtmatig achten.

Werd bij de Kamer niet een wetsvoorstel aanhangig gemaakt, dat voordeelig is voor de groep der eigenaars die, — gedurende de jaren welke onmiddellijk volgden op den oorlog, en toen wij leefden met de hoop op eene revalorisatie van den frank, voor winstgevende handelsondernemingen pachten op langen termijn toestonden en dit, mits betaling van huurprijzen die nadien bespottelijk gering werden?

De door deze eigenaars geformuleerde eischen, komen zich, onrechtstreeks voegen bij die van de huurders. Daardoor wordt bewezen dat, zowol voor de eigenaars als voor de huurders, het woningvraagstuk niet opgelost is en niet zal opgelost worden wanneer wij de derde en laatste periode van de bestaande wetgeving zullen bereikt hebben.

Nous pensons au contraire que pour la catégorie des locataires la moins aisée et la plus dénuée de ressources, le retour à la liberté complète constituerait dans certaines régions du pays une véritable catastrophe sociale.

Pour nous rendre compte de cette situation, demandons-nous si à ce moment les loyers demandés seraient en rapport avec les ressources de ces locataires.

Pour les nouveaux immeubles construits en ces derniers temps et dont le coefficient de prix de construction s'établit entre dix et douze fois le prix d'avant-guerre — les maçonneries qui valaient au mètre cube 15 francs maximum avant 1914 coûtent actuellement de 230 à 250 francs — un loyer raisonnablement calculé sur un intérêt normal et sur un certain amortissement doit nécessairement réclamer aux locataires de dix à douze fois plus que ce qu'ils payaient avant guerre et cela à supposer que la libre concurrence joue. Ce n'est pas la bâtisse nouvelle qui agira favorablement sur la marche des lojis.

Pour qu'il n'en soit pas ainsi, il faudrait que le propriétaire coure après le locataire, loue son capital à un taux dérisoire, en un mot qu'il y ait crise de pléthore dans les biens immobiliers.

Ce genre de libre-concurrence est-il désirable pour les propriétaires?

Mais tout le monde sait que la situation inverse se présente et que par cela même, les locataires courant après les propriétaires, ceux-ci peuvent demander tout ce qu'il leur plaît d'exiger et fort souvent ne s'en privent pas.

A titre exemplatif, pouvons-nous rappeler qu'avant la guerre dans l'agglomération bruxelloise, le taux mensuel moyen de location d'une chambre était de 10 francs.

Un ouvrier ou un employé ayant une famille normale — composée des époux et deux enfants — payait généralement pour occuper ce qu'on appelle « un quartier » un loyer mensuel de 20 ou 25 francs.

Actuellement, le prix moyen d'une chambre oscille entre 125 et 150 francs par mois, soit une majoration allant jusqu'à 1,500 %.

Que deviendrait-elle cette majoration si brusquement mis en demeure de payer ce que les propriétaires tiennent comme le prix du jour, des milliers de locataires devaient ou s'incliner ou quitter leur logement et se disputer ceux qui demeurent vacants.

D'ailleurs, ces locataires pourraient-ils sans léser gravement leur budget familial, assumer de telles charges? On reconnaît généralement que, dans un ménage de travailleurs, la charge locative doit varier selon la composition familiale entre un cinquième à un sixième du montant des ressources professionnelles.

Quel est l'ouvrier, quel est l'employé, le travailleur intellectuel, le fonctionnaire, le pensionné dont on puisse dire que les revenus professionnels représentent de douze à quinze fois ce qu'ils valaient avant-guerre?

C'est l'Etat belge lui-même qui, par un acte gouvernemental et législatif — celui des mesures de péréquation — s'est efforcé d'établir que l'accroissement des ressources des travailleurs n'est pas en rapport avec l'accroissement constaté du taux des loyers.

Wij denken intogendeel dat, voor de categorie der minst geegede huurders die over de minst belangrijke bestaansmiddelen beschikken, de terugkeer tot de volledige vrijheid, in sommige streken van het land, een echt maatschappelijk onheil zou zijn.

Om ons rekenschap te geven van dezen toestand, moeten wij ons afvragen of, op dit oogenblik, de gevraagde huurprijzen zouden overeenkomen met de inkomsten dezer huurders.

Voor de nieuwe woonhuizen en gebouwen, in den laatsten tijd opgetrokken, en waarvoor de coëfficiënt van den bouw prijs vastgesteld is tusschen 10 en 12 maal den prijs van vóór den oorlog — het metselwerk dat ten hoogste 15 frank kostte per kubiekmeter, vóór 1914, kost thans 230 tot 250 frank — moet noodzakelijkerwijs aan de huurders eene huishuur gevraagd worden, redelijk berekend op een normalen interest en een zekere amortisatie, die 10 tot 12 maal meer bedraagt dan hetgeen zij vóór den oorlog betaalden en dit met de veronderstelling dat er vrije mededinging bestaat. Het zijn niet de nieuwgebouwde woningen welke op voordeelige wijze de huurprijzen zullen beïnvloeden.

Om dit tegen te gaan, zou de eigenaar moeten aandringen bij den huurder en zijn kapitaal tegen een bespottelijken interest verhuren; er zou, kortom, eene overvloedscrisis in zake van vaste goederen moeten bestaan.

Is dit soort van vrije mededinging wenschelijk voor de eigenaars?

Iedereen weet echter dat het tegenovergestelde plaats vindt en de huurders dus achter de eigenaars loopen, hetgeen voor gevolg heeft dat dezen kunnen vragen al wat ze willen, wat ze vaak ook niet nalaten te doen.

Als voorbeeld kunnen wij hier aanhalen, dat in de Brusselsche agglomeratie, vóór den oorlog, de huurprijs van eene kamer 10 frank per maand bedroeg.

Een werkman of een bediende met een gewoon gezin — de echtgenooten en twee kinderen — betaalden over 't algemeen, voor hetgeen men noemde « een kwartier », 20 frank per maand.

Tegenwoordig, bedraagt de gemiddelde prijs voor eene kamer 125 tot 150 frank per maand, hetzij eene vermeerdering die 1500 t. h. kan bereiken.

Wat zou er van deze verhooging geworden, indien duizenden huurders, plotseling door de eigenaars gesteld tegenover hetgeen dezen den prijs van den dag noemen, ofwel zouden moeten toegeven, ofwel hunne woning verlaten en onder elkaar de beschikbare woongelegenheden betwisten?

Zouden deze huurders dergelijken last kunnen dragen zonder hunne gezinsbegrooting in gevaar te brengen? Men neemt gewoonlijk aan dat, in een arbeidersgezin, de huurprijs volgens de samenstelling der familie, een vijfde tot een zesde mag bereiken van het bedrag der bedrijfsinkomsten.

Waar is de werkman, de bediende, de intellectueele arbeider, de ambtenaar, de gepensioneerde, waarvan men kan zeggen dat hunne bedrijfsinkomsten twaalf tot vijftienmaal zooveel bedragen als vóór den oorlog?

De Belgische Staat zelf heeft, door middel van eene daad der Regeering en der Wetgevende Macht — de péréquatiemaatregelen — getracht te bewijzen dat de verhooging der inkomsten van de arbeiders niet in verhouding staat tot de vastgestelde verhooging van de huurprijzen.

Les mesures de réajustement des traitements et salaires sont en effet appliquées en considération de la stabilisation monétaire de notre franc, apparenté à l'index 700.

Peut-on s'imaginer que l'État, après avoir légiféré pendant dix ans, pour les raisons les plus légitimes de paix sociale, se décide à se désintéresser totalement du problème au moment où il a lui-même établi une des données de ce problème, la stabilisation, indiquant un écart énorme entre les ressources des citoyens salariés et les exorbitantes charges locatives dont ils sont menacés.

Ce serait substituer à la politique prévoyante et générale qui a permis notre restauration si rapide une politique d'indifférence et d'imprévoyance sociales, dont les conséquences seraient inimaginables.

On objectera que nous considérons avec trop de pessimisme les effets désastreux de ce retour absolu à la liberté des conventions locatives.

Nous redoutons, au contraire, que si l'on tarde à ouvrir l'enquête que nous proposons, on découvre des situations beaucoup plus graves, non seulement à raison d'exagérations manifestes du taux des loyers, mais de la généralisation systématique de ces majorations dans certaines régions et ce à la faveur du manque de logements.

Cette enquête contribuera aussi à révéler le sort navrant fait à d'innombrables familles nombreuses encore condamnées à occuper moyennant des loyers très élevés, ces abominables taudis contre lesquels, sous le patronage du Roi, s'est ouverte une croisade et qui sont, comme le disait M. le Ministre d'État Levie, à la veille des fêtes de notre centenaire la honte de notre pays.

Faudra-t-il aussi que ces fêtes jubilaires de notre indépendance coïncident avec une crise sociale nous montrant au revers de la médaille l'image grimaçante de la misère des pauvres gens luttant désespérément pour trouver un abri à leur famille?

Il suffira de quelques audiences de la Commission d'enquête pour que des témoignages des dirigeants des sociétés locales d'habitations, des hommes d'œuvre, des infirmières sociales visiteuses, des propriétaires comme des locataires, se dégage pour le Parlement cette vérité que la crise des loyers n'est pas conjurée partout, et que dans certains centres au contraire, elle prendrait par le retour au droit commun une acuité infiniment redoutable.

Beaucoup de solutions en dehors du retour complet à la liberté des conventions ont déjà été mises en avant et notamment :

1° La prorogation de la loi pour les immeubles de la troisième catégorie;

2° l'établissement de nouveaux paliers d'accroissement du taux légal des loyers;

3° le réajustement des taux de loyer à celui de la stabilisation monétaire;

4° l'option locale ou régionale pour l'établissement de régimes transitoires spéciaux en matière de loyers;

De maatregelen tot wederaanpassing der wedden en loonen worden inderdaad toegepast met het oog op de stabilisatie van onze muntwaarde, op grond van het indexcijfer 700.

Kan men zich voorstellen dat de Staat, nadat hij gedurende tien jaren wetten heeft aangenomen, om de meest rechtmatige redenen van socialen vrede, zou beslissen zich hoegenamd niet meer bezig te houden met het vraagstuk, en dit wanneer hij zelf een der gegevens van het vraagstuk vastgesteld heeft, namelijk de stabilisatie, die een aanzienlijken afstand aanwijst tusschen de middelen van bestaan der bezoldigde burgers en de buitensporige huurlasten waarmede zij bedreigd worden.

Zulks zou overeenkomen met het stellen, in de plaats van de vooruitziende en milde politiek die ons spoedig herstel mogelijk maakte, van eene politiek van maatschappelijke onverschilligheid en kortzichtigheid, waarvan men zich de gevolgen niet zou kunnen voorstellen.

Men zal hier tegen aanvoeren, dat wij met al te veel pessimisme de schadelijke gevolgen inzien van dezen volstrekkene terugkeer tot de vrijheid der huurovereenkomsten.

Wij vreezen integendeel dat, indien men te lang wacht om het door ons voorgesteld onderzoek aan te vatten, men nog veel ernstiger toestanden zal ontwaren, niet alleen wegens opvallende overdrijvingen van het beloop der huurprijzen, doch ook wegens de systematische veralgemeening van deze verhoogingen, in sommige streken, en dit uit hoofde van het gebrek aan woongelegenheden.

Dit onderzoek zal er ook toe bijdragen het droevig lot te doen kennen van talloze kroostrijke gezinnen die nog verplicht zijn, mits betaling van zeer hooge huurprijzen, deze ongehoorde krotten te bewonen, tegen welke, onder het patroonschap van den Koning, een kruistocht wordt ondernomen en die, zooals de Staatsminister Levie het zei, aan den vooravond der feesten van ons honderdjarig bestaan, de schande zijn van ons land.

Zullen deze feesten tot viering van onze onafhankelijkheid samenvallen met eene maatschappelijke crisis die ons op de keerzijde van de medaille het grimmige beeld der ellende zal toonen, van de arme menschen die wanhopig strijden om een onderkomen voor hun gezin te vinden?

Enkele vergaderingen van de onderzoekscmissie, welke wij voornemens zijn op te richten, zullen volstaan, opdat uit de verklaringen van de bestuurders der plaatselijke maatschappijen voor goedkope woningen, van de werkers op sociaal gebied, van de sociale verpleegsters-bezoeksters, van de eigenaars zoowel als van de huurders, aldra voor het Parlement deze waarheid blijken mag, dat de woningcrisis niet overal verdwenen is, en dat daarentegen de terugkeer tot het gemeen recht, in sommige centums, die crisis op geduchte wijze zou toenemen.

Tal van oplossingen, buiten den volledigen terugkeer tot de vrijheid in de huurovereenkomsten, werden reeds vooruitgezet en onder meer :

1° de verlenging van den geldigheidsduur der wet voor de vaste goederen der derde categorie;

2° trapsgewijze verhooging van den wettelijken huurprijs;

3° de aanpassing van de huurprijzen aan de muntstabilisatie;

4° plaatselijke of gewestelijke overgangsregimes in zake huurprijzen;

5° la création de chambres arbitrales chargées d'accorder des dérogations au droit commun en jugeant sur des cas d'espèce et en tenant compte des ressources respectives des locataires et propriétaires;

6° l'assistance spéciale aux familles nombreuses par l'attribution temporaire durant tout le temps où les charges de famille sont lourdes d'allocations permettant de compléter le loyer;

7° l'accentuation de la politique de construction créant par l'édification d'innombrables logements à louer un élément de concurrence qui réagirait sur les prix exagérés.

C'est sur ces aspects du problème et bien d'autres encore qu'une enquête officielle objective et impartiale pourra apporter à la Chambre le plus grand nombre d'éléments lui permettant de se rendre compte de la gravité de la situation et de l'efficacité des moyens suggérés pour conjurer ce que nous osons appeler le péril social le plus grave qui puisse encore compromettre la restauration définitive de notre pays.

F. FISCHER.

PROPOSITION D'ENQUÊTE PARLEMENTAIRE

ARTICLE UNIQUE.

La Chambre décide de constituer une Commission d'enquête de onze membres, à désigner par le bureau, chargée de rechercher les résultats de l'application de la loi du 28 décembre 1926 portant révision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer.

La Commission examinera également les diverses propositions qui pourraient lui être suggérées, soit par les témoins qu'elle aura jugé devoir entendre, soit par chacun de ses membres, soit éventuellement par le Gouvernement et ce en vue de remédier aux graves inconvénients qui pourraient résulter du brusque retour au droit commun en matière de location d'immeubles destinés à l'habitation par suite de l'application de l'article 6, § 1^{er} de la susdite loi.

La Commission aura les pouvoirs établis par le paragraphe premier de l'article 4 de la loi du 3 mai 1880 sur les enquêtes parlementaires, à l'exception de ceux visés aux articles 87 et 88 (visites domiciliaires, perquisitions et saisies) et aux articles 91 et 94 (mandats d'amener et d'arrêt) du Code d'instruction criminelle.

La Commission fera rapport à la Chambre avant le 31 mars 1929.

F. FISCHER.
G. MELCKMANS.
FERNAND BRUNFAUT.
JOS. MERLOT.
MAX HALLET.
J. VANDEVELDE.

5° de oprichting van scheidskamers belast met afwijkingen op het gemeen recht toe te staan voor afzonderlijke gevallen, met inachtneming van de onderscheidenlijke inkomsten der huurders en der eigenaars;

6° bijzondere tegemoetkoming om het ontbrekende van den huurprijs aan te vullen, toegekend aan de groote gezinnen zoolang de gezinslast te zwaar is;

7° verscherping van de woningpolitiek, met talrijke woongelegenheden ter verhuring op te richten, om aldus door de mededinging tegen de overdreven prijzen in te werken.

Wordt het vraagstuk in deze en nog andere opzichten beschouwd, dan kan een onpartijdig en objectief officieel onderzoek aan de Kamer de vereischte elementen bezorgen om zich rekenschap te geven van de gewichtigheid van den toestand en van de doeltreffendheid der voorgestelde middelen om ons te bevrijden van hetgeen wij durven te noemen: het ergste sociaal gevaar dat 't Lands definitief herstel nog kan verhinderen.

F. FISCHER.

VOORSTEL VAN PARLEMENTAIR ONDERZOEK

EENIG ARTIKEL.

De Kamer beslist eene Onderzoekscmissie samen te stellen, bestaande uit elf leden, door het Bureau te benoemen, en belast met een onderzoek over de uitlagen van de toepassing der wet van 28 December 1926 tot herziening van de uitzonderingswetgeving in zake huurovereenkomsten.

De Commissie zal insgelijks de onderscheidene voorstellen onderzoeken, welke bij haar zouden kunnen ahangig gemaakt worden, hetzij door de getuigen welke zij noodig zal geacht hebben te hooren, hetzij door een harer leden, hetzij, desgevallend, door de Regeering, en dit met het doel om de ernstige bezwaren te voorkomen, die zouden kunnen voortvloeien uit den plotselingen terugkeer tot het gemeen recht in zake van verhuring van tot bewoning bestemde vaste goederen, ingevolge de toepassing van artikel 6, § 1, van vornoemde wet.

De Commissie zal de bevoegdheden hebben, vastgesteld bij de eerste paragraaf van artikel 4 der wet van 3 Mei 1880 op het parlementair onderzoek, ter uitzondering van die voorzien bij de artikelen 87 en 88 (huiszoekingen, doorzoekingen en inbeslagnemingen) en bij de artikelen 91 en 94 (bevelen van medebrenging en van aanhouding) van het Wetboek van Strafvordering.

De Commissie zal, vóór 31 Maart 1929, aan de Kamer verslag overleggen.

F. FISCHER,
G. MELCKMANS,
FERNAND BRUNFAUT,
JOS. MERLOT,
MAX HALLET,
J. VANDEVELDE.