

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1970-1971.

23 MARS 1971.

Proposition de loi prorogeant les baux à loyer d'immeubles ou parties d'immeubles occupés par des mutilés et grands invalides de guerre.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)
PAR M. **PIERSON**.

Au cours de sa séance du 9 mars 1971, votre Commission a examiné la proposition de loi tendant à proroger les baux à loyer d'immeubles ou parties d'immeubles occupés par des mutilés et grands invalides de guerre. Il convient de préciser que si l'intitulé de la proposition ne vise que les invalidités provoquées par faits de guerre, son article 1^{er} étend le bénéfice des dispositions proposées aux accidentés du travail.

De nombreux commissaires, tout en rendant hommage aux sentiments qui animent les auteurs de la proposition, ont émis une série d'objections ou de réserves qui peuvent être résumées comme suit :

1. La législation d'exception en matière de baux à loyer provoquée par la période de guerre a pris fin, à l'exception des dispositions qui, en vertu de la loi du 24 décembre 1970, continueront à protéger — jusqu'au 31 décembre 1972 — les locations portant sur des immeubles ou parties d'immeu-

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Pierson, président; Baert, Calewaert, Custers, De Baeck, De Groof, Delhaye, Dua, Goffart, Hambye, Herbiet, Jottrand, Merchiers, Renquin, Rombaut, Van Bogaert, Van Cauwelaert, Vandekerckhove, Vanderpoorten, Van Hoeylandt et Pierson, rapporteur.

R. A 8520

Voir :

Document du Sénat :

227 (Session de 1970-1971) : Proposition de loi.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1970-1971.

23 MAART 1971.

Voorstel van wet tot verlenging van de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, betrokken door verminkten en groot-oorlogsinvaliden.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DE H. **PIERSON**.

Tijdens haar vergadering van 9 maart 1971 heeft uw Commissie het voorstel van wet onderzocht tot verlenging van de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, betrokken door verminkten en groot-oorlogsinvaliden. Op te merken valt dat hoewel het opschrift van het voorstel slechts oorlogsinvaliden noemt, artikel 1 het genot van de voorgestelde bepalingen verruimt tot de getroffen en door arbeidsongevallen.

Talrijke commissieleden brachten hulde aan de gevoelens die de indieners van het voorstel bezielde, maar hadden toch een reeks bezwaren of aanmerkingen die als volgt kunnen worden samengevat :

1. De uitzondering inzake huurovereenkomsten die op de oorlogstijd terugging, heeft een einde genomen met uitzondering van de bepalingen die, krachtens de wet van 24 december 1970, de huurders van uiterst bescheiden onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen blij-

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Pierson, voorzitter; Baert, Calewaert, Custers, De Baeck, De Groof, Delhaye, Dua, Goffart, Hambye, Herbiet, Jottrand, Merchiers, Renquin, Rombaut, Van Bogaert, Van Cauwelaert, Vandekerckhove, Vanderpoorten, Van Hoeylandt en Pierson, verslaggever.

R. A 8520

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

227 (Zitting 1970-1971) : Voorstel van wet.

bles extrêmement modestes. Ce retour au droit commun était souhaitable. Il n'est pas justifié à suffisance par les auteurs de la proposition qu'il soit nécessaire d'instaurer de nouvelles mesures d'exception.

2. On peut craindre que le résultat de la législation proposée ne soit pas bénéfique pour la catégorie sociale que l'on veut protéger. Elle risque d'augmenter pour elle les difficultés de trouver un logement, toute législation d'exception incitant les bailleurs à donner préférence à ceux qui ne peuvent pas l'invoquer. Sans doute, la proposition ne tend-elle qu'à proroger des locations déjà conclues, mais ses développements envisagent une réforme législative à intervenir en 1972.

3. La protection envisagée en faveur des invalides à 100 p.c. entraîne fatalement une discrimination regrettable entre diverses catégories de personnes pouvant prétendre au même titre à la reconnaissance nationale : veuves des déportés, invalides subissant de graves séquelles, sans pour autant atteindre un taux d'invalidité de 100 p.c., etc. La société ne devrait-elle pas une protection analogue à d'autres invalides du travail, d'ailleurs visés par l'article 1^{er} de la proposition ?

Dans cette hypothèse, la législation proposée perdrait son caractère temporaire.

4. Si on ne peut contester les devoirs qu'impose à l'égard de certains la reconnaissance nationale, convient-il cependant d'en imposer la charge à une catégorie de personnes déterminées — en l'occurrence les bailleurs des invalides — et n'est-ce pas plutôt la collectivité qui devrait prendre les mesures adéquates pour assurer aux invalides des logements décentes ?

D'autres commissaires ont fait remarquer que les expulsions abusives que la proposition a pour objet de supprimer étaient certainement très rares; que les juges de paix étaient armés pour tempérer la rigueur des conventions et pouvaient accorder des délais de grâce.

Votre Commission, par 9 voix contre 4 et 2 abstentions, a cependant estimé qu'une intervention du législateur en la matière était souhaitable, mais elle a donné sa préférence — suivant une suggestion d'un de ses membres — non à une prorogation édictée de plein droit, mais à la reconnaissance d'une action en prorogation de préavis dont le juge de paix serait saisi et sur laquelle il statuerait, jugeant en équité.

Votre rapporteur a dès lors soumis à votre Commission, en sa séance du 23 mars 1971, le texte suivant :

ARTICLE UNIQUE.

« Le locataire d'un immeuble, d'une partie d'immeuble ou d'un appartement non meublé, occupés à usage exclusif d'habitation, invité à quitter les lieux soit à l'expiration de la

ven protéger jusqu'au 31 décembre 1972. Die terugkeer naar het gemeen recht was wenselijk. De indieners van het voorstel verantwoordden niet voldoende de noodzakelijkheid om nieuwe uitzonderingsmaatregelen te nemen.

2. Het is te vrezen dat het resultaat van de voorgestelde wet niet gunstig zal uitvallen voor de sociale klasse die men wil beschermen. Die categorie personen loopt gevaar moeilijker een woning te vinden, want elke uitzonderingswet zet de verhuurders aan de voorkeur te geven aan personen die zich niet op die wet kunnen beroepen. Het voorstel strekt weliswaar slechts om de bestaande huurovereenkomsten te verlengen, maar in de toelichting van het voorstel wordt gewag gemaakt van een hervorming van de wet op het einde van 1972.

3. De bescherming van de 100 pct. invaliden leidt onvermijdelijk tot een betreurenswaardige discriminatie tussen verschillende categorieën van personen die evenveel aanspraak hebben op de nationale erkentelijkheid : weduwen van gedeporteerden, invaliden met ernstige letsels, die niet 100 pct. invalide zijn, enz. Is de maatschappij ook niet een soortgelijke bescherming verschuldigd aan andere misdeelden, zoals de burgerlijke invaliden, de gehandicapten, de arbeidsinvaliden, die trouwens bedoeld zijn in artikel 1 van het voorstel ?

In dat geval zou de voorgestelde wet geen tijdelijke wet meer zijn.

4. Er bestaan tegenover sommigen onbetwistbaar verplichtingen uit nationale erkentelijkheid, maar moet de last hiervan worden gedragen door een bepaalde categorie van personen — in casu de verhuurders aan invaliden, en is het niet veel eer de gemeenschap die passende maatregelen moet nemen om de invaliden een geschikte woning te bezorgen ?

Andere commissieleden hebben opgemerkt dat de gevallen van onrechtmatige uitzetting, die het voorstel wil verhinderen, ongetwijfeld zeer zeldzaam zijn; dat de vrederechters gewapend zijn om strenge overeenkomsten te verzachten en uitstel kunnen verlenen.

Uw Commissie was evenwel met 9 tegen 4 stemmen bij 2 onthoudingen van oordeel dat een wettelijke regeling terzake wenselijk was, maar ingaande op het voorstel van een lid, gaf zij de voorkeur, niet aan een van rechtswege uitgevaardigde verlenging, maar aan een vordering tot verlenging van de opzeggingstermijn, die bij de vrederechter aanhangig zou worden gemaakt en waarop deze naar billijkheid zou beschikken.

Uw verslaggever heeft derhalve aan uw Commissie ter vergadering van 23 maart 1971 de volgende tekst voorgelegd :

ENIG ARTIKEL.

« Indien de huurder van een huis, gedeelte van een huis of flat dat uitsluitend als woning dient, verzocht wordt de plaats te verlaten bij het verstrijken van de huur

location soit au terme du préavis qui lui est notifié peut, s'il est reconnu invalide à 100 p.c. à la suite de faits de guerre, s'adresser au juge de paix pour solliciter la prorogation de la location. Le juge statue en équité en ayant égard à la situation respective des parties. La prorogation qu'il accorde le cas échéant ne peut excéder le terme du 31 décembre 1972. »

Un commissaire fait remarquer que le texte tel qu'il est rédigé n'exclut que les appartements meublés du champ d'application de la proposition, alors que la loi du 29 janvier 1964, modifiée par celle du 24 décembre 1970 vise la location d'un immeuble, d'une partie d'immeuble ou d'un appartement *non meublés*.

Votre Commission a décidé d'adopter cette nouvelle rédaction.

Un autre commissaire fait remarquer que l'objection reprise sub n° 3 ci-dessus n'a pas été rencontrée. Il lui a été répondu que l'auteur de la proposition avait notamment invoqué pour la justifier les travaux que les invalides à 100 p.c. sont souvent forcés de faire effectuer à leur logement pour l'adapter à leur invalidité.

Votre Commission a enfin apporté diverses corrections de forme au texte néerlandais, c'est l'article unique suivant qui a été mis au vote :

ARTICLE UNIQUE.

Le locataire d'un immeuble, d'une partie d'immeuble ou d'un appartement non meublés, occupés à usage exclusif d'habitation, invité à quitter les lieux soit à l'expiration de la location soit au terme du préavis qui lui est notifié peut, s'il est reconnu invalide à 100 p.c. à la suite de faits de guerre, s'adresser au juge de paix pour solliciter la prorogation de la location. Le juge statue en équité en ayant égard à la situation respective des parties. La prorogation qu'il accorde le cas échéant ne peut excéder le terme du 31 décembre 1972.

Cinq commissaires ont approuvé ce texte; 5 ont voté contre; 3 se sont abstenus.

Le texte amendé de la proposition a donc été repoussé par parité de voix. Votre Commission avait cependant reconnu que le texte soumis au vote en séance du 23 mars répondait aux vœux de la Commission tels qu'ils avaient été exprimés en séance du 9 mars par 9 voix contre 4 et 2 abstentions. Cette contradiction est due au fait que des commissaires présents à la séance du 9 mars étaient absents à celle du 23 et vice-versa.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Président-Rapporteur,
M.-A. PIERSON.

of van de opzeggingstermijn die hem betekend wordt, kan hij zich, zo hij als 100 pct. invalide is erkend ten gevolge van oorlogsfeiten, tot de vrederechter richten om de verlenging van de huurovereenkomst te vragen. De rechter beschikt naar billijkheid met inachtneming van de respectieve toestand van partijen. De verlenging die hij eventueel toekent, mag niet verder reiken dan 31 december 1972. »

Een commissielid merkt op dat de franse tekst in zijn tegenwoordige vorm alleen de gemeubelde appartementen buiten de werkingssfeer van het voorstel houdt, terwijl in de wet van 29 januari 1964, gewijzigd bij de wet van 24 december 1970, « non meublés » ook op de onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen slaat.

Uw Commissie heeft besloten die nieuwe redactie te aannemen.

Een ander lid merkt op dat op de tegenwerping onder cijfer 3 niet is ingegaan. Hierop wordt geantwoord dat de indiener van het voorstel zich had beroepen op de veranderingen die de 100 pct. invaliden vaak genoodzaakt zijn in hun woning aan te brengen om ze aan te passen aan hun invaliditeit.

Uw Commissie heeft ten slotte formele wijzigingen aangebracht in de Nederlandse tekst waarna het enige artikel in stemming werd gebracht. Het luidt als volgt :

ENIG ARTIKEL.

De huurder van een uitsluitend als woning dienend onge-meubileerd onroerend goed, gedeelte van onroerend goed of appartement, die verzocht wordt het goed te verlaten bij het verstrijken van de huur of na afloop van de termijn van opzegging die hem ter kennis is gebracht, kan zich, ingeval hij erkend is als 100 pct.-invalide ten gevolge van oorlogsfeiten, tot de vrederechter wenden om verlenging van de huur te vragen. De rechter doet uitspraak naar billijkheid, met inachtneming van de respectieve toestand van partijen. Hij kan de verlenging slechts toestaan tot 31 december 1972.

Vijf commissieleden keurden die tekst goed; vijf stemden tegen; drie onthielden zich.

De geamendeerde tekst van het voorstel is dus bij staking van stemmen verworpen, uw Commissie had nochtans erkend dat de tekst die ter vergadering van 23 maart in stemming was gebracht, tegemoetkwam aan de wensen van de Commissie, zoals die ter vergadering van 9 maart tot uitdrukking waren gebracht met 9 tegen 4 stemmen bij 2 onthoudingen. Deze tegenspraak is te wijten aan het feit dat de commissieleden die aanwezig waren op de vergadering van 9 maart afwezig waren op de vergadering van 23 maart en omgekeerd.

Dit verslag is goedgekeurd met algemene stemmen.

De Voorzitter-Verslaggever,
M.-A. PIERSON.