

(N° 211)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 10 AVRIL 1924.

Proposition de loi prorogeant la loi du 23 août 1923 sur les loyers.

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

Lorsque les Chambres décidèrent que la loi du 20 février 1923 sur les baux à loyer cesserait ses effets en 1925, personne ne se fit l'illusion qu'à cette date, la crise du logement aurait disparu, et que le droit commun aurait pu reprendre son empire. La pénurie des logements était, à ce moment encore, beaucoup trop intense pour qu'on pût espérer la voir résolue au bout de deux ans. Seulement, en présence de l'effort considérable tant des pouvoirs publics que de l'initiative privée, il apparaissait, au début de 1923, que si la crise ne devait être point terminée en 1925, elle se serait, en tout cas, fortement atténuée et que dès lors, une nouvelle loi, sans doute la dernière, marquerait l'étape finale avant le retour au droit commun. Certains cependant, convaincus de l'impossibilité du rétablissement de la situation normale pour l'année 1925, et désireux aussi d'éviter les nouvelles et longues discussions qu'engendre toujours un projet relatif aux baux à loyer, avaient proposé de porter d'emblée, à 1926, le terme de l'application de la loi.

Il semble, à l'heure présente, que ces derniers avaient raison. La crise des logements n'est point finie; l'on a évidemment bâti, l'on bâtit encore; les nombreuses sociétés, créées sous l'égide de la Société Nationale, ont fait un effort méritoire. Mais tout cela est très insuffisant; un trop gros arriéré doit être comblé. Il serait injuste cependant de dire qu'une amélioration ne s'est point produite; cette amélioration se continue lentement, et si, grâce au relèvement de notre franc, les matériaux baissaient d'une façon un peu sensible, il n'est point douteux que la construction des maisons d'habitation prendrait un essor qui pourrait, d'ici quelques années, résoudre l'angoissant problème du logement.

Quelle est, dans ces conditions, l'attitude qui s'impose au législateur?

En revenir purement et simplement au droit commun? Personne n'oserait le proposer. La suppression de toute réglementation aurait, immédiatement, pour résultat, une hausse inconsidérée des loyers avec, comme conséquence, l'expulsion de milliers et de milliers de ménages.

Élaborer une nouvelle loi, moins restrictive de la liberté, soit qu'elle donnerait au propriétaire plus de facilité dans son droit de disposition, soit qu'elle élargirait la marge d'augmentation des loyers dont il dispose. C'est une deuxième solution, mais, à notre sens, très dangereuse.

Dans les conjonctures actuelles, l'élaboration d'une nouvelle loi sur les loyers ne manquerait point de surexciter, à nouveau, les passions. La vie est très chère; elle a, depuis 1923, augmenté dans les proportions que l'on connaît. Pour une grande partie de la population — et principalement, peut-être, pour les petits bourgeois, les pensionnés, les fonctionnaires, pour tous les agents de l'État — les loyers en vigueur constituent le grand maximum de la charge qu'elle peut soutenir à raison de l'habitation. D'autre part, aujourd'hui encore, malgré l'amélioration relative dont nous reconnaissons l'existence, il est impossible — ou presque — pour un ménage expulsé, de trouver à se loger.

Un projet de loi qui ferait bon marché de telles difficultés, ne manquerait pas de déclencher la plus vive opposition et de placer à nouveau les uns en face des autres, en ennemis, les propriétaires et les locataires. L'on aurait, une fois de plus dans les deux Chambres, des discussions interminables et passionnées, qu'il vaut mieux éviter actuellement.

Nos Chambres ont, en effet, un très lourd et très important travail à accomplir. Elles n'auront point de trop de toutes leurs heures, pour le mener à bonne fin. Et il serait vraiment inadmissible de les voir consacrer dès demain, car il n'y aurait plus de temps à perdre pour voter la loi en temps voulu, des semaines et des semaines de discussions, à un projet de loi dont l'utilité ne serait pas absolument démontrée.

Il reste une dernière solution, la seule qui nous paraisse raisonnable et que nous présentons aujourd'hui à l'agrément de la Chambre : c'est celle d'une prorogation pure et simple de la loi pour un an.

La loi du 20 février 1923 est, dans son ensemble, d'une clarté parfaite. La jurisprudence est fixée sur sa portée. Nos magistrats l'ont appliquée avec doigté et mesure. Et si elle a permis, d'une part, à tous les propriétaires de disposer librement, à leur usage personnel, de leur maison, les expulsions nombreuses que ce régime a entraînées se sont cependant faites, grâce aux délais accordés par les juges et grâce aux mesures prises par les administrations communales, sans trop de heurts et de difficultés.

L'apaisement, sans être complet, loin de là, se dessine. Les critiques et les protestations se font plus rares. L'on peut se louer, à cet égard, de la loi de 1923. Sans préjuger cependant de ce que demain nous réserve, notre proposition n'est-elle donc pas la plus simple et la plus sûre, qui consiste à en proroger provisoirement l'application, dans un but d'apaisement, de conciliation et de concorde? Nous espérons que les Chambres approuveront notre façon de voir.

EUGÈNE SOUDAN.

(N^o 211)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 10 APRIL 1924.

Wetsvoorstel tot verlenging van den geldigheidsduur der wet
van 20 Augustus 1923 op de huishuur.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Toen de Kamers beslisten dat de wet van 20 Februari 1923 op de huurpachten zou vervallen in 1925, was niemand van gevoelen, dat op dien datum de woningcrisis zou opgehouden hebben te bestaan en het gemeen recht terug in werking treden zou. Te dien dage was de woningnood nog te groot om de hoop te laten dat zij na twee jaren tijds zou opgelost zijn. Tegenover de aanzienlijke krachtsinspanning van de openbare machten zoowel als van den privaten ondernemingsgeest, bleek bij het begin 1923, dat, zoo de crisis in 1925 niet verdwenen zou wezen, zij niettemin sterk zou zijn verminderd en dienvolgens eene nieuwe wet, ongetwijfeld de laatste stap zou wezen alvorens tot het gemeen recht te kunnen terugkeeren. Anderzijds, waren sommigen er van overtuigd dat de normale toestand tegen 1925 niet mogelijk was en hadden daarom, met het doel de lange besprekingen te vermijden waartoe eene wet op de huurpachten steeds aanleiding geeft, voorgesteld maar van stonden aan den geldigheidsduur der wet op 1926 te verleggen.

Heden ten dage blijkt het, dat dezen gelijk hadden. De woningcrisis is niet geëindigd; gewis werd en wordt er nog gebouwd; de talrijke maatschappijen, onder de bescherming der Nationale Maatschappij tot stand gekomen, hebben verdienstelijk werk verricht. Dat alles is echter niet voldoende; een te groot tekort moest worden aangevuld. Het ware echter niet billijk, te beweren dat geene verbetering is ingetreden; deze verbetering gaat langzaam haren gang, en mocht, dank zij de waardestijging van onzen frank, de prijs der bouwmaterialen wat dalen, dan zou ongetwijfeld het bouwen van woningen zulkdanige vlucht nemen, dat het angstwekkend woningvraagstuk binnen enkele jaren zou opgelost zijn.

Welke houding dient, onder deze omstandigheden, de wetgever aan te nemen?

Eenvoudig terugkeeren tot het gemeene recht? Niemand zou het durven voorstellen. Het opheffen van alle reglementeering zou onmiddellijk voor gevolg hebben eene ongewone stijging voor de huurprijzen, waaruit zou voortspruiten het uitzetten van duizenden en duizenden gezinnen.

Eene nieuwe wet invoeren, die minder de vrijheid beperkt, hetzij door aan den eigenaar meer gemak te geven om over zijn recht te beschikken, hetzij zij hem de huishuren tot een hooger bedrag zou laten brengen, dit is eene oplossing, maar eene zeer gevaarlijke, naar wij meenen. In de tegenwoordige omstandigheden zou het opmaken van eene nieuwe huishuurwet opnieuw de hartstochten wakker schudden. Het leven is duur; sedert 1923 is die duurte gestegen in eene verhouding die wij allen kennen. Voor een groot gedeelte van de bevolking, en hoofdzakelijk voor de kleine burgers, de gepensioneerden, de ambtenaren, voor al de Staatsbedienden, zijn de tegenwoordige huurprijzen het volstrekt maximum van lasten dat zij, wat de woningen betreft, kunnen dragen. Anderzijds, ondanks de betrekkelijke verbetering die wij moeten vaststellen, is het tegenwoordig, voor een uitgedreven gezin, nog onmogelijk, of bijna onmogelijk, ergens een onderkomen te vinden.

Een wetsontwerp dat met deze moeilijkheden geen rekening zou houden, zou zonder twijfel op een heftig verzet stuiten, en zou opnieuw eigenaars en huurders als vijanden tegenover elkander plaatsen. Men zou andermaal in beide Kamers eindelooze en hartstochtelijke besprekingen houden, die wij in dezen tijd beter doen te vermijden.

De Kamers hebben immers een zeer zwaar en zeer belangrijk werk af te maken. Zij hebben al haar tijd noodig om dit tot een goed eind te brengen. En het zou niet aan te nemen zijn dat ze van morgen af — want om de wet op behoorlijken tijd te doen aannemen zou er geen tijd mogen verloren worden, — weken en weken zou besteden aan de bespreking van een wetsontwerp waarvan het nut niet volstrekt bewezen is.

Dan blijft, ten slotte, de eenige oplossing die ons redelijk schijnt, en die wij aan de goedkeuring der Kamer onderwerpen, — de eenvoudige verlenging van de wet voor één jaar.

De wet van 20 Februari 1923 is in haar geheel zeer duidelijk. De rechtspraak kent nu hare juiste draagkracht. Onze magistraten hebben ze toegepast met voorzichtigheid. En heeft zij enerzijds aan al de eigenaars toegelaten vrij over hun woning te beschikken voor hun persoonlijk gebruik, zoo hebben anderzijds de talrijke uitzettingen die dit stelsel heeft medegebracht, zonder schokken of moeilijkheden plaats gehad, dank zij de termijnen door de rechters verleend, en dank zij de maatregelen door de gemeentebesturen getroffen.

De bevrediging, ofschoon niet ten volle, doet zich toch gevoelen. Betwisting en verzet worden zeldzamer. Op dat stuk kan men de wet van 1923 loven. Zonder de toekomst te willen voorzeggen, meenen wij niettemin dat ons voorstel de eenvoudigste en ook de zekerste oplossing is, waardoor voorloopig de toepassing der wet wordt verlengd met het oog op de bevrediging, de verzoening, de eendracht. Wij hopen dat de Kamers onze zienswijze zullen goedkeuren.

EUGÈNE SOUDAN.
