

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

19 DÉCEMBRE 1947.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947
portant des dispositions exceptionnelles et temporaires
en matière de baux à loyer.

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 31 juillet 1947
sur les baux à loyer.

RAPPORT COMPLEMENTAIRE

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

PAR M. HOSSEY.

MESDAMES, MESSIEURS,

Après avoir adopté le projet de loi relatif à une allocation compensatoire de la hausse des loyers, la Chambre a décidé de renvoyer à votre Commission de la Justice les propositions de loi de MM. Terfve et Houssiaux, tendant à modifier certaines dispositions de la loi du 31 juillet 1947.

(1) Composition de la Commission : MM. Joris, président; Carton de Wiart, Charloteaux, Charpentier, De Gryse, De Riemaecker-Legot (M^{me}), du Bus de Warnaffe, Héger, Lambotte, Maes, Oblin, Philippart, — Bohy, Collard, Craeybeckx, Gruselin, Hossey, Housiaux, Soudan, Tielemans, — Demany, Terfve, — Janssens (Charles), Van Glabbeke.

Voir :

7 et 57 : Propositions de loi.

81 : Rapport.

19 DECEMBER 1947.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947
houdende tijdelijke uitzonderingsbepalingen in zake
huishuur.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 31 Juli 1947
betreffende de huishuur.

AANVULLEND VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT

DOOR DE HEER HOSSEY.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Na de aanneming van het wetsontwerp houdende toekenning van een vergoeding tot compensatie van de stijging der huurprijzen, heeft de Kamer besloten de wetsvoorstellen van de heren Terfve en Housiaux strekkende tot wijziging van sommige bepalingen der wet van 31 Juli

(1) Samenstelling van de Commissie : de heren Joris, voorzitter; Carton de Wiart, Charloteaux, Charpentier, De Gryse, De Riemaecker-Legot (M^{vr.}), du Bus de Warnaffe, Héger, Lambotte, Maes, Oblin, Philippart, — Bohy, Collard, Craeybeckx, Gruselin, Hossey, Housiaux, Soudan, Tielemans, — Demany, Terfve, — Janssens (Charles), Van Glabbeke.

Zie :

7 en 57 : Wetsvoorstellen.

81 : Verslag.

La Chambre chargeait aussi votre Commission de la Justice de coordonner les articles ou parties d'articles de ces deux propositions compatibles avec les dispositions de la loi créant une allocation compensatoire de la hausse des loyers, de manière à présenter à ses suffrages des textes précis limités dans ce sens.

Tenant compte du caractère urgent des mesures à prendre pour remédier à certains abus et inconvénients permis par l'application de plusieurs dispositions de la loi du 31 juillet 1947, votre Commission s'est réunie immédiatement, honorée de la présence de Monsieur le Ministre de la Justice. Elle a décidé de procéder à un nouvel examen des deux propositions, sans tenir compte des votes antérieurement émis et consignés dans le précédent rapport mais en écartant cependant tout ce qui serait incompatible avec l'octroi d'une allocation compensatoire de la hausse des loyers qui impliquait que nécessairement les loyers subiraient, dès le 1^{er} janvier 1948, la majoration prévue dans la loi du 31 juillet 1947.

I. — Proposition de loi de M. Terfve.

M. Terfve proposait d'abroger les alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947.

L'abrogation de l'alinéa 2 permettant la majoration des loyers de 70 % de la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 est écartée comme incompatible avec le vote de l'allocation compensatoire. L'amendement déposé par l'auteur de la proposition tendant à exonérer les petits propriétaires de l'impôt foncier ne peut être retenu pour les mêmes raisons.

M. Terfve proposait, en outre, par l'abrogation des alinéas 3, 4 et 5 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, d'empêcher l'augmentation des loyers à 100 % en cas d'accord des parties et d'interdire au Juge de Paix, si l'équité et la situation des parties le justifient, d'autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif une augmentation pouvant aller jusque 150 %.

La proposition de M. Terfve est repoussée par 10 voix contre 2.

II. — Proposition de MM. Housiaux et consorts.

Cette proposition tendait :

1^o à reporter au 1^{er} juillet 1948 la majoration des loyers à 70 % ;

2^o à exiger l'entérinement par le Juge de Paix des accords pour augmenter les loyers de 100 % ;

3^o à faire constater dans le jugement les revenus et les charges des parties en cause, en cas de fixation des loyers à un taux pouvant s'élever jusque 150 % ;

1947 opnieuw naar uw Commissie voor de Justitie te verzenden. De Kamer gaf verder aan uw Commissie voor de Justitie opdracht de artikelen of gedeelten van artikelen van die beide voorstellen, die verenigbaar zijn met de bepalingen van de wet houdende invoering van een vergoeding tot compensatie van de stijging der huurprijzen, samen te ordenen, om haar aldus nauwkeurige in die zin beperkte teksten ter goedkeuring voor te leggen.

In verband met de dringende aard van de te nemen maatregelen om sommige misbruiken en moeilijkheden te verhelpen die mogelijk worden gemaakt door de toepassing van verschillende bepalingen der wet van 31 Juli 1947, is uw Commissie dadelijk bijeengekomen, in het bijzijn van de heer Minister van Justitie. Zij heeft besloten over te gaan tot een nieuw onderzoek van beide voorstellen, zonder rekening te houden met de vroeger uitgebrachte stemmingen, vermeld in het vorig verslag, doch daarbij van kant latend al wat onverenigbaar zou zijn met de toekenning van een vergoeding tot compensatie van de stijging der huurprijzen, die ten gevolge heeft, dat de huurprijzen onvermijdelijk, van 1 Januari 1948 af, de door de wet van 31 Juli 1947 voorziene verhoging zouden ondergaan.

I. — Wetsvoorstel van de heer Terfve.

De heer Terfve stelde voor alinea's 2, 3, 4 en 5 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947 in te trekken.

De intrekking van de 2^e alinea, waardoor de verhoging der huurprijzen met 70 t. h. van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 werd toegestaan, werd geweerd als zijnde onverenigbaar met de goedkeuring van de compensatievergoeding. Het amendement uitgaande van de indiener van het voorstel tot vrijstelling van de kleine eigenaars van de grondbelasting kon, om dezelfde redenen, niet worden in aanmerking genomen.

Door de intrekking van alinea's 3, 4 en 5 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, stelde de heer Terfve daarenboven voor, de verhoging der huurprijzen tot 100 t. h. te verhinderen, in geval van akkoord der partijen, en de Vrederechter te verbieden, indien de billijkheid en de toestand van partijen zulks rechtvaardigen, ten uitzonderlijken titel en zonder terugwerking, een verhoging toe te staan die tot 150 t. h. zou kunnen gaan.

Het voorstel van de heer Terfve wordt met 10 stemmen tegen 2 verworpen.

II. — Voorstel van de heren Housiaux c. s.

Dit voorstel had ten doel :

1^o de verdaging tot op 1 Juli 1948 van de huurverhoging tot 70 t. h. ;

2^o de verplichte bekrachtiging door de Vrederechter van de akkoorden tot verhoging der huurprijzen tot 100 t. h. ;

3^o de vermelding, in de vonnissen, van de inkomsten en lasten der betrokken partijen, in geval van vaststelling van de huurprijzen op een bedrag dat 150 t. h. kon bereiken.

4° à accorder aux propriétaires de condition modeste une exonération de l'impôt foncier représentant la différence entre le loyer au 1^{er} août 1939 augmenté de 40 % et de 70 %.

Par suite du vote du projet du Gouvernement accordant l'indemnité compensatoire, il ne peut plus être question d'envisager de postdater la majoration de 70 % au 1^{er} juillet 1948, ni d'accorder une exonération d'impôt aux propriétaires modestes.

Le texte de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947 doit donc subsister sans changement aux alinéas 1 et 2.

M. Housiaux et les cosignataires de sa proposition estiment que les intentions du législateur ont été trop souvent dénaturées. Dans bien des cas, des propriétaires ont réellement extorqué l'accord de leurs locataires pour obtenir l'augmentation de 100 %. Il faut protéger les locataires par une disposition légale nouvelle. La question se pose pour l'avenir et également pour le passé, puisque, depuis la mise en vigueur de la loi du 31 juillet 1947, de nombreux accords ont été conclus. Pour protéger le locataire, il faut que l'accord soit entériné par le Juge de Paix, après que ce magistrat se sera assuré que le preneur savait qu'il n'était pas légalement tenu de payer une majoration supérieure à 70 % à partir du 1^{er} janvier 1948 et de 40 % jusqu'à cette date.

1. Examen de la question relative aux accords à intervenir.

Certains membres estiment qu'il est abusif d'exiger la comparution des parties devant le Juge de Paix lorsque le locataire constate par écrit qu'il est d'accord pour fixer le loyer à 100 %. Ils déposent des amendements en ce sens. D'autres leur font remarquer qu'il y a beaucoup de gens qui se laissent égarer par ignorance de la loi. Des propriétaires peu scrupuleux leur font signer des lettres auxquelles ils n'ont rien compris.

Il ne faut pas perdre de vue le véritable rôle du Juge de Paix. Magistrat paternel, il doit éclairer et tenter de concilier les justiciables.

Un membre estime que la majoration acceptée doit prendre cours non pas à partir de l'entérinement par le Juge de Paix mais à dater de la demande. Il propose d'amender le texte pour qu'il en soit ainsi. Tous les commissaires marquent leur accord.

Le texte prévoit que le Juge doit être saisi par une requête conjointe des parties. Cela n'apparaît pas indispensable. Il suffit que l'une des parties s'adresse au Juge. Cette simplification de la procédure est admise à la condition expresse qu'il soit bien entendu que dans tous les cas le locataire doit obligatoirement être entendu par le magistrat.

4° de toekenning, aan de eigenaars met geringe inkomsten, van een vrijstelling van de grondbelasting overeenstemmend met het verschil tussen de huur op 1 Augustus 1939 verhoogd met 40 % en 70 %.

Ingevolge de aanneming van het Regeringsontwerp houdende toekenning van de compensatievergoeding, kan er geen sprake meer van zijn de verdaging te voorzien van de verhoging tot 70 % tot op 1 Juli 1948, noch een vrijstelling van belasting te verlenen aan de eigenaars met geringe inkomsten.

De tekst van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947 moet dus ongewijzigd blijven, wat alinea's 1 en 2 betreft.

De heer Housiaux en de medeondertekenaars van zijn voorstel zijn van oordeel, dat de inzichten van de wetgever al te dikwijls werden verdraaid. In vele gevallen, hebben eigenaars werkelijk de instemming van hun huurders afgeperst om de verhoging tot 100 % te bekomen. te beschermen. De kwestie wordt gesteld voor de toekomst en ook voor het verleden, vermits sedert de inwerkingtreding van de wet van 31 Juli 1947 talrijke akkoorden zijn tot stand gekomen. Om de huurder te beschermen, is het nodig dat het akkoord wordt bekrachtigd door de Vrederechter, nadat die magistraat zich er van heeft verzekerd, dat de huurder kennis er van had dat hij wettelijk niet was gehouden tot betaling van een verhoging die 70 % te boven gaat van 1 Januari 1948 af, en van 40 % tot op die datum.

1. Onderzoek van het vraagstuk betreffende de tot stand te komen akkoorden.

Sommige leden aanzien het als een misbruik de verschijning van de partijen vóór een Vrederechter te eisen wanneer de huurder schriftelijk bevestigt, dat hij akkoord gaat om de huurprijs op 100 % te bepalen. Zij dienen amendementen in die zin in. Anderen maken er hen attent op, dat velen op een dwaalspoor worden gebracht doordat zij de wet niet kennen. Eigenaars met weinig gewetensbezwaren laten hun brieven ondertekenen waarvan zij de inhoud niet hebben begrepen.

Men mag de werkelijke rol van de Vrederechter niet uit het oog verliezen. Als beschermend magistraat moet hij de rechtsonderhorigen voorlichten en trachten ze te verzoenen.

Een lid is van oordeel, dat de aanvaarde verhoging moet ingaan, niet van af de bekrachtiging door de Vrederechter, doch van de datum af van het verzoek. Hij stelt voor de tekst in die zin te wijzigen. Al de leden van de commissie betuigen hun instemming.

De tekst voorziet, dat één gezamenlijk verzoekschrift bij de Vrederechter aanhangig dient gemaakt. Dit lijkt niet onontbeerlijk. Het volstaat, dat een van de partijen zich tot de Rechter wendt. Die vereenvoudiging van de rechtspleging wordt aanvaard op uitdrukkelijke voorwaarde, dat wel begrepen is, dat in alle gevallen de huurder moet gehoord worden door de magistraat.

Sur observation de M. le Ministre de la Justice, il est ensuite entendu que l'entérinement de l'accord ne doit pas être constaté par un jugement enregistré. Il faut que la procédure soit la plus simple et la moins coûteuse. Il est décidé qu'elle se fera sans frais.

Le texte du § 4 de la proposition de MM. Housiaux et consorts modifié suivant les indications ci-dessus est adopté par 11 voix contre 2.

II. En ce qui concerne les accords intervenus.

La proposition prévoit que pour sortir leurs effets les accords déjà conclus doivent être soumis à l'entérinement prévu au § 4.

M. Terfve présente un amendement ainsi conçu :

« Les accords déjà conclus avant la promulgation de la présente loi sortiront leurs effets. Toutefois pendant un délai de trois mois prenant cours à partir de la promulgation de la loi, le preneur aura le droit de les dénoncer par notification recommandée adressée au bailleur. »

Avant de procéder à la discussion du § 5 de la proposition et de l'amendement de M. Terfve, la Commission, par 7 voix contre 2 et 2 abstentions, se prononce en faveur du principe d'une révision possible à la demande du locataire qui se croit lésé.

Il est de même admis que la totalité des accords intervenus ne doit pas nécessairement revenir devant le Juge de Paix. Dans ces conditions le § 5 tel qu'il est rédigé dans la proposition est écarté.

M. Terfve justifie son amendement : le bailleur ne portera le litige devant le Juge que s'il est de bonne foi. Cela réduira le nombre des litiges.

Un membre fait observer qu'il ne faut pas favoriser les demandes en revision sous peine de susciter des revirements non justifiés. Selon lui le preneur qui se croit lésé doit porter le litige en justice. On limitera ainsi aux cas flagrants les demandes en revision.

M. le Ministre estime que le délai de trois mois prévu est trop long. La loi est déjà en vigueur depuis quatre mois; on arrivera à des conséquences fâcheuses si après sept mois on peut dénoncer l'accord. Un délai d'un mois serait suffisant. Il faut affirmer que le preneur ne peut revenir sur l'accord que s'il estime qu'il n'a pas été librement consenti. Si le § 5 ainsi modifié est adopté il doit constituer un article formant dispositions transitoires.

Après discussion la Commission se met d'accord sur un

Ingevolge een opmerking van de heer Minister van Justitie, werd vervolgens overeengekomen, dat de bekrachtiging van het akkoord niet door een geregistreerd vonnis moet worden vastgesteld. De rechtspleging moet zo eenvoudig en zo goedkoop zijn als maar mogelijk. Er wordt beslist, dat zij zonder kosten zal geschieden.

De tekst van § 4 van het voorstel van de heren Housiaux en c.s wordt overeenkomstig hoger vermelde gegevens gewijzigd, en aangenomen met 11 stemmen tegen 2.

II. Wat de gesloten akkoorden betreft.

In het voorstel wordt voorzien, dat de reeds gesloten akkoorden, om uitwerking te hebben, moeten onderworpen worden aan de in § 4 voorziene bekrachtiging.

De heer Terfve stelt een amendement voor, luidend als volgt :

« De vóór de afkondiging van deze wet reeds gesloten akkoorden hebben uitwerking. Evenwel, heeft de huurder, gedurende een termijn van drie maanden te rekenen van de afkondiging van de wet, het recht het op te zeggen door aangetekende betekening gericht tot de verhuurder. »

Alvorens over te gaan tot de behandeling van § 5 van het voorstel en van het amendement van de heer Terfve, spreekt de Commissie zich, met 7 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen, uit ten gunste van het beginsel van een mogelijke herziening op verzoek van de huurder die zich benadeeld acht.

Er wordt zelfs aangenomen, dat alle gesloten akkoorden niet noodzakelijk opnieuw vóór de Vrederechter moeten komen. Onder die voorwaarden wordt § 5, zoals zij luidt in het voorstel, geweerd.

De heer Terfve licht zijn amendement toe : de verhuurder zal het geschil niet vóór de rechter brengen tenzij hij te goeder trouw is. Dit zal het aantal geschillen verhinderen.

Een lid merkt op, dat de aanvragen tot herziening niet moeten in de hand gewerkt worden op gevaar af een ongerechtvaardigde ommekeer teweeg te brengen. Volgens hem moet de huurder die zich benadeeld acht, het geschil vóór de rechter brengen. Aldus zal men de aanvragen tot herziening tot de klaarblijkelijke gevallen beperken.

De heer Minister acht de voorziene termijn van drie maanden te lang. De wet is reeds sedert vier maanden van kracht; men zal aanleiding geven tot bedenkelijke gevolgen indien het akkoord na zeven maanden mag worden opgezegd. Een termijn van één maand ware voldoende. Er moet worden bevestigd, dat de huurder niet mag terugkomen op het akkoord tenzij hij oordeelt, dat dit niet vrijelijk werd toegestaan. Indien de aldus gewijzigde § 5 wordt aanvaard, zal zij een artikel moeten uitmaken dat de overgangsmaatregelen behelst.

Na bespreking wordt de Commissie het eens over een

délai de quarante jours au lieu de trois mois à accorder au preneur pour dénoncer l'accord. Elle insiste pour qu'il soit bien précisé que le juge de paix ne pourra prononcer la confirmation de l'accord contesté que s'il a été librement consenti, c'est-à-dire que s'il lui apparaît que l'accord a été conclu par les parties de bonne foi et en pleine connaissance de cause.

Le § 5 devenant dispositions transitoires dans son texte amendé par M. le Ministre devient :

« Les accords déjà conclus mais non autorisés par le juge au moment de la promulgation de la présente loi sortiront leurs effets.

Toutefois pendant un délai de quarante jours à partir de la promulgation de la présente loi, le preneur qui estime que l'engagement qu'il a souscrit n'a pas été librement consenti, aura la faculté de le dénoncer par notification recommandée adressée au bailleur.

Si le bailleur veut s'opposer à cette dénonciation, il portera la contestation devant le juge de paix.

Celui-ci ne pourra prononcer la confirmation de l'accord contesté que s'il constate que l'engagement a été librement consenti. »

Ces dispositions transitoires sont adoptées par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

M. Housiaux justifie le § 6 de l'article 1^{er} de sa proposition : faire constater dans le jugement accordant une augmentation supérieure à celle de 70 % et pouvant aller jusqu'à 150 %, les ressources et les charges des parties en présence. L'expérience a démontré que des juges de paix accordent trop facilement l'augmentation sans se pénétrer de la volonté du législateur. Pareille augmentation doit en effet être exceptionnelle, ne pas grever un locataire à revenus modestes au profit d'un riche bailleur et ne pas permettre enfin qu'un locataire principal soit logé gratuitement ou fasse même un bénéfice illicite en exploitant ses sous-locataires.

Un membre s'oppose formellement à l'insertion dans les jugements des ressources et charges des parties. Il trouve ce procédé excessif et inadmissible.

Au vote, le § 6 de la proposition est admis par 9 voix contre 2 et une abstention.

Disons enfin, pour être complet, qu'un amendement de M. Terfve tendant à adjoindre au juge de paix un représentant des locataires et un représentant des propriétaires quand il aurait à entériner les accords prévus aux §§ 4 et 5 de la proposition ou à statuer sur les demandes exceptionnelles visées au § 6, a été repoussé par 10 voix contre 2.

M. Gilson propose ensuite de modifier l'intitulé de la proposition de M. Housiaux et consorts pour pouvoir pré-

termijn van veertig dagen, in plaats van drie maanden, welke aan de huurder wordt verleend om het akkoord op te zeggen. Zij dringt er op aan dat duidelijk zou worden verklaard, dat de Vrederechter het betwiste akkoord slechts zal kunnen bekrachtigen indien het vrij werd gesloten, dit wil zeggen indien blijkt, dat het akkoord door partijen te goeder trouw en met volledige kennis van zaken werd gesloten.

Paragraaf 5, welke overgangsbepaling wordt in de door de Minister gewijzigde tekst, wordt dus :

« De akkoorden, die reeds waren gesloten maar nog niet toegestaan door de rechter op het ogenblik dat deze wet wordt afgekondigd, hebben uitwerking.

Evenwel, heeft de huurder, gedurende een termijn van veertig dagen te rekenen van de afkondiging van deze wet, die van oordeel is dat de verbintenis welke hij heeft aangegaan niet vrijelijk werd toegestaan, het recht ze op te zeggen bij aangetekende betekening gericht aan de verhuurder.

Indien de verhuurder zich tegen die opzegging wil verzetten, brengt hij de betwisting vóór de Vrederechter...

Deze kan de bekrachtiging van het betwist akkoord slechts uitspreken tenzij hij vaststelt dat de verbintenis vrijelijk werd aangegaan. »

Deze overgangsbepalingen werden goedgekeurd met 10 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

De heer Housiaux licht § 6 van artikel 1 van zijn voorstel toe : in het vonnis, waarbij een verhoging van meer dan 70 % tot 150 % wordt toegestaan, de baten en lasten van betrokken partijen doen vaststellen. De ondervinding heeft uitgewezen, dat de vredechters de verhoging te gemakkelijk toestaan, zonder zich van de wil van de wetgever te doordringen. Dergelijke verhoging dient inderdaad slechts bij uitzondering toegestaan om de inkomsten van een bescheiden huurder niet te bezwaren ten voordele van een bemiddeld verhuurder en, ten slotte, niet mede te brengen dat een hoofdhuurder kosteloos zou gehuisvest worden of zelfs een ongeoorloofde winst zou verwezenlijken door uitbuiting van zijn onderhuurders.

Een lid verzet zich uitdrukkelijk tegen de opneming in de vonnissen van de inkomsten en lasten van partijen. Hij vindt dit procédé overdreven en onaannemelijk.

Bij de stemming wordt § 6 van het voorstel aangenomen met 9 stemmen tegen 2 en 1 onthouding.

Zeggen wij, ten slotte, nog om volledig te zijn, dat een amendement van de heer Terfve, er toe strekkend aan de Vrederechter een vertegenwoordiger van de huurders en een vertegenwoordiger van de eigenaars toe te voegen, wanneer hij de in §§ 4 en 5 van het voorstel voorziene akkoorden moet bekrachtigen of wanneer hij uitspraak moet doen over de uitzonderlijke in § 6 bedoelde aanvragen, met 10 stemmen tegen 2 werd verworpen.

De heer Gilson stelt vervolgens voor de titel van het wetsvoorstel van de heer Housiaux en cs te wijzigen, ten

senter des amendements aux articles 13 et 14 de la loi du 31 juillet 1947.

L'intitulé repris se rapprocherait de celui de la proposition de M. Terfve et deviendrait : Proposition de loi modifiant la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Plusieurs membres posent la question de savoir si les amendements de M. Gilson sont recevables. M. le Ministre croit qu'il vaudrait mieux attendre et s'en tenir aux modifications adoptées dans les limites de la proposition de M. Housiaux et consorts, d'autant plus que son département étudie des modifications à la loi du 31 juillet 1947, notamment pour réviser les articles relatifs aux réquisitions d'immeubles et qu'il compte pouvoir déposer sous peu son projet. On pourrait y inclure les desiderata de M. Gilson. M. le Ministre ne s'oppose cependant pas en principe à la discussion des amendements de M. Gilson aux articles 13 et 14 de la loi du 31 juillet 1947.

La Commission accepte de modifier l'intitulé de la proposition et de discuter les amendements de M. Gilson.

Ce dernier propose de modifier l'article 13 comme suit :

« Le preneur qui, par suite des circonstances économiques ou des circonstances nées de la guerre, n'est pas ou plus en état de payer le loyer conformément au chapitre III, peut le notifier au bailleur par lettre recommandée à la poste.

Ce dernier peut faire appeler le preneur en conciliation puis éventuellement l'assigner en paiement du loyer conformément à la loi. »

Il propose également de remplacer le mot « demande » à l'article 14 par les mots « les motifs invoqués par le preneur ».

Monsieur Gilson justifie ses amendements.

Il déclare que l'application des dispositions de la loi du 31 juillet 1947 peut constituer un accroissement de charges réellement excessif eu égard aux ressources de certains locataires particulièrement défavorisés. Le législateur a voulu qu'il soit porté remède à ces situations exceptionnellement malheureuses en permettant au juge d'accorder certaines réductions de loyer par application des articles 13 et suivants de la loi du 31 juillet 1947.

Le système qu'il a conçu ne se révèle malheureusement pas suffisamment efficace du fait qu'il impose au locataire nécessiteux qui est présumé hors d'état de faire face à l'augmentation légale de son loyer, l'obligation d'entreprendre lui-même une procédure qui entraîne des frais inévitables.

C'est ainsi qu'ayant fait appeler par exemple, le bailleur en conciliation, si celui-ci ne s'y présente pas, il devra lui-même faire lancer assignation et peut-être sera-t-il dans

einde amendementen te kunnen voorstellen op artikelen 13 en 14 van de wet van 31 Juli 1947.

De titel van het voorstel zou ongeveer dezelfde worden als die van het voorstel van de heer Terfve en luiden als volgt : Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Verschillende leden stellen de vraag of de amendementen van de heer Gilson ontvankelijk zijn. De Minister gelooft, dat het beter is te wachten en zich te houden aan de wijzigingen die aangenomen werden binnen de perken van het voorstel van de heer Housiaux en cs, te meer daar zijn departement sommige wijzigingen aan de wet van 31 Juli 1947 bestudeert, inzonderheid met het oog op de herziening van de artikelen betreffende de op-eising van onroerende goederen, en hij voornemens is eerstdaags zijn wetsontwerp te kunnen indienen. De desiderata van de heer Gilson zouden daarin kunnen worden verwerkt. De Minister verzet zich nochtans in beginsel niet tegen de bespreking van de amendementen van de heer Gilson op artikelen 13 en 14 der wet van 31 Juli 1947.

De Commissie stemt er in toe de titel van het voorstel te wijzigen en de amendementen van de heer Gilson te bespreken.

Deze laatste stelt voor artikel 13 te wijzigen als volgt :

« De huurder die, tegenvalge van economische omstandigheden of van omstandigheden voortvloeiend uit de oorlog, niet of niet meer in staat is de huurprijs te betalen overeenkomstig hoofdstuk III, kan dit bij ter post aange-tekende brief aan de verhuurder betekenen.

Deze laatste kan de huurder ter verzoening doen oproepen, en hem dan, in voorkomend geval, overeenkomstig de wet, ter betaling van de huurprijs doen dagvaarden ».

Hij stelt eveneens voor, in artikel 14 het woord « aanvraag » te vervangen door de woorden « de door de huurder ingeroepen redenen ».

De heer Gilson licht die amendementen toe.

Hij verklaart dat, gelet op de inkomsten van sommige bijzonder benadeelde huurders, de toepassing van de bepalingen van de wet van 31 Juli 1947, een werkelijk over-dreven verzwaring van lasten kan ten gevolge hebben. Het lag in de bedoeling van de wetgever die buitenge-woon ongelukkige toestanden te verhelpen, wanneer hij aan de rechter heeft toegelaten, door de toepassing van artikelen 13 en volgende der wet van 31 Juli 1947, sommige verminderingen van huishuur toe te staan.

Het stelsel is evenwel onvoldoende doelmatig gebleken, daar het aan de behoeftige huurder die verondersteld wordt de wettelijke verhoging van de huurprijs niet te kunnen dragen, de verplichting oplegt zelf een rechtsple-ging aan te vatten die onvermijdelijke kosten medebrengt.

Aldus zal, wanneer hij, bij voorbeeld, de verhuurder ter verzoening heeft doen oproepen en deze niet verschijnt, hijzelf een dagvaarding moeten doen betekenen, en mis-

l'obligation de consulter un avocat pour connaître exactement ses droits avant de risquer des frais assez élevés de procédure.

C'est pourquoi il propose une procédure simplifiée et non coûteuse pour ces cas présumés dignes d'intérêt.

Le preneur qui n'est pas ou plus à même de supporter l'augmentation de loyer en fait part à son bailleur par simple lettre recommandée à la poste. Il appartiendra à ce dernier d'apprécier si les motifs invoqués par le preneur lui permettent de bénéficier des dispositions des articles 13 et suivants de la loi du 31 juillet 1947.

Ce n'est donc que s'il en doute ou s'il se croit abusé par les allégations du preneur qu'il le fera appeler devant le juge de paix en faisant lui-même l'avance des frais de la procédure.

Il va de soi que cette procédure simplifiée n'est pas limitative et que le preneur pourrait directement ou à l'occasion d'une procédure déjà engagée, solliciter la réduction de loyer.

Au moment où la loi fut votée, le législateur pouvait légitimement estimer qu'il ne serait pratiquement guère fait application des articles 13 et suivants puisqu'il prévoyait une baisse du coût de la vie.

Ces prévisions ne s'étant pas réalisées, il semble nécessaire de rendre plus pratique la procédure prévue dans la loi, puisqu'il devra sans doute en être fait application plus fréquemment qu'il n'était antérieurement prévu.

Combinés avec les dispositions proposées par M. Housiaux, ses amendements permettent l'adaptation complète de la loi aux réalités sociales actuelles.

A cet égard il convient d'ajouter que le projet gouvernemental en matière de bons compensatoires, adopté par la Chambre le 18 décembre 1947, ne corrige nullement les effets malheureux de la loi.

Le montant du loyer (300 francs et 200 francs) ne constitue en rien, dans la période anormale où nous sommes, un critère de l'état de besoin. La générosité de l'Etat doit bénéficier aveuglement à une catégorie de locataires — dont le loyer est extrêmement réduit et représente donc très peu de chose dans le budget ménager — locataires qui, au surplus, apparaissent souvent comme privilégiés par rapport aux autres du fait qu'ils ont pu continuer à bénéficier d'un loyer à taux très bas.

M. Gilson estime que les dispositions de la loi sur les bons compensatoires n'ont pas atteint l'objectif poursuivi et que les présentes dispositions rencontrent beaucoup mieux les préoccupations du législateur qui selon lui a voté avec résignation le dernier projet gouvernemental.

M. le Ministre trouve que les amendements de M. Gilson vont alourdir inutilement les textes sans y apporter d'amélioration. En fait le locataire prend rarement l'initiative, c'est le propriétaire qui l'assigne et c'est celui qui succombe qui supporte les frais de justice.

schien zal hij dan verplicht zijn, vooraleer hoge procedurerekosten op 't spel te zetten, een advocaat te raadplegen om zijn rechten juist te kennen.

Om die reden stelt hij, voor die belangwekkende geachte gevallen, een vereenvoudigde en niet dure procedure voor.

De huurder die niet of niet meer in staat is de huishuurverhoging te dragen, laat dit aan zijn verhuurder weten bij eenvoudig ter post aangetekende brief. Deze laatste dient te oordelen of de door de huurder ingeroepen redenen hem toelaten het voordeel te genieten van de bepalingen van artikelen 13 en volgende der wet van 31 juli 1947.

Het is dus slechts wanneer hij twijfelt of wanneer hij zich bedrogen acht door de door de huurder ingeroepen redenen, dat hij hem vóór de Vrederechter zal doen oproepen terwijl hij zelf de procedurekosten dient voor te schieten.

Het spreekt vanzelf, dat deze vereenvoudigde procedure niet beperkend is en dat de huurder rechtstreeks of ter gelegenheid van een reeds begonnen procedure, de vermindering van de huur kan aanvragen.

Op het ogenblik dat de wet werd aangenomen, kon de wetgever met recht veronderstellen dat artikelen 13 en volgende niet zouden worden toegepast vermits hij een vermindering van de levensduurte voorzag.

Daar die verwachtingen niet in vervulling zijn gegaan, lijkt het nodig de in de wet voorziene procedure practischer te maken, vermits zij veel meer zal moeten toegepast worden dan eerst voorzien.

Verbonden met de door de heer Housiaux voorgestelde bepalingen, laten die amendementen toe de wet volledig aan de huidige maatschappelijke werkelijkheid aan te passen.

In dit verband dient opgemerkt, dat het Regeringsontwerp betreffende de compensatievergoedingen, door de Kamer op 18 December 1947 aangenomen, de jammerlijke gevolgen van de wet volstrekt niet wegneemt.

Het bedrag van de huurprijs (300 en 200 frank) is, in de huidige abnormale periode, geen maatstaf van een staat van behoefte. De vrijgevigheid van de Staat zal blindelings ten goede komen aan een categorie huurders wier huurprijs zeer laag is en die dus slechts een kleine post vertegenwoordigt op de gezinsbegroting, — huurders die bovendien nog bevoorrecht zijn in vergelijking met de anderen, daar zij steeds het voordeel hebben gekend van een zeer lage huurprijs.

De heer Gilson is van oordeel, dat de bepalingen van de wet op de compensatievergoedingen, niet toelaten het gestelde doel te bereiken, en dat onderhavige bepalingen veel beter beantwoorden aan de inzichten van de wetgever, die, volgens hem, het laatste Regeringsontwerp met gelatenheid heeft aangenomen.

De Minister is van oordeel, dat de amendementen van de heer Gilson de teksten onnodig zullen verzwaren zonder er enige verbetering in te brengen. In feite, neemt de huurder heel zelden het initiatief; het is de eigenaar die dagvaardt, en hij die het geding verliest, draagt de gerechtskosten.

Il ne faut pas simplifier les formalités pour permettre de faire bon marché des obligations consenties, on nuirait ainsi aux locataires. Cependant, les modifications proposées aujourd'hui au texte de la loi du 31 juillet 1947 ne forment pas un tout inséparable. La Chambre choisira celles qu'il lui conviendra de retenir.

Par 10 voix contre 2, la Commission adopte les amendements de M. Gilson.

Il est enfin procédé au vote sur l'ensemble.

Par 9 voix contre 1 et 2 abstentions votre Commission de la Justice vous propose d'adopter la proposition de M. Housiaux et consorts qui, amendée comme dit ci-dessus, se présente comme suit :

Texte proposé par la Commission :

Proposition de loi modifiant la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

ARTICLE PREMIER.

L'article 10 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer est modifié comme suit :

Le loyer ne peut, directement ni indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmentée de 40 %.

Toutefois, le bailleur peut, moyennant un préavis d'un mois au moins par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 70 % à partir du 1^{er} janvier 1948.

En cas d'accord des parties, l'augmentation peut atteindre 100 % dès l'entrée en vigueur de la présente loi. Cette augmentation ne pourra cependant prendre effet à dater de la demande qu'à partir du moment où l'accord sera entériné par le juge saisi par requête de l'une des parties. Le juge constatera expressément dans le procès-verbal d'entérinement que le preneur n'ignore point qu'il n'est légalement tenu de payer que la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 augmentée de 70 % à partir du 1^{er} janvier 1948.

L'entérinement de l'accord se fera sans frais.

Si l'équité et la situation respective des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser, à titre exceptionnel et sans effet rétroactif, des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 150 %. Il constatera dans son jugement les revenus et les charges de chacune des parties en cause. Le juge ordonne la restitution des loyers perçus en violation du présent article ou en prescrit l'imputation sur les loyers à échoir.

Men moet de formaliteiten niet vereenvoudigen opdat men het niet te nauw zou kunnen nemen met de aangegane verplichtingen. Men zou aldus schade berokkenen aan de huurders. Nochtans, maken de thans op de tekst van de wet van 31 Juli 1947 voorgestelde wijzigingen geen onscheidbaar geheel uit. De Kamer zal deze kiezen die zij geschikt acht om te worden weerhouden.

Met 10 tegen 2 stemmen, keurde de Commissie de amendementen van de heer Gilson goed.

Ten slotte, wordt overgegaan tot de stemming over het geheel.

Met 9 stemmen tegen 1 en 2 onthoudingen, stelt uw Commissie voor de Justitie voor het voorstel van de heren Housiaux c.s. aan te nemen, dat werd gewijzigd en luidt als volgt :

Tekst door de Commissie voorgesteld :

Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 10 van de wet van 31 Juli 1947, houdende tijdelijke uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt gewijzigd als volgt :

De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 40 t. h. te boven gaan.

De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging bij ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 70 t. h. brengen van 1 Januari 1948 af.

In geval van akkoord van partijen, kan de verhoging 100 t. h. bereiken van af de inwerkingtreding van deze wet. Die verhoging kan, evenwel, slechts in werking treden van de datum der aanvraag af nadat het akkoord werd bekrachtigd door de rechter, bij wie een gezamenlijk verzoekschrift van partijen aanhangig werd gemaakt. De rechter moet uitdrukkelijk in het proces-verbaal van bekrachtiging vaststellen, dat de huurder weet dat hij wettelijk slechts gehouden is tot het betalen van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 70 t. h., van 1 Januari 1948 af.

De bekrachtiging van het akkoord geschiedt kosteloos.

Indien de billijkheid en de onderscheidenlijke toestand van partijen zulks wettigen kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan zonder dat deze 150 t. h. mogen te boven gaan. Hij stelt in zijn vonnis de inkomsten en lasten van iedere der betrokken partijen vaststellen. De rechter beveelt de teruggave van de huurgelden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd, of gelast dat zij op de te vervallen huurgelden verrekend worden.

ART. 2.

L'article 13 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer est modifié comme suit :

« Le preneur qui, par suite des circonstances économiques ou des circonstances nées de la guerre, n'est pas ou plus en état de payer le loyer fixé conformément au chapitre III, peut le notifier au bailleur par lettre recommandée à la poste. Ce dernier peut faire appeler le preneur en conciliation puis éventuellement l'assigner en paiement du loyer conformément aux dispositions de la loi ».

ART. 3.

L'article 14 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer est modifié comme suit :

« Si le juge agréé les motifs invoqués par le preneur, il fixe les modalités et conditions de la réduction, notamment son point de départ et sa durée. Le cas échéant, il accorde des délais pour le paiement des loyers arriérés et décharge le bailleur, en tout ou en partie, de celles de ses obligations qui sont en disproportion avec le loyer réduit ».

Dispositions transitoires.

ART. 4.

Les accords déjà conclus conformément à l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947 ~~modifié par l'article premier de la présente loi~~, mais non autorisés par le juge au moment de la ~~promulgation~~ ^{publication} de la présente loi, sortiront leurs effets.

Toutefois, pendant un délai de quarante jours à partir de la dite promulgation, le preneur qui estime que l'engagement qu'il a souscrit n'a pas été librement consenti, aura la faculté de le dénoncer par notification recommandée adressée au bailleur.

Si le bailleur s'oppose à cette dénonciation, il portera la contestation devant le juge de paix.

Celui-ci ne pourra prononcer la confirmation de l'accord contesté que s'il constate que l'engagement a été librement consenti.

ART. 5.

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur*.

Le Rapporteur,

J. HOSSEY.

Le Président,

L. JORIS.

ART. 2.

Artikel 13 van de wet van 31 Juli 1947, houdende tijdelijke uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt gewijzigd als volgt :

« De huurder die ten gevolge van de economische omstandigheden of van de uit de oorlog ontstane omstandigheden niet of niet meer bij machte is de overeenkomstig hoofdstuk III vastgestelde huurprijs te betalen, kan dit bij ter post aangetekende brief aan de verhuurder betekenen. Laatstgenoemde kan de huurder ter verzoening doen oproepen en hem daarna, in voorkomend geval, ter betaling van de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van de wet dagvaarden. »

ART. 3.

Artikel 14 der wet van 31 Juli 1947, houdende tijdelijke uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt gewijzigd als volgt :

« Indien de rechter de door de huurder ingeroepen weegredenen aanvaardt, bepaalt hij de modaliteiten en voorwaarden van de vermindering, inzonderheid de datum waarop zij ingaat en de duur er van. In voorkomend geval verleent hij uitstel voor de betaling van de achterstallige huur en ontslaat de verhuurder, geheel of ten dele, van die zijner verplichtingen die buiten verhouding zijn tot de verminderde huurprijs. »

Overgangsbepalingen.

ART. 4.

De akkoorden die reeds waren gesloten, overeenkomstig alinea 3 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, ~~gewijzigd door artikel 1 van deze wet~~, maar nog niet door de rechter toegestaan op het ogenblik dat deze wet wordt afgekondigd, hebben uitwerking. ^{bekendgemaakt}

Evenwel, heeft de huurder die oordeelt dat de door hem onderschreven verbintenis niet vrijelijk werd aangegaan, binnen een termijn van veertig dagen, te rekenen van bedoelde afkondiging af, het recht die verbintenis op te zeggen bij aangetekende betekening gericht aan de verhuurder.

Indien de verhuurder zich tegen die opzegging verzet, moet hij de betwisting vóór de Vrederechter brengen.

Deze mag het betwiste akkoord slechts bekrachtigd verklaren indien hij vaststelt, dat de verbintenis vrijelijk werd aangegaan.

ART. 5.

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Staatsblad* is bekendgemaakt.

De Verslaggever,

J. HOSSEY.

De Voorzitter,

L. JORIS.