

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

10 JUIN 1953.

PROJET DE LOI

complétant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, modifiées par la loi du 29 décembre 1952.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier l'article 4, § 2, des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. CHARLOTEAUX.

MESDAMES, MESSIEURS,

La politique poursuivie en matière de baux à loyer, depuis plusieurs années, tend à assurer le retour au droit commun de façon progressive et sans heurt.

Déjà en 1950, cette position se manifestait de façon fort nette et votre rapporteur notait déjà au début de son rapport que « par ses dispositions nouvelles, le projet constitue un effort sérieux vers le retour au droit commun ».

En 1951, cette politique marquait un temps d'arrêt et la loi qui sortait des délibérations du Parlement prorogeait

(1) Composition de la Commission : MM. Joris, président; Charlotaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, M^{me} De Riemaeker-Legot, MM. Fimmers, Gendebien, Hermans (Fernand), Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns. — Bohy, Camby, Collard, Deruelles, M^{me} Fontaine-Borguet, MM. Hossey, Housiaux, Pierson, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Voir :

A. — 388 : Projet de loi.

B. — 303 : Proposition de loi.

403 : Amendement.

10 JUNI 1953.

WETSONTWERP

tot aanvulling van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, gewijzigd bij de wet van 29 December 1952.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 4, § 2, der samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1). UITGEBRACHT

DOOR DE HEER CHARLOTEAUX.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De politiek die sedert verscheidene jaren in zake huishuur wordt gevoerd strekt er toe, geleidelijk en zonder horten of stoten, terug te keren naar het gemeen recht.

Reeds in 1950 kwam die strekking zeer duidelijk tot uiting, en uw verslaggever heeft toen reeds in het begin van zijn verslag, aangestipt dat het ontwerp, door zijn nieuwe bepalingen, een ernstige poging was in richting van de terugkeer naar het gemeen recht.

In 1951 had deze politiek geen voortgang, en de wet die uit de beraadslagingen van het Parlement is voort-

(1) Samenstelling van de Commissie : de heren Joris, voorzitter; Charlotaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, Mevr. De Riemaeker-Legot, de heren Fimmers, Gendebien, Hermans (Fernand), Lambotte, Nossent, Oblin, Robyns. — Bohy, Camby, Collard, Deruelles, Mevr. Fontaine-Borguet, de heren Hossey, Housiaux, Pierson, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Zie :

A. — 388 : Wetsontwerp.

B. — 303 : Wetsvoorstel.

403 : Amendement.

pratiquement dans ses éléments essentiels, l'application de la loi de 1950.

Le projet déposé en 1952 par le gouvernement constituait un nouvel effort dans le sens indiqué ainsi que le soulignait à l'époque le rapporteur.

Cet effort se traduisait :

1° par l'abaissement des plafonds et partant l'exclusion d'un certain nombre d'immeubles;

2° par l'exclusion des immeubles devenus vacants dans le chef du preneur;

3° par l'exclusion des immeubles occupés par les pouvoirs publics.

D'autre part, un arrêté royal pris en vertu des dispositions de l'article 2, § 4, des lois coordonnées du 10 mars 1952 excluait de l'application de la loi, un nombre fort important de communes.

Ces exclusions tant en vertu des dispositions de la loi du 29 décembre 1952 que des arrêtés royaux du 4 décembre 1952 et de mars 1953 se limitaient cependant à l'abandon du taux imposé du loyer, une prorogation d'occupation d'un an, c'est-à-dire jusqu'à la date anniversaire de 1954 étant maintenue pour autant que le locataire marque sa volonté, suivant certaines règles de procédure, de payer un loyer normal.

Le projet qui vous est soumis actuellement semble constituer la dernière étape vers le retour au droit commun; en effet, il en résulte que l'échéance de la prorogation au cours de l'année 1954 consentie par la loi du 29 décembre 1952 doit marquer la fin du régime de limitation du taux des loyers.

Cependant à dater de cette échéance et jusqu'au 31 décembre 1954, une prorogation d'occupation sera maintenue dans les conditions admises déjà pour les immeubles exclus par la précédente loi.

C'est la généralisation du loyer normal jusqu'au 31 décembre 1954 pour tous les immeubles soumis actuellement à l'application de la loi comme pour ceux exclus par la loi de 1952 ou par arrêté royal subséquent.

A partir de cette date et sauf dispositions légales nouvelles au cours de l'année 1954, propriétaires et locataires seront tenus uniquement en vertu des conventions particulières verbales ou écrites.

Le projet de loi pour le surplus contient certaines modifications ou correctifs qui ne suscitent pas de commentaires sur le plan général.

* * *

Une proposition de loi (proposition de MM. Sainte et consorts) tend d'autre part à créer une catégorie nouvelle de bénéficiaires qui en vertu de l'article 4, § 2, jouiront d'une privilège.

Rappelons qu'aux termes de cet article, le retrait de prorogation pour motif grave ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation, sauf au cas où le bailleur appartient lui-même à une de ces catégories :

1° les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

2° les invalides dont l'invalidité légalement constatée atteint 100 %;

3° les preneurs âgés de soixante-cinq ans au moins;

4° les veuves, mères ou enfants mineurs de citoyens morts pour la patrie, dont ceux-ci étaient les soutiens, les

gevloeid heeft de toepassing van de wet van 1950, in haar hoofdbestanddelen, praktisch verlengd.

Het in 1952 door de Regering ingediende ontwerp wees op een nieuwe poging in hogervermelde zin, zoals destijds door de verslaggever werd aangestipt.

Die poging kwam neer :

1° op de verlaging van de maxima en, derhalve, op de uitsluiting van een zeker aantal onroerende goederen;

2° op de uitsluiting van de onroerende goederen die in hoofde van de huurder vrij gekomen zijn;

3° op de uitsluiting van de door de openbare besturen bezette onroerende goederen.

Daarenboven werd een groot aantal gemeenten van de toepassing van de wet uitgesloten door een Koninklijk besluit, genomen krachtens de bepalingen van artikel 2, § 4, der samengeordende wetten van 10 Maart 1952.

Die uitsluitingen, zowel krachtens de bepalingen der wet van 29 December 1952 als krachtens de Koninklijke besluiten van 4 December 1952 en Maart 1953, beperkten zich echter tot de afschaffing van de opgelegde huurprijs, terwijl een verlenging van de bezetting met één jaar, d.w.z. tot de verjaardatum in 1954, werd gehandhaafd, voor zover de huurder, volgens bepaalde procedureregelen, zijn wil te kennen geeft om een normale huurprijs te betalen.

Het ontwerp dat U thans wordt voorgelegd schijnt de laatste stap te zijn naar de terugkeer naar het gemeen recht : daaruit blijkt, inderdaad, dat de vervaldatum van de verlenging in de loop van het jaar 1954, die door de wet van 29 December 1952 werd toegestaan, het einde moet betekenen van het regime van beperking der huurprijzen.

Nochtans zal, van die vervaldag af en tot 31 December 1954, een verlenging van de bezetting worden gehandhaafd onder de voorwaarden die reeds worden aangenomen voor de onroerende goederen, die door de vorige wet werden uitgesloten.

Dat betekent een veralgemening van de normale huurprijs tot 31 December 1954 voor al de onroerende goederen, die thans onder de toepassing van de wet vallen, evenals voor die welke door de wet van 1952 of door het daaropvolgend Koninklijk besluit werden uitgesloten.

Van die datum af en behoudens nieuwe wetsbepalingen in de loop van het jaar 1954, zullen de eigenaars en huurders slechts gehouden zijn krachtens mondelinge of geschreven bijzondere overeenkomsten.

Het wetsontwerp houdt bovendien sommige wijzigingen of verbeteringen in, die op het algemeen plan tot geen commentaar aanleiding geven.

* * *

Een wetsvoorstel (voorstel uitgaande van de heren Sainte cs.) streeft er anderzijds naar een nieuwe categorie begunstigden in te voeren die krachtens artikel 4, § 2, een voorrecht zouden genieten.

Laten wij er aan herinneren dat, volgens de bewoordingen van dit artikel, het intrekken van de verlenging niet tot gevolg mag hebben van hun woning te beroven, behalve wanneer de verhuurder zelf tot een van deze categorieën behoort :

1° de gezinshoofden, die ten minste vier bij hen inwonende kinderen ten laste hebben;

2° de invaliden wier wettelijk vastgestelde invaliditeit 100 % bedraagt;

3° de huurders die ten minste vijf en zestig jaar oud zijn;

4° de weduwen, moeders of minderjarige kinderen van burgers gestorven voor het vaderland en van wie laatstge-

ascendants ayant recueilli la mère, la veuve où les enfants mineurs de citoyens morts pour la patrie.

La proposition a pour but de compléter le 3^e par le texte suivant : « ainsi que ceux n'ayant pas atteint cet âge, dont » le bail était l'accessoire d'un contrat de travail ou d'emploi qui a pris fin par admission à la pension de vieillesse » ou d'invalidité ».

Sont ici visés spécialement les ouvriers mineurs à qui la pension de vieillesse est accordée avant 65 ans ou qui sont pensionnés par suite de maladie professionnelle.

On peut soutenir à l'encontre de cette proposition que les entreprises charbonnières ont besoin d'une main-d'œuvre qui est actuellement insuffisante, que d'autre part, faute de logement sur place, des ouvriers belges doivent faire de longs déplacements et que des familles d'ouvriers étrangers ne peuvent s'installer comme il conviendrait.

Reste à savoir quelle est l'importance numérique de ces pensionnés âgés de moins de 65 ans; il ne serait pas inutile d'en connaître le nombre, compte tenu de ce que les maisons à la disposition des travailleurs de la mine seraient, affirme-t-on, inférieure à 35.000 actuellement et que le besoin de logements resterait fort grand.

Il est non moins certain qu'il n'est point équitable de protéger tout travailleur pensionné à l'âge de 65 ans alors que celui qui est exposé à des risques professionnels plus graves et astreint à un travail infiniment plus pénible entraînant la maladie ou la vieillesse prématurée soit écarté d'un privilège consenti aux premiers par une loi antérieure.

PROJET DE LOI.

Examen des articles.

Article premier.

L'article premier est correctif et complémentaire de l'article 2, § 3, des lois coordonnées du 10 mars 1952 modifiées par la loi du 29 décembre 1952. Cette correction est logique; en effet, s'il est prévu que doivent être exclues les locations d'immeubles ou de partie d'immeubles vacants par le décès, la faute ou la volonté du preneur, il est logique d'admettre que sont exclus les immeubles devenus vacants par le décès ou le départ du propriétaire et non du bailleur comme le texte l'indique.

Le texte doit être modifié en conséquence et porter 6^o ... *du départ du propriétaire.*

L'article est adopté à l'unanimité.

Art. 2.

Cet article ne peut présenter aucune difficulté; c'est l'application du principe et des règles admises par les lois coordonnées et du 29 décembre 1952. Le texte de l'article 4 de la loi du 29 décembre 1952 n'a point prévu la possibilité d'arrêtés royaux postérieurs au 1^{er} janvier 1953 et il y a là une lacune qui manifestement doit être corrigée.

Il est adopté à l'unanimité.

noemden de kostwinners waren, de ascendenten die de moeder, de weduwe of de minderjarige kinderen van burgers gestorven voor het vaderland hebben opgenomen.

Het wetsvoorstel heeft tot doel het 3^o met volgende tekst aan te vullen : « evenals zij die deze leeftijd niet » bereikt hebben en wier huurovereenkomst deel uitmaakte » van een arbeids- of bediendencontract waaraan een einde » werd gemaakt door toelating tot het ouderdoms- of » invaliditeitspensioen ».

Hierbij worden bijzonder bedoeld de mijnwerkers wier ouderdomspensioen toegekend wordt vóór 65 jaar of die ten gevolge van beroepsziekte op pensioen gesteld werden.

Tegen dit wetsvoorstel kan worden aangevoerd dat de steenkolenbedrijven behoefte hebben aan werkkrachten die thans onvoldoende in aantal zijn en dat anderzijds bij gebrek aan woongelegenheid ter plaatse, de Belgische werklieden verplicht zijn langdurige verplaatsingen te moeten doen en dat de gezinnen van de buitenlandse werklieden zich niet kunnen vestigen zoals het betaamt.

Er blijft nog te weten welke de getalsterkte van deze minder dan 65 jaar oude gepensioneerden is; het ware niet overbodig dit aantal te kennen, rekening houdend met het feit dat, naar men beweert, de woningen die ter beschikking staan van de mijnwerkers, voor het ogenblik minder dan 35.000 bedragen en de woningnood nog immer nijpend is.

Het staat niet minder vast dat het niet billijk is elke op 65 jaar gepensioneerde arbeider te beschermen terwijl degene die aan zwaarder beroepsrisico's blootgesteld is en verplicht is tot veel lastiger werk dat ziekte of vervroegde ouderdom ten gevolge heeft, zou verstoken blijven van een voorrecht dat aan de eersten werd toegestaan door een vroegere wet.

WETSONTWERP.

Bespreking der artikelen.

Eerste artikel.

Het eerste artikel is een verbetering en een aanvulling van artikel 2, § 3, der samengeordende wetten van 10 Maart 1952, gewijzigd bij de wet van 29 December 1952. Deze verbetering is logisch indien inderdaad bepaald wordt dat de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke vrij gekomen zijn ten gevolge van het overlijden, de schuld of de wil van de huurder uitgesloten zijn, is het logisch te aanvaarden dat de onroerende goederen uitgesloten worden die vrij gekomen zijn door het overlijden of het vertrek van de *eigenaar* en niet van de verhuurder, zoals door de tekst wordt bepaald.

De tekst moet in die zin gewijzigd worden en in 6^o luiden : ... *het vertrek van de eigenaar.*

Het artikel wordt eenparig goedgekeurd.

Art. 2.

Dit artikel levert geen moeilijkheden op; het is de toepassing van het beginsel en de regelen, aangenomen bij de samengeordende wetten en bij de wet van 29 December 1952. De tekst van artikel 4 der wet van 29 December 1952 behelst niet de mogelijkheid tot het nemen van Koninklijke besluiten na 1 Januari 1953; dit is een leemte waarin klaarblijkelijk moet worden voorzien.

Het artikel wordt eenparig goedgekeurd.

Art. 3.

A l'article 3, établissant la prorogation légale d'occupation jusqu'au 31 décembre 1954 moyennant payement du loyer légal et en son premier alinéa un amendement est proposé complétant cet alinéa de la façon suivante : « lequel » sera déterminé par le juge, sans pouvoir dépasser le » triple de la valeur locative au 1^{er} septembre 1939 ».

Cet amendement déposé dans le but, selon l'auteur, d'éviter le recours à des expertises coûteuses dans un grand nombre de litiges est rejeté par 7 voix contre 6.

Il est répondu que le danger de nombreuses expertises n'est pas tel que le croit l'auteur de l'amendement et que rapidement il s'établira une échelle des valeurs locatives; il est fait remarquer au surplus que l'amendement tendant au maintien d'un taux maximum du loyer va à l'encontre du principe même du loyer normal.

L'ensemble de l'article est ensuite voté par 6 voix contre 5 et 2 abstentions.

Art. 4.

L'article 4 constitue une simple correction du texte néerlandais.

Il est adopté à l'unanimité sans discussions.

Art. 5.

L'article 5 reproduit les dispositions transitoires habituelles.

Il est adopté sans discussion.

Art. 6 et 7.

Ces articles sont adoptés à l'unanimité sans discussion.

L'ensemble du projet est adopté par 6 voix et 7 abstentions.

* * *

ARTICLE AMENDÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

« In fine », le mot « bailleur » a été remplacé par le mot « propriétaire ».

* * *

PROPOSITION DE LOI (de M. Sainte et cts.).

Article unique.

Cet article est adopté à l'unanimité, les amendements de M. Timmermans étant rejetés préalablement par 5 voix et 9 abstentions.

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,

A. CHARLOTEAUX.

Le Président,

L. JORIS.

Art. 3.

Bij het eerste lid van artikel 3, waarbij de bezetting wettelijk verlengd wordt tot 31 December 1954 op voorwaarde dat de normale huurprijs wordt betaald, wordt een amendement tot aanvulling voorgesteld, dat als volgt luidt : « die door de rechter bepaald wordt en driemaal de huurwaarde op 1 September 1939 niet mag overschrijden ».

Dit amendement, dat volgens de indiener voorgesteld wordt om te voorkomen, dat men voor een groot aantal geschillen zijn toevlucht zou moeten nemen tot dure expertises, wordt met 7 tegen 6 stemmen verworpen.

Er wordt geantwoord dat bedoelde expertises niet zo talrijk zullen zijn als de indiener van het amendement vreest, en dat er vlug een schaal van huurwaarden zal tot stand komen; verder wordt opgemerkt dat het amendement, dat er toe strekt een maximum-huurprijs te handhaven, tegen het beginsel zelf van de normale huurprijs indruist.

Het artikel, in zijn geheel, wordt vervolgens goedgekeurd met 6 tegen 5 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 4.

Artikel 4 is enkel een verbetering van de Nederlandse tekst.

Het wordt eenparig, zonder bespreking, goedgekeurd.

Art. 5.

Artikel 5 behelst de gewone overgangsbepalingen.

Het wordt zonder bespreking goedgekeurd.

Art. 6 en 7.

Deze artikelen worden eenparig zonder bespreking goedgekeurd.

Het ontwerp, in zijn geheel, wordt aangenomen met 6 stemmen en 7 onthoudingen.

* * *

ARTIKEL GEWIJZIGD DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

« In fine » werd het woord « verhuurder » vervangen door het woord « eigenaar ».

* * *

WETSVOORSTEL (van de heer Sainte cs.).

Enig artikel.

Nadat de amendementen van de heer Timmermans met 5 stemmen en 9 onthoudingen werden verworpen, wordt dit artikel eenparig aangenomen.

Het verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

A. CHARLOTEAUX.

De Voorzitter,

L. JORIS.