

(1)

(N° 372)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 9 JUILLET 1924.

1° Projet de loi prorogeant et modifiant la loi sur les loyers du
20 février 1923;

2° Proposition de loi prorogeant la loi du 20 février 1923 sur les
loyers ⁽¹⁾.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. MARCK.

MESSIEURS,

La loi du 20 février 1923 cessera ses effets à partir du 1^{er} janvier 1924.

Or, malgré que l'on ait bâti beaucoup dans le courant de l'année passée, la crise des logements est loin d'être finie. Il importe d'ailleurs de remarquer que le nombre des habitations n'est qu'un élément du problème. Il y a aussi le taux des loyers exigés. En effet, de très nombreux locataires ne sont pas en état de payer le loyer que l'on demande pour les logements disponibles nouvellement construits ou échappant à la loi du 20 février 1923.

Dans ces conditions, le retour à la liberté absolue des conventions en matière de bail à loyer n'est pas encore possible. C'est d'ailleurs ce que le Gouvernement lui-même reconnaît formellement.

Ainsi donc, il faut encore « une loi sur les loyers ».

Mais ici se pose la question de savoir s'il y a lieu d'élaborer une loi nouvelle ou s'il vaut mieux proroger la loi en vigueur pour une année.

Pour plusieurs motifs, la dernière solution doit être préférée à la première. Ces motifs se trouvent très clairement exposés dans les « développements » qui

(1) Projet de loi, n° 298. Proposition de loi, n° 211.

(2) Composition de la Section centrale du n° 211 : MM. BRUNET, président, ERNEST, BOLOGNE, DE BUE, MARCK, PEPIN et HEYMAN.

Composition de la Section centrale du n° 298 : MM. BRUNET, président, DELATTRE, BOLOGNE, HOUSIAUX, MARCK, PEPIN et HEYMAN.

accompagnent la proposition de loi de MM. Soudan et consorts.

Le Gouvernement aussi propose la prorogation de la loi existante. Mais alors que MM. Soudan et consorts vous demandent une prorogation pure et simple de la loi du 20 février 1923, M. le Ministre de la Justice désire vous voir apporter à cette loi certaines modifications qui, d'après lui, doivent « faciliter la transition du régime légal actuel aux règles de droit commun » ou « constituent de simples mises au point ou la suppression de dispositions transitoires devenues sans objet. »

Voici les cinq modifications de fond proposées par le Gouvernement :

1° Limiter désormais l'application de la loi aux communes de 5,000 habitants et plus ;

2° Restituer à l'empire du droit commun les immeubles à usage mixte dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1924, la moitié du taux indiqué dans l'article 3, 3°, de la loi du 20 février 1923 ;

3° Donner aux propriétaires qui ont acquis leur maison avant le 1^{er} juin 1924, le moyen de prendre possession de leur bien ;

4° Autoriser tous les bailleurs à demander une majoration de loyer de 50 %, calculée sur le loyer au 1^{er} août 1914, et qui, ajoutée à la majoration permise actuellement, leur accorderait une augmentation globale de 150 % ;

5° Corriger la rigidité du texte du § 2 de l'article 3 de la loi en vigueur et qui semble ne pas permettre l'exécution par le propriétaire des travaux indispensables au point de vue de la salubrité ou de la sécurité publique.

*
*
*

Examinons rapidement chacune de ces modifications :

1° Limitation de l'application de la loi aux communes de 5,000 habitants et plus.

Cette modification ne se justifie pas à moins que l'on démontre que dans les communes de moins de 5,000 habitants, la crise des logements n'existe plus. Or, cette preuve n'est pas faite et nous pensons qu'une enquête impartiale démontrerait d'une façon péremptoire que la loi sur les loyers est plus nécessaire pour certaines de ces communes que pour certaines localités plus importantes. Il en est certainement ainsi pour les communes industrielles et pour celles qui font partie d'une agglomération urbaine.

Dans tous les cas, cette mesure ne se conçoit pas telle qu'elle est proposée, c'est-à-dire avec son caractère général.

Remarquons en passant que si la proposition de M. le Ministre de la Justice devait être adoptée, au moins 2,361 communes sur 2,638 et avec une population de plus de 3 millions d'habitants se verraient placées sous le régime du droit commun en matière de bail à loyer.

Pour toutes ces raisons, votre section n'a pas cru pouvoir se rallier à la première modification qui vous est proposée.

2° Restitution d'une nouvelle série d'immeubles mixtes au régime légal ordinaire.

Le Législateur de 1923 a enlevé au champ d'application de la loi sur les loyers les immeubles à usage mixte importants et à usage principalement commercial. Il a eu raison.

Mais les immeubles à usage mixte que M. le Ministre de la Justice vous propose maintenant de replacer sous l'empire du droit commun sont généralement loués à de petits commerçants et, tout en comprenant un magasin, servent principalement au logement des locataires et à celui des sous-locataires, qui sont, pour la plupart, des employés ou des ouvriers. Ils sont en outre assez nombreux.

On ne peut donc pas décider que la loi sur les loyers ne sera plus applicable à ces immeubles sans faire courir à des centaines, si pas à des milliers de ménages le risque d'une expulsion.

Dans tous les cas, si après avoir décidé que les maisons situées dans les communes de moins de 5,000 habitants sont restituées au régime du droit commun, la Chambre exclut encore du bénéfice de la loi tous les immeubles mixtes dont question et vote en outre la troisième modification proposée par le Gouvernement et que nous allons examiner maintenant, le Gouvernement aura obtenu plus qu'un nouveau palier vers le droit commun; il aura fait supprimer presque toute la loi en vigueur.

3° Remplacer dans le paragraphe 5 de l'article 4 de la loi du 20 février 1923 la date du 25 janvier 1923 par celle du 1^{er} juin 1924.

Il faudra donc lire ce paragraphe comme suit : « Tout Belge, propriétaire ou usufruitier, au 1^{er} juin 1924, d'un ou de plusieurs immeubles, etc., peut se refuser à la prolongation légale ou en demander le retrait. »

Votre Section Centrale se rallie, en principe, à cette modification, mais elle désire amender le texte du Gouvernement par le remplacement de la date du 1^{er} juin 1924 par celle du 25 janvier 1924.

Ainsi présentée, la modification apportée à l'article 4, § 5, constitue, si elle reste isolée, une transition nouvelle, partielle et raisonnable du régime légal actuel aux règles de droit commun et peut même être considérée comme une conséquence logique de la prorogation de la loi pour une année.

4° Nouvelle majoration du loyer (50 %).

Votre Section Centrale estime que pour une grande partie de la population les loyers en vigueur constituent le maximum de la charge qu'elle peut soutenir à raison de l'habitation. D'autre part, il est prudent de tenir compte des risques de malaise industriel auxquels malheureusement, le Pays semble exposé.

5° Le Gouvernement propose d'ajouter au paragraphe 2 de l'article 4 l'alinéa suivant :

« Elle (la prolongation d'occupation) ne peut mettre obstacle à des travaux qui seraient reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique. »

Votre Section Centrale est d'avis que ce nouvel alinéa est inutile.

Il est incontestable que les travaux « reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique » sont des travaux d'utilité publique.

Or la loi actuelle dit formellement que les travaux d'utilité publique ne peuvent pas être entravés par la prolongation d'occupation.

Si même l'on pourrait soutenir que les travaux visés par le nouvel alinéa ne rentrent pas dans la catégorie des travaux dits « d'utilité publique », il ne serait cependant pas soutenable que la loi sur les loyers a abrogé le droit primordial de l'État, des Provinces et des Communes : celui de prendre toutes les mesures nécessaires pour sauvegarder la sécurité ou la santé de la population.

Il n'existe à notre connaissance aucune décision de justice coulée en force de chose jugée qui empêche les autorités compétentes d'exécuter ou de faire exécuter par le propriétaire des travaux reconnus indispensables « dans un intérêt de sécurité publique ».

Au surplus nous tenons à appeler l'attention de la Chambre sur la contradiction qui semble exister entre le texte du nouvel alinéa qui nous est proposé et la partie de l'exposé des motifs qui y a trait. D'après l'exposé des motifs, on pourrait croire que désormais le propriétaire serait juge de l'opportunité ou de la sécurité publique, de faire obstacle à la prorogation légale, tandis que d'après le texte du projet, il s'agit exclusivement de travaux dont les autorités compétentes reconnaissent elles-même l'absolue nécessité.

* *

Au chapitre des dispositions transitoires, le Ministre de la Justice propose des modifications aux articles 34 et 36. Ces modifications se comprennent dans « système » du Gouvernement qui veut restituer à l'empire du droit commun une nouvelle série d'immeubles : ceux des communes de moins de 5,000 habitants et certains immeubles à usage mixte. Comme votre section n'est pas d'accord sur cette « restitution », elle ne peut évidemment pas se rallier aux modifications proposées aux susdits articles.

Le nouveau texte de l'article 36, proposé par le Gouvernement est moins clair que le texte actuel. Mieux vaut donc maintenir ce dernier ne fût-ce que pour éviter des contestations au sujet d'une règle qui a été toujours bien comprise et bien appliquée par les tribunaux.

* *

La prorogation de la loi en vigueur entraîne logiquement un changement de dates dans plusieurs de ses articles.

L'article 2 prescrit la publication, par les soins du Gouvernement, d'un texte tel qu'il résultera des modifications qui y auront été apportées par la Législature.

Le Rapporteur,
H. MARCK.

Le Président,
ÉMILE BRUNET.

**Texte proposé
par les Sections centrales.**

ARTICLE PREMIER.

La loi du 20 février 1923, portant révision de la loi sur les loyers, est prorogée d'un an, sauf la modification ci-après :

Le paragraphe 5 de l'article 4 portera la date du 25 janvier 1924 au lieu de celle du 25 janvier 1923.

ART. 2.

Le Gouvernement est autorisé à publier le texte de la loi du 20 février 1923 telle qu'elle est modifiée par la présente loi.

**Tekst voorgesteld
door de Middenafdeelingen.**

EERSTE ARTIKEL.

De geldigheidsduur der wet van 20 Februari 1923 tot herziening der huishuurwet wordt met een jaar verlengd, behoudens de volgende wijziging :

In paragraaf 5 van artikel 4 wordt de datum van 25 Januari 1923 vervangen door den datum van 25 Januari 1924.

ART. 2.

Aan de Regeering wordt machtiging verleend om den tekst der wet van 20 Februari 1923 bekend te maken zooals hij door deze wet wordt gewijzigd.

(6)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 9 JULI 1924.

1° Wetsontwerp tot verlenging en wijziging der huishuurwet
van 20 Februari 1923;

2° Wetsvoorstel tot verlenging van den geldigheidsduur der huishuurwet
van 20 Februari 1923 ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING ⁽²⁾ UITGEBRACHT DOOR DEN HEER MARCK.

MIJNE HEEREN,

De wet van 20 Februari 1923 zal ophouden van kracht te zijn van af 1 Januari 1924.

Welnu, niettegenstaande men veel heeft gebouwd in den loop van verleden jaar, is de woningcrisis in lang nog niet opgelost. Het moet overigens worden aangemerkt dat het aantal woningen slechts een bestanddeel van het problema uitmaakt. Er is nog het beloop der geëischte huurprijzen. Inderdaad, zeer talrijke huurders zijn niet bij machte de huur te betalen welke men vraagt voor de nieuw gebouwde beschikbare woongelegenheden of die welke ontsnappen aan de wet van 20 Februari 1923.

In deze omstandigheden, was de terugkeer tot de volstrekte vrijheid der overeenkomsten in zake van huishuur nog niet mogelijk. Dit wordt, trouwens, door de Regeering zelf uitdrukkelijk erkend.

Er is dan nog een « huishuurwet » noodig.

Doch hier rijst de vraag, te weten of het noodig is een nieuwe wet tot stand te brengen en of het niet beter ware de bestaande nog een jaar langer te doen duren.

(1) Wetsontwerp, n^o 298; wetsvoorstel, n^o 241.

(2) Samenstelling van de Middenafdeeling voor n^o 241 : de heeren BRUNET, voorzitter, ERNEST, BOLOGNE, DE BUE, MARCK, PEPIN en HEYMAN.

Samenstelling van de Middenafdeeling voor n^o 298 : de heeren BRUNET, voorzitter, DELATTRE, BOLOGNE, HOUSIAUX, MARCK, PEPIN en HEYMAN.

Om menige redenen, moet de laatste oplossing worden verkozen op de eerste. Die redenen staan klaar uiteengezet in de « Toelichting » welke het wetsvoorstel van den heer Soudan c. s. vergezelt.

De Regeering ook stelt voor den geldigheidsduur der bestaande wet te verlengen.

Doch waar de heer Soudan c. s. u vraagt den geldigheidsduur der wet van 20 Februari 1923 eenvoudig te verlengen, verlangt de Minister van Justitie aan die wet zekere wijzigingen toe te brengen welke, volgens hem, « den overgang van het huidige wetsregime naar het regime van het gemeene recht vergemakkelijken » of die « eenvoudige aanpassingen zijn of de intrekking van doelloos geworden bepalingen ».

Ziehier de vijf wijzigingen, die den grond der zaak betreffen, door de Regeering voorgesteld :

1° De toepassing van de wet voortaan beperken tot de gemeenten van 5,000 inwoners en meer ;

2° Opnieuw aan het gemeene recht overlaten de gebouwen voor gemengd gebruik waarvan de jaarlijksche huur op 1 Augustus 1924, de helft van het bedrag aangegeven in artikel 3; 3°, van de wet van 20 Februari 1923 overschreed ;

3° Aan de eigenaars, die hun huis hebben aangekocht vóór 1 Juni 1924, het middel aan de hand doen om bezit te nemen van hun goed ;

4° Aan al de verhuurders toelaten eene huurverhoging te vragen van 50 t. h., berekend op de huur van 1 Augustus 1914, en die, gevoegd bij de thans toegelaten verhoging, hun eene globale verhoging zou toestaan van 150 t. h. ;

5° De strengheid te verzachten van den tekst van § 2 van artikel 3 der bestaande wet, die aan den eigenaar niet schijnt toe te laten de noodige werken uit te voeren met het oog op de openbare gezondheid en veiligheid.

*
* * *

Onderzoeken wij vluchtig elke dezer wijzigingen.

1° Beperking van de toepassing der wet tot de gemeenten van 5,000 inwoners en meer.

Deze wijziging is niet te billijken tenzij men bewijst dat in de gemeenten van minder dan 5,000 inwoners de woningcrisis niet meer bestaat. Welnu, dit bewijs wordt niet geleverd, en wij denken dat een onpartijdig onderzoek op klare wijze zou doen uitschijnendat de huishuurwet noodiger is voor sommigedier gemeenten dan voor andere, belangrijkere plaatsen. Dit geldt zeker voor de nijverheidsgemeenten en voor deze welke behooren tot eene stadsagglomeratie.

In ieder geval, die maatregel is niet te begrijpen zooals hij daar is voorgesteld, dit wil zeggen met zijn algemeen karakter.

Merken wij in 't voorbijgaan op dat, indien het voorstel van den heer Minister van Justitie moest worden aangenomen, ten minste 2361 gemeenten op 2638, met eene bevolking van meer dan 3 millioen zielen, daardoor zouden geplaatst worden onder het stelsel van het gemeene recht in zake huurovereenkomsten.

Om al deze redenen heeft uwe Middenafdeeling gemeend zich niet te kunnen aansluiten bij de u voorgestelde wijziging.

2° Eene nieuwe reeks gemengde gebouwen terugbrengen onder het gewoon wettelijk stelsel.

De wetgever van 1923 heeft de belangrijke gebouwen met gemengd gebruik en met hoofdzakelijk commercieel gebruik aan de toepassing van de huishuurwet onttrokken. Hij had daarin gelijk.

Maar de gebouwen met gemengd gebruik die de Minister van Justitie thans voorstelt onder het gemeene recht te herplaatsen, zijn over het algemeen verhuurd aan kleine handelaars en die, al omvatten zij een winkel, hoofdzakelijk dienen voor de huisvesting van den huurder en van de onderhuurders, die meestendeels bedienden en werklieden zijn. Zij zijn bovendien nog al talrijk.

Wanneer men dus zou beslissen dat de huishuurwet niet meer toepasselijk is op deze huizen, dan stelt men honderden, zoo niet duizenden gezinnen aan het gevaar bloot uitgedreven te worden.

Wat ervan zij, zoo de Kamer, na beslist te hebben dat de huizen gelegen in de gemeenten van minder van 5,000 inwoners buiten de huishuurwet vallen, ook nog daarvan ontslaat de gemengde huizen waarvan sprake, en bovendien de derde door de Regeering voorgestelde wijziging, die wij gaan onderzoeken, goedkeurt, dan zal de Regeering meer bereikt hebben dan een nieuwe mijlpaal naar het gemeene recht; zij zal bijna heel de thans van kracht zijnde wet hebben ingetrokken.

3° In paragraaf 5, artikel 4, der wet van 20 Februari 1923, den datum 25 Januari 1923 vervangen door 1 Juni 1924.

Men zal die paragraaf dus moeten lezen als volgt : « De verlenging kan geweigerd worden door iederen Belg die op 1 Juni 1924 eigenaar of vruchtgebruiker was... »

Uwe Middenafdeeling sluit zich in beginsel aan bij deze wijziging, maar zij wil den tekst van de Regeering amendeeren door den datum van 1 Juni 1924 te vervangen door dezen van 25 Januari 1924.

Aldus voorgesteld is de wijziging aan artikel 4, § 5, op zich zelf reeds eene nieuwe, gedeeltelijke, redematige overgang van het tegenwoordig wettig stelsel naar het stelsel van het gemeene recht en mag zelfs beschouwd worden als een logisch gevolg van de verlenging der wet gedurende één jaar.

4° Nieuwe huurverhooging (50 %).

Uwe Middenafdeeling is van oordeel dat, voor een groot deel van de bevolking, de tegenwoordige huurprijzen het maximum zijn van wat zij voor huishuur kunnen uitgeven. Anderzijds is het geraden dat men rekening houde met de risico's van een malaise in de nijverheid, waaraan het land schijnt blootgesteld,

5^o De Regeering stelt voor aan paragraaf 2 van artikel 4 navolgend lid toe te voegen :

« Kunnen verder daardoor niet worden verhinderd, werken welke door de bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid onontbeerlijk zouden bevonden zijn. »

Uwe Middenafdeeling is, van gevoelen, dat deze nieuwe alinea overbodig is.

Het is onbetwistbaar, dat de werken « door de bevoegde overheden als onontbeerlijk zijnde erkend in het belang der gezondheid en der veiligheid van het volk » werken zijn van openbaar nut.

Nu, de bestaande wet zegt nadrukkelijk, dat de werken van openbaar nut niet kunnen verhinderd worden door de verlenging der huur.

Kan men te nauwernood beweren, dat de werken onder de nieuwe alinea bedoeld, niet binnen de palen vallen der zoogenaamde « werken van openbaar nut », dan is het toch niet te verdedigen, dat de huishuurwet het voorrecht heeft weggecijferd van Staat, provincie en gemeente, dat bestaat in het treffen van de vereischte maatregelen om 's volks veiligheid en gezondheid te vrijwaren.

Bij ons weten bestaat er geen enkel vonnis in recht van gewijsde, waardoor de bevoegde overheden worden belet, werken die « in het belang van 's Lands veiligheid » als onontbeerlijk worden erkend, uit te voeren of door den eigenaar te doen uitvoeren.

Bovendien vestigen wij graag de aandacht der Kamer op de strijdigheid welke schijnt te bestaan tusschen den tekst van de nieuwe ons voorgestelde alinea en de desbetreffende woorden der Memorie van Toelichting.

Op grond der Memorie van Toelichting kon men gelooven, dat voortaan de eigenaar uitspraak zou moeten doen over het feit of er al of niet openbare veiligheid in het spel is, of er hinder bestaat tot de wettelijke verlenging, terwijl, volgens den tekst van het ontwerp, het uitsluitend werken geldt, waarvan de noodzakelijkheid door de bevoegde overheden wordt erkend.

*
* *

In het hoofdstuk der overgangsbepalingen stelt de Minister van Justitie wijzigingen voor, in de artikelen 34 en 36. Met dien verstande van het « stelsel » der Regeering kan men deze wijzigingen begrijpen, vermits dit « stelsel » terug onder het gemeen recht stellen wil een nieuwe reeks vaste goederen : die der gemeenten van minder dan 5,000 inwoners en sommige vaste goederen tot gemengd gebruik. Daar uwe Afdeeling het niet eens is met dezen maatregel kan zij natuurlijk zich niet aansluiten bij de voorgestelde wijzigingen.

De nieuwe tekst van artikel 36, door de Regeering voorgesteld, is minder klaar dan de reeds bestaande tekst. Beter ware het dus, dezen laatsten tekst te handhaven, al ware het maar om betwistingen te weren omtrent een regel die steeds wel begrepen en wel toegepast werd door de rechtbanken.

* * *

De verlenging der bestaande wet heeft logischerwijs datumverandering voor gevolg in tal van artikelen. Artikel 2 eischt de bekendmaking, door de zorgen van de Regeering, van eenen tekst zooals die zal voortspruiten uit de wijzigingen die er in door het Parlement zullen worden aangebracht.

De Verslaggever,
A. MARCK.

De Voorzitter,
EM. BRUNET.

**Texte proposé
par les Sections centrales.**

ARTICLE PREMIER.

La loi du 20 février 1923, portant revision de la loi sur les loyers, est prorogée d'un an, sauf la modification ci-après :

Le paragraphe 5 de l'article 4 portera la date du 25 janvier 1924 au lieu de celle du 25 janvier 1923.

ART. 2.

Le Gouvernement est autorisé à publier le texte de la loi du 20 février 1923 telle qu'elle est modifiée par la présente loi.

**Tekst voorgesteld
door de Middenafdeelingen.**

EERSTE ARTIKEL.

De geldigheidsduur der wet van 20 Februari 1923 tot herziening der huishuurwet wordt met een jaar verlengd, behoudens de volgende wijziging :

In paragraaf 5 van artikel 4 wordt de datum van 25 Januari 1923 vervangen door den datum van 25 Januari 1924.

ART. 2.

Aan de Regeering wordt machtiging verleend om den tekst der wet van 20 Februari 1923 bekend te maken zooals zij door deze wet is gewijzigd.
