

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers
Session de 1929 1930	N° 67	Zittingsjaar 1929-1930
PROJET DE LOI, N° 66		WETSONTWERP, N° 66

PROJET DE LOI

prorogeant et modifiant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (1),
PAR M. MARCK.

MADAME, MESSIEURS,

I

D'accord en cela avec le Sénat, votre Commission estime que l'opportunité d'une nouvelle intervention législative en faveur d'une catégorie déterminée de petits locataires est suffisamment établie par les résultats de l'enquête à laquelle le Gouvernement — répondant au vœu exprimé par votre section centrale chargée de l'examen du projet de loi qui est devenu « la loi sur les loyers de 1926 » — a fait procéder.

Mais en quoi cette intervention devrait-elle consister?

Cette question a été étudiée, aussi soigneusement que possible, par votre Commission. Celle-ci, en effet, ne s'est pas bornée à examiner attentivement les mesures proposées par le Gouvernement et les modifications apportées au projet de loi par le Sénat; elle a discuté aussi certaines propositions émanant de ses membres, notamment : celle qui tend à refuser toute prorogation supplémentaire mais frappe durement le bailleur qui exigerait un loyer usuraire, — cette autre qui se rapproche de la première en ce sens qu'elle généralise cette dernière mesure pour tous les logements sans distinction — et, enfin, une troisième d'après laquelle seuls les petits locataires et sous-locataires chefs d'un ménage d'au moins trois personnes et dont la situation comparée à celle du bailleur mériterait une protection spéciale de la loi obtiendraient une prorogation dans des conditions déterminées.

Finalement, votre Commission en est arrivée à cette conclusion que le mieux était de s'en tenir aux mesures proposées par le Gouvernement. Car, il lui

WETSONTWERP

tot verlenging en wijziging van enkele uitzonderingsmaatregelen in zake huurovereenkomsten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (1), UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER MARCK.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

I

In overeenstemming met den Senaat oordeelt uwe Commissie dat de wenschelijkheid eener nieuwe wettelijke regeling ten voordeele van eene zekere categorie van kleine huurders, voldoende is gebleken uit de resultaten van het onderzoek dat de Regeering had voorgeschreven, daarin beantwoordend aan den wensch uitgebracht door uwe middenafdeeling die belast was met het onderzoek van het ontwerp dat « de huishuurwet van 1926 » is geworden.

Wat zou echter die nieuwe tusschenkomst moeten zijn?

Dit werd door uwe Commissie zoo zorgvuldig mogelijk onderzocht. Zij heeft zich inderdaad niet beperkt bij een aandachtig onderzoek van de door de Regeering voorgestelde maatregelen en de wijzigingen door den Senaat in het wetsontwerp aangebracht, zij heeft ook sommige voorstellen van hare leden onderzocht namelijk : deze welke alle bijkomende verlenging wil weigeren, maar den verhuurder die eene woekerhuur zou eischen zwaar treft; ook deze welke de eerste nabijkomt in dezen zin dat zij den laatsten maatregel algemeen maakt voor de woongelegenheden zonder onderscheid, en ten slotte eene derde wijziging volgens welke alleen de kleine huurders en onderhuurders, hoofden van een gezin van tenminste drie personen, en wier toestand vergeleken bij den verhuurder, eene bijzonder bescherming van de wet zou vergen, onder bepaalde voorwaarden eene verlenging zouden bekomen.

Ten slotte kwam uwe Commissie tot het besluit dat de beste oplossing nog was, niet buiten de maatregelen te gaan, door de Regeering voorgesteld. Want

(1) La Commission était composée de MM. Brunet, président, Bologne, Bouchery, Clynmans, Fieullien, Marek, Meysmans, Poncetel et Mundeleer.

(1) De Commissie bestond uit de heeren Brunet, voorzitter, Bologne, Bouchery, Clynmans, Fieullien, Marek, Meysmans, Poncetel en Mundeleer.

a paru que toute solution nouvelle — c'est-à-dire toute solution sortant du cadre de la loi sur les loyers en vigueur — ne pourrait — étant donnés le moment où elle devrait être appliquée, la courte durée de son application, les limites restreintes de son champ d'application et, enfin, la coexistence de la loi prérappelée et dont continuent à bénéficier des locataires de la « 3^e catégorie » autres que ceux qui sont visés par le projet de loi — ne pourrait, disons-nous, présenter pour le bailleur comme pour le preneur que des inconvénients sérieux qui ne seraient nullement compensés par les avantages qu'elle offrirait éventuellement à l'un ou à l'autre. D'ailleurs il importe de ne pas perdre de vue que le problème doit être résolu, à tout prix, avant le 1^{er} janvier prochain ce qui est, évidemment impossible, si le Parlement se met encore maintenant à examiner un nouveau système d'intervention.

De ce qui précède on ne peut pas conclure que votre Commission soit absolument d'accord avec toutes les dispositions du projet de loi. Ainsi, ce n'est pas sans regret qu'elle voit priver de toute protection le locataire ou sous-locataire — reconnu par le projet de loi lui-même comme digne des mesures qu'il prévoit — dès qu'il se voit obligé — sans qu'il ait commis la moindre faute mais parce que le bailleur a besoin d'un logement pour lui-même ou pour les siens — de quitter son habitation dans laquelle — d'après le projet — il peut bénéficier de la prorogation supplémentaire et de la limitation du prix du loyer. Elle aurait voulu voir appliquer d'office la nouvelle loi dans certaines communes de moins de 50,000 habitants.

La délégation donnée par l'article 2 du projet au pouvoir exécutif lui semble exagérée.

L'augmentation de loyer prévue par le projet — toute raisonnable qu'elle soit lorsqu'on tient compte de la valeur de la monnaie stabilisée et des ressources de la plupart de ceux qui obtiendront la prorogation supplémentaire — lui paraît quelque peu excessive pour les vrais malheureux.

D'autres observations encore ont été faites au sein de votre Commission indépendamment de celles qui ont été présentées au Sénat.

Mais, voulant qu'une solution du problème soit acquise avant le 1^{er} janvier, elle a cru devoir repousser tous les amendements touchant à l'économie même du projet.

II

Si votre Commission a agi de la sorte, c'est aussi, quelque peu, avec l'espoir que le Sénat voudra revenir sur un vote qu'elle considère comme regrettable à plus d'un point de vue.

Et d'abord : ce que le Gouvernement a demandé au Pouvoir législatif, c'est d'accorder la prorogation supplémentaire et le bénéfice de la limitation du prix du loyer à ceux qui occupent un immeuble ou une partie d'immeuble dont le loyer au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas les deux tiers du taux fixé par la loi du

iedere nieuwe oplossing — d. i. iedere oplossing welke buiten het kader gaat van de bestaande huishuurwet — zou — met inachtneming van het oogmerk waarop zij moet toegepast worden, den korten duur van de toepassing, de beperkte toepassingsfeer, en, ten slotte, het gelijktijdig toepassen van vorenvermelde wet welke toepasselijk blijft op de andere huurders der 3^{de} categorie andere dan die welke bedoeld in het wetsontwerp — zoowel voor de verhuurder als voor den huurder, slechts nadeelen opleveren die geenszins vergoed zouden worden door de voordelen welke zij, gebeurlijk, aan den eenen of den anderen zou bieden. Men mag ten andere niet uit het oog verliezen dat het vraagstuk volstrekt vóór 1 Januari a. st. moet opgelost zijn, wat natuurlijk niet mogelijk is indien het Parlement nu nog een nieuw stelsel van tusschenkomst moest gaan onderzoeken.

Uit het voorgaande mag men niet besluiten dat uwe Commissie heeltemaal instemt met al de bepalingen van het ontwerp. Ook is het niet zonder spijt dat zij van alle bescherming beroofd ziet den huurder of onderhuurder, door het wetsontwerp zelf beschouwd als in aanmerking komend voor de voorzienene maatregelen, zoodra hij zich verplicht ziet, zonder dat hij de minste fout heeft begaan maar omdat de verhuurder eene woonst nodig heeft voor zich zelf of voor anderen, zijn woning te verlaten waarin hij, volgens het ontwerp, kan genieten van de bijkomende verlenging en van de beperking van den huurprijs. Zij had ambtshalve de wet willen zien toepassen in sommige gemeenten van minder dan 50,000 inwoners.

De opdracht door artikel 2 van het ontwerp aan de uitvoerende macht verleend schijnt haar overdreven.

De door het ontwerp voorzien huurverhoging — hoe redelijk die ook weze wanneer men rekening houdt met de waarde van de gestabiliseerde munt en met de middelen van degenen die de bijkomende verlenging zullen bekomen — schijnt haar eenigszins overdreven voor de werkelijk ongelukkigen.

Andere opmerkingen werden nog gemaakt in den schoot van uwe Commissie buiten deze welke in den Senaat werden voorgebracht.

Maar om tot eene oplossing te komen vóór 1 Januari heeft zij gemeend al de amendementen te moeten verwerpen die den grond zelf van het ontwerp zouden raken.

II

Indien uwe Commissie zoo heeft gehandeld, is het ook eenigszins met de hoop dat de Senaat op zijne stemming zal willen terugkomen, die zij onder meer den een opzicht betreurenswaardig acht.

En vooreerst : wat de Regeering gevraagd heeft aan de wetgeving is, de bijkomende verlenging en het voordeel van de beperking van den huurprijs te verleen aan degenen die een huis of een deel van een huis bewonen waarvan de huurprijs op 1 Augustus 1914 niet de twee derden overschreed van het

28 décembre 1926 pour les immeubles et parties d'immeuble de la 3^e catégorie. Il y a donc là pour le classement des logements à assujettir à la nouvelle loi une règle absolument générale. Or, sur la proposition d'un de ses membres, le Sénat a diminué pour certains immeubles et pour certaines parties d'immeuble le taux prévu par le projet de loi tout en maintenant ce taux pour les autres logements protégés. Nous tombons ainsi dans l'arbitraire et c'est ce qu'en la matière qui nous occupe il faut éviter le plus possible.

Ensuite : il va sans dire que l'amendement qui a été adopté par le Sénat exclut définitivement du bénéfice de la nouvelle loi toute une série de locataires et sous-locataires particulièrement intéressants. Il en est ainsi, dans les grandes villes, pour l'immense majorité des tout-petits commerçants et pour un très grand nombre d'employés de commerce. Ces derniers — dont le sort est généralement peu enviable, car beaucoup d'entre eux sont très mal rétribués — ne pourraient se loger dans une maison ouvrière. Ils occupent donc les modestes maisons bourgeoises — en tout ou en partie suivant l'importance de leur famille — et qui étaient louées, presque toutes, au 1^{er} août 1914, à un prix variant entre 75 et 100 francs.

Bref, votre Commission vous propose de rétablir dans le projet les chiffres du Gouvernement.

Nous avons dit plus haut ce que votre Commission pense de la délégation donnée au Pouvoir exécutif par l'article 2 du projet. Il convient maintenant de faire remarquer que cette disposition ne nous apprend absolument rien au sujet de la procédure qui devra ou pourra être suivie. Afin d'éviter des conflits, il nous paraît indispensable que le Gouvernement s'explique clairement sur ce point.

Au Sénat, le Gouvernement a proposé de remplacer, dans l'article 2, les mots : « sur avis du gouverneur de la province, et les groupements entendus » par les mots « sur avis du gouverneur de la province, du président du tribunal de Première Instance et du juge de paix » — puis, par les mots : « sur avis du président du tribunal de Première Instance et du juge de paix » et puis, enfin, par les mots : « sur avis du gouverneur, des juges de paix et des bourgmestres ». C'est la deuxième formule qui était celle de la Commission de la Justice du Sénat qui a été finalement adoptée, le Gouvernement n'ayant pas insisté sur l'adoption de son dernier amendement. Celui-ci nous semble, cependant, très logique. D'après nous, le Roi devrait prendre, en cette matière, l'avis des bourgmestres. Car, qui mieux que le chef de la commune est au courant de la situation sur laquelle le Roi va être appelé à se prononcer? On a objecté que les bourgmestres ne jouiront pas de toute liberté dans l'appréciation des situations. Il pourrait en être ainsi pour certains bourgmestres, mais le Roi pourra comparer leur avis avec l'avis du gouverneur et avec celui du juge de paix et se former une opinion.

door de wet van 28 Dec. 1926 vastgesteld bedrag voor de huizen en deelen van huizen van de derde categorie. Daar is dus een volstrekt algemeene regel voor de classeering van de woongelegenheden die onder de nieuwe wet vallen. Welnu, op voorstel van enkele leden heeft de Senaat voor sommige woningen of gedeelten van woningen, het door het wetsontwerp voorziene bedrag verminderd, en dit bedrag behouden voor de andere beschermde woningen. Zoo komen wij tot willekeur, en dat moeten wij te dezer zake zoo veel mogelijk vermijden.

Vervolgens spreekt het vanzelf dat het amendement, door den Senaat aangenomen, op definitieve wijze, een heele reeks huurders en onder-huurders uitsluit welke bijzonder onze aandacht verdienen. Dit is het geval, in de groote steden, voor de overgrote meerderheid van de geringe kleinhandelaars en voor een groot getal handelsbedienden. Deze laatsten — wier lot gewoonlijk niet benijdenswaardig is, aangezien een groot getal er van zeer slecht bezoldigd wordt — zouden geene arbeiderswoning kunnen betrekken. Zij verblijven dus in bescheiden middenstandswoningen die zij geheel of gedeeltelijk gehuurd hebben volgens het getal der familieleden. Deze woningen waren, op 1 Augustus 1914, voor het meeren-deel verhuurd tegen een prijs van 75 tot 100 frank.

Kortom, uwe Commissie stelt U voor opnieuw de cijfers van de Regeering aan te nemen.

Wij hebben gezegd wat uwe Commissie denkt over de machtiging, verleend aan de uitvoerende macht, krachtens artikel 2 van het ontwerp. Men gelieve op te merken dat deze bepaling niets inhoudt betreffende de procedure die zal of kan toegepast worden. Ten einde geschillen te vermijden, schijnt het noodzakelijk dat de Regeering dienaangaande duidelijke uitleggingen geeft.

De Regeering heeft, in den Senaat, voorgesteld, in artikel 2, de woorden : « op advies van den Gouverneur der provincie, de groepeerings gehoord », te vervangen door de woorden : « op het advies van den Gouverneur der provincie, den Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg en den Vrederechter », vervolgens door de woorden : « op advies van den Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg en van den Vrederechter » en, vervolgens, door de woorden : « op advies van den Gouverneur, van de Vrederechters en de Burgemeesters. » De tweede formule was die van de Commissie voor de Justitie van den Senaat. Zij werd ten slotte aangenomen omdat de Regeering niet aandrong op de aanneming van haar laatste amendement. Dit schijnt ons nochtans zeer logisch. Volgens ons, zou de Koning, in deze zaken, het advies moeten inwinnen van de burgemeesters. Want het hoofd van de gemeente kent het best den toestand waarover de Koning uitspraak heeft te doen. Men heeft opgeworpen dat de burgemeesters niet heelemaal vrij zullen zijn in de beoordeling van de toestanden. Dit zou het geval kunnen zijn voor sommige burgemeesters, doch de Koning zal hun advies kunnen vergelijken met het advies van den Gouverneur en dat van den Vrederechter en een inzicht krijgen in den toestand.

Quant à l'avis du Président du Tribunal de première instance: nous ne voyons aucun inconvénient à ce que ce haut magistrat soit également consulté. Mais, il nous semble, qu'à moins d'être, en même temps, juge d'appel en matière de loyers — et encore! — le Président du Tribunal de première instance est trop peu en contact avec la vie de chacune des communes qui relèvent de sa juridiction pour qu'il puisse, sans en référer d'abord aux juges de paix de son arrondissement, émettre sur l'opportunité de la prorogation dans les différentes communes intéressées, un avis suffisamment motivé.

■ ■ ■

Votre Commission a donc décidé de reprendre le dernier amendement proposé par le Gouvernement à l'article 2 et, par conséquent, de vous proposer de remplacer les mots « sur avis du Gouverneur de la province, du Président du Tribunal de première instance et du Juge de paix », par les mots « sur avis du Gouverneur, des Juges de paix et des Bourgmestres ».

« Les chiffres de population — dit l'article 7 du projet de loi — sont ceux du dernier recensement publié au *Moniteur*. »

Or, l'article 3 de la loi de 1926 parle du dernier recensement « décennal ».

L'absence de ce dernier mot dans le texte de l'article 7 du projet pourrait donner lieu à des interprétations contradictoires. C'est pourquoi votre Commission tient à déclarer que, dans son esprit, il s'agit ici encore du recensement général de la population au 31 décembre 1920.

Telle qu'elle nous est présentée, la nouvelle loi pourrait devenir une source de conflits. En effet, elle reprend certaines dispositions de la loi de 1926, ou renvoie purement et simplement à des articles de cette loi tout en modifiant l'un ou l'autre d'entre eux, et, enfin, elle ajoute à tout cela du nouveau.

Il faudrait donc qu'un arrêté royal mit un peu d'ordre dans ce travail.

III.

Le projet de loi rend applicable aux cas qu'il prévoit l'article 31 de la loi du 28 décembre 1926 et qui dispose comme suit : « Toute partie d'immeuble louée comme logement distinct sera, en vue de l'application des dispositions de la présente loi, considérée isolément ».

Rien n'est plus logique car, sans cette règle, la nouvelle loi ne répondrait presque plus au but qu'elle entend poursuivre.

Mais, en même temps, le projet de loi modifie cet article — non pas pour en augmenter ou en diminuer la portée — mais, pour permettre aux tribunaux qui seront appelés à l'appliquer de voir plus clairement comment le législateur de 1926 l'a compris.

C'est qu'en effet certains juges ont mal interprété l'article 31.

Wat het advies van den Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg betreft, zien wij er geen bezwaar in dat deze hooge ambtenaar ook wordt geraadpleegd. Maar het komt ons voor dat de Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg, tenzij wanneer hij terzelfdertijd rechter in beroep is in zake van huishuren — en dan nog! — te weinig in voeling staat met het leven van elke der gemeenten die afhangen van zijn rechtsgebied, om, zonder vooreerst het advies te kennen van de vrederechters van zijn arrondissement, een voldoende beredeneerd oordeel uit te brengen over de wenschelijkheid van de verlenging in de verschillende gemeenten.

Uwe Commissie heeft dus besloten het laatste amendement, door de Regeering voorgesteld bij artikel 2, terug te nemen, en u daarom voor te stellen de woorden : « op advies van den Gouverneur der provincie, van den Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg, en van den Vrederechter » te vervangen door de woorden : « op advies van den Gouverneur, van de Vrederechters en van de Burgemeesters ».

« De bevolkingscijfers, zegt artikel 7 van het ontwerp, zijn die van de jongste volkstelling in den *Moniteur* bekend gemaakt. »

Welnu, artikel 3 van de wet van 1926, spreekt van de jongste « tienjaarlijkse » volkstelling.

Het wegblijven van laatst bedoeld woord in den tekst van artikel 7 van het ontwerp zou tot tegenstrijdige opvattingen aanleiding kunnen geven. Daarom houdt uwe Commissie er aan te verklaren dat in haren geest bedoeld wordt de algemeene volkstelling op 31 December 1920.

Zoals zij ons voorgesteld werd, kan de nieuwe wet, een bron van geschillen worden. Inderdaad, zij neemt sommige bepalingen der wet van 1926 over, of verwijst eenvoudig naar artikelen van die wet met wijziging van het een of het ander artikel, en ten slotte voegt zij aan dat alles wat nieuws toe.

Het zou dus noodig zijn dat een Koninklijk besluit wat orde in dat werk bracht.

III

Het wetsontwerp maakt artikel 31 der wet van 23 December 1926 van toepassing op de gevallen die het voorziet. Dit artikel luidt : « Ieder gedeelte van vast goed, verhuurd als onderscheiden huisvesting, zal, met het oog op de toepassing van de bepalingen dezer wet, afzonderlijk worden behandeld ».

Dit is volstrekt logisch want, zonder dien regel, zou de nieuwe wet nagenoeg niet meer beantwoorden aan het voorgestelde doel.

Doch, tevens wijzigt het wetsontwerp dit artikel — niet om er de draagkracht van te vermeerderen of te verminderen — doch, om aan de rechtbanken die hetzelfde moeten toepassen, toe te laten een kharder inzicht te hebben van de wijze waarop de wetgever van 1926 het begrepen heeft.

Inderdaad, sommige rechters hadden artikel 31 verkeerd begrepen.

Dans les grandes communes, beaucoup d'immeubles sont sous-loués. La question qui s'est posée — et qui se poserait encore demain sans la modification apportée à l'article 31 — est la suivante : L'occupant d'un appartement — voire d'une chambre ou d'une mansarde — qui, considéré isolément, tombe sous l'application de la loi, peut-il invoquer le bénéfice de cette loi si cet appartement est situé dans un immeuble qui, considéré en son entier, réchappe à la loi sur les loyers pour le seul motif qu'il était loué en 1914 à un prix dépassant le taux prévu pour les immeubles « protégés » ?

L'on a généralement admis en se basant sur le texte et l'esprit de cet article, sur la place qu'il occupe dans l'ensemble des dispositions de la loi du 28 décembre 1926 et sur l'économie générale de cette loi, que la réponse doit être affirmative.

Cependant, certains tribunaux ont innové une jurisprudence contraire. Celle-ci est basée sur cette considération que le but qui a guidé le législateur, en votant la dernière loi sur les loyers a été le retour au droit commun. En effet — disent ces tribunaux — tout en admettant que l'article 31 a surtout été inspiré par le souci de faire bénéficier le petit locataire le plus longtemps possible de la prorogation instituée par la loi, on peut cependant se demander si, en se référant au texte de la loi, ce souci doit prédominer toujours et dans toutes les circonstances où cet article peut trouver application. Ainsi, on fait valoir par exemple, que l'article 2, paragraphes 3 et 4, fait échapper tout l'immeuble à l'application de la loi sans que les sous-locataires puissent se prévaloir de l'article 31 pour invoquer la prorogation. On ajoute encore que si l'on applique l'article 31 d'après la première interprétation indiquée ci-dessus, on arrive fatalement à des conclusions que le législateur n'a certainement pas voulu sanctionner car on arrive à se trouver devant cette situation que le loyer à payer par le locataire principal n'est pas limité, tandis que les sous-locataires payeront le prix réduit prévu par la loi ou encore le locataire principal, tombant sous le droit commun, pourra être contraint au déguerpissement, au gré du propriétaire, alors que les sous-locataires peuvent, dans tous les cas, lui opposer la prorogation.

Enfin, on allègue que la loi du 28 décembre 1926 est une loi d'exception, donc de stricte interprétation, qui ne peut être appliquée qu'aux cas expressément prévus dans le texte.

Cette jurisprudence est nettement défectueuse. Tel est l'avis du Gouvernement et de tous les membres de la section centrale qui a été chargée de l'examen du projet de loi, devenu la loi du 26 décembre 1928.

In de groote gemeenten, worden vele huizen onderverhuurd. De quaestie die zich voordoet — en die nog in de toekomst zal oprijzen zonder de wijziging aan artikel 31 toegebracht — is de volgende : Kan de bewoner van een appartement — zelfs van een kamer of een dakkamertje — die, afzonderlijk genomen, onder de toepassing der wet valt, kan hij het voordeel van deze wet invoeren, indien dit appartement gelegen is in een vast goed dat, in zijn geheel genomen, ontsnapt aan de wet op de huurovereenkomsten, om de reden alleen dat het in 1914 verhuurd was tegen een prijs hooger dan het voor de « beschermde » vaste goederen voorziene bedrag ?

Men heeft over 't algemeen aangenomen, steunende op den tekst en den geest van dit artikel, op de plaats die het inneemt in den samenhang van de bepalingen der wet van 28 December 1926 en op de algemeene economie van deze wet, dat het antwoord bevestigend moet zijn.

Nochtans hebben sommige rechtbanken een tegenstrijdige jurisprudentie uitgevonden. Deze is gegrond op de overweging dat het doel, dat de wetgever op het oog heeft gehad, toen hij de jongste huishuurwet goedkeurde, de terugkeer was tot het gemeen recht. Inderdaad, — zeggen die rechtbanken —, aannemende dat artikel 31 vooral is ingegeven geworden door de bezorgdheid om den geringen huurder zoo lang mogelijk van de bij de wet ingestelde verlenging te laten genieten, mag men zich nochtans afvragen of, met verwijzing naar den tekst der wet, die bezorgdheid altijd en in alle omstandigheden moet overwegen, waar dit artikel kan worden toegepast.

Zoo liet men bijvoorbeeld gelden dat artikel 2, paragraaf 3 en 4, ieder vast goed doet ontsnappen aan de toepassing der wet, zonder dat de onderhuurders, op artikel 31 kunnen steunen om de verlenging van den geldigheidsduur te bekomen. Men voegt hieraan nog toe dat, indien men artikel 31 toepast volgens de eerste, vorenvermelde verklaring, men noodzakelijkerwijs komt tot besluiten die de wetgever stellig niet wilde bekrachtigen, want men komt voor dien toestand te staan dat de huurprijs, te betalen door den voornamen huurder, niet wordt beperkt, terwijl de onderhuurders den verminderden prijs zullen betalen, voorzien in de wet; ofwel zal de voorname huurder onder de toepassing vallen van het gemeen recht en zal hij verplicht zijn het gehuurde goed te verlaten, naar goeddunken van den eigenaar, terwijl de onderhuurders, tegenover den eigenaar, in ieder geval, de verlenging van den geldigheidsduur kunnen laten gelden.

Ten slotte voert men aan dat de wet van 28 December 1926 eene uitzonderingswet is, met wel omschreven interpretatie dus, welke alleen kan toegepast worden op de gevallen, uitdrukkelijk in den tekst voorzien.

Dit is klaarblijkelijk eene gebrekkige rechtsspraak. Zoo oordeelen de Regeering en de leden van de Middelenafdeeling die het wetsontwerp, dat de wet van 26 December 1928 werd, moest onderzoeken.

On ne peut nier que le but essentiel du législateur en inscrivant dans la loi l'article 31 a été de protéger le petit locataire qui, à raison de ses revenus restreints, ne peut louer toute une maison et doit se contenter d'une partie d'immeuble. Il est, dès lors, logique de ne considérer, en lui appliquant la loi, que la partie qu'il occupe dans un immeuble, abstraction faite de la partie qu'il n'occupe pas. Telle est manifestement la portée de l'article discuté et tant dans la loi de 1926 que dans le projet de loi en discussion.

S'il est vrai qu'on pourrait objecter que par l'application de l'article 31 dans le sens que certaines maisons restent soumises au régime restrictif de la loi, en tout ou en partie, plus longtemps que cela n'eût été le cas si la maison avait été louée en son entièreté à un seul locataire, il y a lieu de remarquer que le système contraire à celui que nous défendons a pour conséquence inévitable de faire retirer *prématurément* le bénéfice de la prorogation à de petits sous-locataires, alors que ce sont ceux-ci qui méritent avant tout d'attirer sur eux le souci du législateur.

Il peut se faire sans doute que l'on se trouve devant cette situation, qui pourrait à première vue paraître peu équitable, que le locataire principal est déjà rentré dans le droit commun et par conséquent pourra se voir appliquer une majoration sensible du loyer, alors que les sous-locataires, occupant la même maison, continuent de bénéficier des faveurs de la loi locative, mais ceci ne nous paraît pas une raison suffisante pour ne pas appliquer l'article 31 dans le sens que nous indiquons. Il ne faut pas oublier que le locataire principal dispose généralement, dans sa maison, des places considérées comme les plus avantageuses pour son habitation ou pour sa profession, que, bien souvent, il ne pourrait habiter dans telle rue ou dans telle maison de son choix que parce qu'il a des sous-locataires qui interviennent dans le paiement du loyer ou dans d'autres charges locatives et, enfin, qu'il a bénéficié lui aussi, très longtemps, et même dans des proportions plus considérables que ses sous-locataires, des lois sur le loyer. D'ailleurs un des inconvénients signalés par la jurisprudence contraire, disparaîtra dans une très large mesure sous le nouveau régime puisque le projet de loi prévoit une augmentation de 600 %.

IV

Que devient la loi du 28 décembre 1926?

Elle reste applicable aux locataires de la 3^e catégorie jusqu'à la date de l'année 1930 qui correspond à la date de leur entrée dans l'immeuble ou la partie d'immeuble qu'ils occupent.

Le projet de loi ne la modifie que sur un point. Ceux de ces locataires de la 3^e catégorie auxquels il accorde la prorogation supplémentaire (c'est-à-dire

Men kan niet ontkennen dat het hoofddoel van den wetgever, met artikel 31 in de wet in te lassen, geweest is den kleinen huurder te beschermen die, om reden van zijn bescheiden middelen, niet een heel huis kan huren en zich moet tevreden stellen met een deel van een huis. Het is dus logisch enkel rekening te houden, wanneer men op hem de wet toepast, met het gedeelte dat hij in het huis betreft, en niet met dat wat hij niet bewoont. Dit is klaarblijkelijk de betekenis van het behandeld artikel en dit zoowel in de wet van 1926 als in het onderhavig wetsontwerp.

Indien het waar is dat men zou kunnen opwerpen dat door de toepassing van artikel 31 in den zin dat sommige huizen onderworpen blijven aan het beperkend stelsel van de wet, geheel of gedeeltelijk, langer dan dit het geval zou geweest zijn wanneer het huis in zijn geheel aan één huurder was verhuurd, dient men op te merken dat het stelsel dat het tegenovergestelde is van het onze, als onmisbaar gevolg heeft het voordeel van de verlenging *voortijdig* te doen onttrekken aan kleine onderhuurders, dan wanneer het dezen zijn om dewelke de wetgever zich vooral moet bekommeren.

Men kan ook tegenover dezen toestand komen te staan — die op het eerste gezicht weinig rechtvaardig kan schijnen — namelijk dat de voornaamste huurder reeds in het gemeen recht getreden is en op wien dienvolgens eene merkelijke verhooging van den huurprijs kan toegepast worden, terwijl de onderhuurders die hetzelfde huis bewonen, de voordeelen der huishuurwet blijven genieten; dit schijnt ons echter geene voldoende reden te zijn om artikel 31 niet toe te passen in den aangeduiden zin. Men moet inderdaad niet vergeten dat de voornaamste huurder gewoonlijk in het huis de plaatsen betreft die voor hem of voor zijn beroep als de voordeeligste worden beschouwd, en dat hij niet zelden in zulke straat zulk huis naar zijne keuze kan betrekken enkel omdat hij onderhuurders heeft, die tusschenkomen in den huurprijs of in andere lasten en ten slotte omdat hij ook langen tijd en zelfs in aanzienlijker mate dan zijne onderhuurders de voordeelen der huishuurwet heeft genoten. Overigens een der bezwaren door de tegenstrijdige jurisprudentie aangewezen, zal onder het nieuwe regime in ruime mate verdwijnen, vermits het wetsontwerp eene verhooging van 600 t. h. voorziet.

IV.

Wat geschiedt er met de wet van 28 December 1926?

Zij blijft toepasselijk op de huurders der derde categorie tot op den datum van het jaar 1930, overeenkomende met den datum waarop de huurder het vast goed of het gedeelte van het vast goed dat hij bewoont, betrokken heeft.

Het wetsontwerp wijzigt die wet slechts op één punt. De huurders der derde categorie aan welke het de bijkomende verlenging van den geldigheidsduur

la prorogation qui commencera le jour où cessera pour eux la prorogation accordée par la loi de 1926) et qui n'auront pas déclaré avant le 1^{er} février prochain qu'ils renoncent au bénéfice de la loi nouvelle — donc à la prorogation supplémentaire — seront tenus de payer, à partir de cette dernière date, le loyer de 1914 majoré de 600 %, au lieu du loyer de 1914 majoré de 225 %, alors même que la prorogation accordée par la loi de 1926 n'expirerait que beaucoup plus tard, par exemple le 15 décembre prochain. Quant aux autres locataires de la 3^e catégorie, c'est-à-dire ceux qui sont définitivement exclus du bénéfice de la prorogation supplémentaire, ils pourront continuer à payer le loyer fixé par la loi de 1926 jusqu'au jour où la prorogation dont ils jouissent encore expirera.

Le Rapporteur,
H. MARCK.

Le Président,
E. BRUNET.

AMENDEMENTS DE LA COMMISSION AU PROJET DE LOI TRANSMIS PAR LE SÉNAT.

A l'article 1^{er} :

Rétablir les chiffres proposés par le Gouvernement.

A l'article 2 :

Remplacer les mots : « sur avis du Gouverneur, du Président du Tribunal de 1^{re} Instance et du Juge de Paix » **par les mots :** « sur avis du Gouverneur, des Juges de Paix et des Bourgmestres ».

Aux articles 1^{er} et 7 :

Ajouter après le mot : « reconsement », **le mot :** « décennal ».

A l'article 12 :

Un arrêté royal coordonnera les dispositions de la présente loi qui entrea en vigueur le 1^{er} janvier 1930 avec celles de la loi du 28 décembre 1926 qui devront être appliquées.

toekent (d.i. de verlenging ingaandé den dag waarop voor hem de verlenging toegekend door de wet van 1926, een afloop neemt) en die, vóór 1 februari aanstaande a. st. verklaard hebben dat zij verzaken aan de toepassing der nieuwe wet — dus aan de bijkomende verlenging — zijn verplicht, van af dezen laatsten datum, den huurprijs te betalen van 1914, met verhooging van 600 t.h. in plaats van den huurprijs van 1914, met verhooging van 225 t.h., zelfs wanneer de verlenging toegekend door de wet van 1926, slechts veel later afloopt, bijvoorbeeld op 15 December aanstaande. Wat de overige huurders der derde categorie betreft, die welke definitief uitgesloten zijn van de toepassing der bijkomende verlenging, zij kunnen den huurprijs blijven betalen, vastgesteld door de wet van 1926, tot op den dag waarop de verlenging van geldigheidsduur, die hun door de bestaande wet toegekend wordt, afloopt.

De Verslaggever,
H. MARCK.

De Voorzitter,
E. BRUNET.

AMENDEMENTEN VAN DE COMMISSIE OP HET DOOR DEN SENAAT OVERGEMAAKT WETSONTWERP.

In het eerste artikel :

De door de Regeering voorgestelde cijfers herstellen.

In artikel 2 :

De woorden : « op advies van den Gouverneur der provincie, van den Voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg en van den vrederechter » **vervangen door de woorden :** « op advies van den Gouverneur, van de Vrederechters en van de Burgemeesters ».

In artikel 1 en 7 :

Na het woord : « volkstelling » **toevoegen het woord :** « tienjaarlijksche ».

Artikel 12 doen luiden :

« De bepalingen van deze wet welke op 1 Januari 1930 van kracht wordt, zullen, bij Koninklijk besluit, worden samengevoegd met die van de wet van 28 December 1926, welke nog van toepassing zijn. »