

Chambre des Représentants

29 NOVEMBRE 1950.

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

RAPPORT

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

PAR M. CHARLOTEAUX.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi qui est soumis aux délibérations de la Chambre constitue par ses nouvelles dispositions un effort sérieux vers le retour au droit commun. On peut croire que dans la matière des baux à loyer, la loi qui sera votée sera la dernière loi d'exception.

Certains éléments, cueillis dans les statistiques, permettent de l'espérer et ce ne sont pas des affirmations purement gratuites qui pourront modifier le cours des choses.

Sans doute, les statistiques ne présentent jamais qu'une valeur relative mais on ne peut cependant manquer d'être frappé par la comparaison de la situation des logements eu égard à la population en 1930 et 1947. Alors qu'en 1930 la population du royaume atteignait 8.092.000 habitants, le total des ménages recensés étaient de 2.374.445 pour 2.283.250 logements. En 1947, suivant les mêmes statistiques, la population dépassait 8.500.000 habitants pour 2.856.979 ménages et 2.815.956 logements.

Il faut ajouter en 1948 et 1949 la construction de 60.000 maisons, mais il faut aussi tenir compte du nombre des immeubles détruits par la guerre et non reconstruits à l'heure actuelle.

On peut supposer qu'au cours de l'année 1951 un gros effort sera réalisé dans ce domaine.

(1) Composition de la Commission : MM. Joris, président; Carton de Wiart, Charloreaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, M^{me} De Riemaeker-Legot, MM. du Bus de Warnaffe, Fimmers, Hermans (Fernand), Lambotte, Oblin, Robijns. — M^{me} Blume-Grégoire, MM. Bohy, Collard, Craeybeckx, Deruelles, M^{me} Fontaine-Borguet, MM. Hossey, Housiaux, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Voir :

222 (S. E. 1950) : Projet transmis par le Sénat.
243, 252 et 254 (S. E. 1950) : Amendements.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

29 NOVEMBER 1950.

WETSONTWERP

houdende uitzonderingsbepalingen
inzake huishuur.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT

DOOR DE HEER CHARLOTEAUX.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

Door zijn nieuwe bepalingen, is het wetsontwerp dat ter bespreking aan de Kamer wordt voorgelegd, een ernstige stap naar de terugkeer naar het gemene recht. Men mag aannemen dat, in zake huishuur, de wet die zal worden goedgekeurd, de laatste uitzonderingswet zal zijn.

Zekere gegevens, gelicht uit de statistieken, laten toe dit te hopen, en louter klakkeloze beweringen zullen de gang der zaken niet kunnen wijzigen.

Zeker, de statistieken hebben slechts een betrekkelijke waarde, doch men kan niet laten getroffen te zijn door een vergelijking tussen de verhouding van de woningen en de bevolking in 1930 en in 1947. Terwijl de bevolking van het Rijk, in 1930, 8.092.000 inwoners telde, beliep het totaal getelde gezinnen 2.374.445 voor 2.283.250 woongelegenheden. In 1947, steeds volgens dezelfde statistieken, telde de bevolking meer dan 8.500.000 inwoners voor 2.856.979 gezinnen en 2.815.956 woongelegenheden.

Daarbij komt, in 1948 en 1949, het bouwen van 60.000 woningen, maar men moet eveneens rekening houden met het aantal door de oorlog vernielde onroerende goederen die thans nog niet wederopgebouwd zijn.

Men mag onderstellen dat in de loop van het jaar 1951 een grote krachtsinspanning in dat opzicht zal worden gedaan.

(1) Samenstelling van de Commissie : de heren Joris, voorzitter, Carton de Wiart, Charloreaux, Charpentier, De Gryse, De Peuter, Mevr. De Riemaeker-Legot, de heren du Bus de Warnaffe, Fimmers, Hermans (Fernand), Lambotte, Oblin, Robijns. — Mevr. Blume-Grégoire, de heren Bohy, Collard, Craeybeckx, Deruelles, Mevr. Fontaine-Borguet, de heren Hossey, Housiaux, Soudan. — Janssens, Leclercq.

Zie :

222 (B. Z. 1950) : Ontwerp overgemaakt door de Senaat.
243, 252 en 254 (B. Z. 1950) : Amendementen.

Le présent projet ne donnera satisfaction absolue ni aux uns ni aux autres. Les locataires de situation fort modeste trouveront fort désagréables les charges nouvelles de la loi, mais réduites en pour cent de leurs charges générales, elles ne représenteront qu'un accroissement relativement peu important. Les propriétaires et surtout ceux de condition modeste seront fondés de se plaindre du médiocre loyer qui leur est consenti en fonction de leurs obligations à l'égard du preneur et ils pourront dans certains cas faire certaines réflexions bien amères lorsqu'ils compareront leur situation à celle de leur locataire.

Une loi exceptionnelle est une loi de circonstance; elle ne peut jamais que constituer une transaction.

* * *

Le projet de loi rompt, dans son esprit, avec la législation antérieure; il s'agit aujourd'hui d'une loi de logement, en ce sens qu'elle n'entend protéger que l'habitation.

Elle tient compte de la situation économique du moment puisque, dans une période comme celle que nous traversons, elle n'impose qu'une charge relativement peu importante au locataire de condition modeste représentant 15 p. c. du loyer payé actuellement.

Elle fait échapper à la loi les immeubles ou parties d'immeuble qui n'étaient manifestement pas occupés par des économiquement faibles en 1939.

D'autre part, elle permettra au propriétaire d'une seule habitation de se voir préférer — ce qui est légitime — comme occupant de l'immeuble et elle permettra, dans certains cas, au bailleur, de récupérer, pour son usage personnel, une habitation dont il était privé jusqu'à présent.

Le projet est rendu plus souple, supprime des exceptions qui aggravaient le régime ancien et prépare, à son heure, le retour au droit commun.

EXAMEN DES ARTICLES.

CHAPITRE PREMIER.

Des baux à loyer tombant sous l'application de la loi.

Article premier.

Le texte du présent article modifie de façon importante les dispositions contenues dans le premier article de la loi du 31 juillet 1947.

En effet, la loi projetée limite son champ d'application aux immeubles bâtis à « usage d'habitation » à l'exclusion de tout autre, tels par exemple les immeubles ou partie de ceux-ci occupés notamment par des bureaux.

La Commission a estimé devoir rejeter à l'unanimité un amendement tendant à limiter l'application de la loi aux baux conclus avant son entrée en vigueur. Elle a estimé que la crise actuelle du logement ne permettait pas cette limitation et qu'aussi bien les baux conclus tant « après » qu'« avant » l'entrée en vigueur de la loi lui seraient soumis.

Un autre amendement tendant à remplacer les mots « principalement à usage d'habitation » par « entièrement ou partiellement à usage d'habitation » a été très judicieu-

Dit ontwerp zal noch de enen noch de anderen ten volle bevredigen. De huurders met zeer geringe inkomsten zullen de nieuwe lasten van de wet zeer onprettig vinden. Daar die lasten echter verminderd worden volgens het percentage van hun algemene lasten, maken zij slechts een betrekkelijk geringe vermeerdering uit. De eigenaars, vooral die met geringe inkomsten, zullen redenen hebben om te klagen over de geringe huurprijs die hun in ruil van hun verplichtingen ten overstaan van de huurder wordt toegekend, en zij zullen in sommige gevallen wel bittere bedenkingen maken wanneer zij hun toestand zullen vergelijken met die van hun huurder.

Een uitzonderingswet is een gelegenheidswet; zij kan nooit anders zijn dan een vergelijk.

* * *

Het wetsontwerp breekt, wat de geest er van betreft, af met de vroegere wetgeving; het gaat thans over een woningswet, in die zin dat zij alleen de woning wil beschermen.

Zij houdt rekening met de huidige economische toestand, vermits zij, in een periode zoals die welke wij thans doormaken, de huurder met geringe inkomsten slechts een betrekkelijk geringe last oplegt, nl. 15 t. h. van de thans betaalde huurprijs.

Vallen buiten de wet, de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die in 1939 klaarblijkelijk niet door die economisch zwakken bewoond waren.

Anderzijds, laat de wet toe dat de eigenaar van één enkele woning de voorkeur krijgt als bewoner van het onroerend goed — wat billijk is — en, in zekere gevallen laat zij eveneens aan de verhuurder toe een woning waarvan hij tot dusver verstoken was, voor eigen gebruik terug te eisen.

Het ontwerp werd soepelder gemaakt, het schaft de uitzonderingen af die het oude stelsel verzaarden en bereidt ten gepasten tijde de terugkeer naar het gemeen recht voor.

ONDERZOEK VAN DE ARTIKELEN

EERSTE HOOFDSTUK.

Huurovereenkomsten waarop de wet van toepassing is.

Eerste artikel.

Door de tekst van dit artikel worden de bepalingen van het eerste artikel van de wet van 31 Juli 1947 merkkelijk gewijzigd.

Inderdaad, het toepassingsgebied van de ontworpen wet wordt beperkt tot gebouwde onroerende goederen « welke als woning dienen », met uitsluiting van ieder welk ander gebruik, zoals b. v. onroerende goederen of gedeelten er van, die o. m. als kantoren dienen.

De Commissie heeft gemeend een amendement tot beperking van de toepassing van de wet tot de huurovereenkomsten vóór de inwerkingtreding er van gesloten, eenparig te moeten verwerpen. Zij was van oordeel dat bedoelde beperking, wegens de tegenwoordige woningnood, niet verantwoord was en dat de huurovereenkomsten, zowel « na » als « vóór » de inwerkingtreding van de wet, onder de toepassing er van zouden vallen.

Een ander amendement tot vervanging van de woorden « welke gedeeltelijk als woning dienen » door de woorden « welke geheel of gedeeltelijk als woning dienen »

sement retiré par son auteur. Cet amendement qui rencontra de légitimes préoccupations trouve en effet sa réponse à l'article 42 qui incorpore dans la protection de la présente loi les baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial.

Ce dernier texte va donc en fait plus loin que l'amendement.

Le caractère d'usage principal est une question de fait.

Art. 2.

1 et 2. — Les dispositions prévues par cet article sont extrêmement importantes puisqu'elles déterminent dans les deux premiers paragraphes les immeubles exclus de l'application de la loi, à raison du montant du loyer normal au 1^{er} août 1939.

Les plafonds ont été très sensiblement abaissés et un certain nombre d'immeubles occupés en 1939 par des locataires qui ne se rangeaient incontestablement pas dans la catégorie des économiquement faibles, rentrent dans le droit commun.

Les plafonds admis actuellement sont les suivants :

1^o dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- a) 15.000 francs pour les immeubles;
- b) 12.000 francs pour les parties d'immeubles;

2^o dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- a) 12.000 francs pour les immeubles;
- b) 9.000 francs pour les parties d'immeubles;

3^o dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- a) 10.000 francs pour les immeubles;
- b) 8.000 francs pour les parties d'immeubles;

4^o dans les communes de 5.000 à moins de 20.000 habitants :

- a) 7.000 francs pour les immeubles;
- b) 5.000 francs pour les parties d'immeubles;

5^o dans les communes de moins de 5.000 habitants :

- a) 6.000 francs pour les immeubles;
- b) 4.000 francs pour les parties d'immeubles.

Il y a lieu de noter qu'une cinquième catégorie d'immeubles, ceux existant dans les communes de moins de 5.000 habitants, a été ajoutée aux catégories déterminées par la loi de 1949.

Divers amendements avaient été déposés; leurs auteurs proposaient, l'un une diminution du niveau des plafonds, ce qui aurait eu pour conséquence de faire échapper à la loi un grand nombre d'habitations; l'autre, d'élever le plafond et partant d'imposer une application plus étendue de la loi. Ils ont été rejetés par votre Commission : le premier, à l'unanimité; les autres par 12 voix contre 5.

werd op zeer verstandige wijze door de indiener er van ingetrokken. Bedoeld amendement, waarbij werd ingegaan op gewettigde bezorgdheden, vindt inderdaad zijn antwoord onder artikel 42, waarbij de huurovereenkomsten betreffende goederen die hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikt worden, onder de bescherming van deze wet worden opgenomen.

Laatstbedoelde tekst gaat dus feitelijk verder dan het amendement.

Het karakter van hoofdzakelijk gebruik is een feitelijke kwestie.

Art. 2.

1 en 2. — De bepalingen van dit artikel zijn uiterst belangrijk wegens de bepaling in de eerste twee paragrafen van de onroerende goederen die buiten de toepassing van de wet vallen uit hoofde van het bedrag van de normale huur op 1 Augustus 1939.

De maxima werden zeer merkbaar verlaagd en een zeker aantal onroerende goederen in 1939 bewoond door huurders, die ongetwijfeld niet tot de categorie der economisch zwakken behoorden, vallen opnieuw onder het gemeen recht.

De thans aangenomen maxima volgen hieronder :

1^o in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- a) 15.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 12.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

2^o in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- a) 12.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 9.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

3^o in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- a) 10.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 8.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

4^o in de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners :

- a) 7.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 8.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

5^o in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :

- a) 6.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 4.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

Er valt op te merken dat een vijfde categorie van onroerende goederen, nl. deze, die gelegen zijn in gemeenten met minder dan 5.000 inwoners, aan de bij de wet van 1947 bepaalde categorieën werd toegevoegd.

Verschillende amendementen werden ingediend : het ene, tot verlaging van de maximumhuurprijzen, wat voor gevolg zou hebben dat een groot aantal woningen niet onder de toepassing van de wet zou vallen; het andere, tot verhoging van de maximumhuurprijzen en dus tot ruimere toepassing van de wet. Zij werden door uw Commissie verworpen, het eerste eenparig, het tweede, met 12 tegen 5 stemmen.

Un amendement tendant à remplacer les mots « valeur locative » par « loyer annuel » a été rejeté par 12 voix et 5 abstentions. Il est apparu à la Commission que ne pouvait être retenu comme base, le montant réel d'un loyer, celui-ci pouvant résulter de considérations étrangères — dans un sens ou dans l'autre — à la valeur raisonnablement exigible d'un locataire.

Il faut aussi entendre par valeur locative tous les accessoires du prix du loyer, contributions, etc...

* * *

3. — Diverses exceptions quant au champ d'application de la loi sont établies.

C'est ainsi que sont tout d'abord exclues, les locations d'immeubles ou de parties d'immeuble qui n'ont été donnés en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et le 31 juillet 1947; cette disposition est reprise de la loi de 1947, mais elle est modifiée; il n'est, en effet, nullement utile d'indiquer qu'il doit s'agir d'un immeuble, à usage exclusif d'habitation, puisque l'article premier de la présente loi détermine qu'il n'y a application qu'aux immeubles « à usage d'habitation ».

Il en est de même de la seconde exception établie déjà sous le régime actuellement en vigueur, mais il importe de noter que, désormais, les immeubles ou parties d'immeuble construits ou reconstruits depuis le 1^{er} janvier 1945 bénéficieront de cette disposition; cette mesure étant prise pour ne pas freiner la reconstruction des immeubles détruits par la guerre.

Un amendement tendait à supprimer qu'« il doit s'agir d'un bail en cours ou prorogé et que les travaux d'agrandissement ont eu lieu avec l'assentiment du preneur », la Commission estime que la suppression de la dernière partie de ces dispositions seraient de nature à entraîner quantité de conflits entre locataire et propriétaire et donnerait à ce dernier la possibilité d'agir parfois de façon arbitraire.

Pour le surplus, l'amendement proposé paraît fondé; il est clair que la mention de l'existence du bail ou de sa prorogation est inutile. Il s'agit d'un amendement de « toilette du texte » qui devrait être admis s'il ne risquait pas de retarder gravement le vote définitif de la loi.

Un autre amendement appliquant cette disposition aux locataires d'immeubles ou parties d'immeuble à usage commercial aussi longtemps que celles-ci tomberont sous l'application de la présente loi a été rejeté par 17 voix contre 1; cet amendement étant apparu sans utilité, étant donné la règle établie par l'article 42.

L'alinéa 3 ne soulève aucune discussion; les immeubles qui y sont visés échappent incontestablement à la notion d'habitation ou de logement retenue par la loi.

A l'alinéa suivant relatif aux locations devenues vacantes par suite de décès du preneur, un amendement tendant à supprimer cette exception est rejeté par 13 voix contre 6, la Commission estimant qu'il serait hautement injuste de faire bénéficier un nouveau locataire des dispositions exceptionnelles prises en faveur de l'occupant. Elle estime que dans un cas de ce genre il faut permettre le retour au droit commun; il est bon de signaler ici l'article 6.

* * *

Een amendement ter vervanging van de woorden « jaarlijkse huurwaarde » door « jaarlijkse huurprijs » werd met 12 stemmen en 5 onthoudingen verworpen. Het scheen de Commissie toe dat het werkelijk bedrag van een huurprijs niet als basis in aanmerking kon komen, daar dit bedrag het gevolg kan zijn van overwegingen, welke — in de een of andere zin — vreemd zijn aan de huurwaarde welke redelijkerwijs van de huurder kan worden verlangd.

Door huurwaarde dienen eveneens verstaan alle bijkomstigheden van de huurprijs, zoals belastingen, enz.

* * *

3. — Verschillende uitzonderingen werden gemaakt wat het toepassingsgebied van de wet betreft.

Zijn aldus uitgesloten, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die tussen 1 Augustus 1939 en 31 Juli 1947 op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest; deze bepaling werd overgenomen uit de wet van 1947 doch gewijzigd; het levert inderdaad niet het minste nut op te zeggen dat het een onroerend goed moet gelden dat als woning dient vermits bij het eerste artikel van deze wet bepaald wordt dat er slechts van toepassing sprake is voor de onroerende goederen « welke als woning dienen ».

Dit geldt ook voor de tweede, onder het thans geldende stelsel reeds gevestigde uitzondering, doch er dient opgemerkt dat de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die sedert 1 Januari 1945 nieuw gebouwd of wederopgebouwd werden uit deze bepaling voordeel zullen trekken; terwijl deze maatregel genomen wordt ten einde de wederopbouw van de door de oorlog verwoeste onroerende goederen niet te remmen.

Een amendement strekte tot de afschaffing van de bepaling « dat het moest gaan om een lopende of verlengde huurovereenkomst en dat de vergrotingswerken geschieden met instemming van de huurder. » De Commissie is de mening toegedaan dat de weglating van het laatste gedeelte dezer bepalingen van dien aard zou zijn dat zij een heel wat geschillen tussen de huurder en de eigenaar zou meebrengen en dat zij deze laatste in de mogelijkheid zou stellen soms op willekeurige wijze op te treden.

Bovendien, lijkt het voorgesteld amendement gegrond; 't ligt voor de hand dat vermelding van het bestaan van een huurovereenkomst of van haar verlenging overbodig is. Het geldt een amendement tot verbetering van de tekst, dat zou moeten aangenomen worden indien hierdoor de eindstemming van de wet niet ernstig zou vertraagd worden.

Een ander amendement tot toepassing van bedoelde bepaling op de huurders van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen tot handelsdoeleinden gebruikt, zolang deze vallen onder de toepassing van deze wet, werd verworpen met 17 stemmen tegen één; dit amendement bleek overbodig te zijn, gezien de regel bij artikel 42 bepaald.

Lid 3 geeft geen aanleiding tot bespreking; de onroerende goederen, waarop dat lid slaat, beantwoorden onbetwistbaar niet aan het begrip van woning of woonvertrek, zoals de wet het opvat.

Bij het volgend lid betreffende de huurovereenkomsten die vrij gekomen zijn ten gevolge van het overlijden van de huurder, wordt een amendement tot intrekking van die uitzondering, verworpen met 13 tegen 6 stemmen, daar de Commissie meent dat het zeer onbillijk ware een nieuwe huurder te begunstigen met de uitzonderingsbepalingen die genomen werden ten voordele van hem die het goed betreft. Zij is de mening toegedaan dat men, in dergelijk geval, de terugkeer naar het gemeen recht moet toelaten; hier kan trouwens worden verwezen naar artikel 6.

* * *

4. — Une nouvelle exception est possible : le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la loi, les locations se rapportant aux immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans les communes de moins de 20.000 habitants, qu'il déterminera.

Certains membres de la Commission craignent les effets possibles de cette disposition; elle est anormale, elle va rompre l'égalité disent-ils, car il y aura des divergences d'appréciation de région à région du pays.

La Commission a cependant rejeté par 12 voix contre 7 un amendement tendant à la suppression de ce paragraphe. Il existe, en effet, un ensemble de garanties qui enlèvent tout risque de ce genre; en effet, il faut tout d'abord l'avis conforme de 2 magistrats et du gouverneur de province mais aussi la décision relève en dernier ressort du Roi et par là même, il n'est pas concevable que puissent s'instituer des régimes différents sur avis du seul ministre de la Justice.

Cette disposition n'est d'ailleurs pas neuve puisqu'elle s'inspire d'une disposition semblable de la législation exceptionnelle qui succéda à la guerre de 1914-1918.

Enfin, elle se justifie en fait, étant donné que la crise du logement ne sévit point partout dans le pays avec la même acuité ou encore qu'elle est susceptible de se résorber ici ou là dans un temps plus rapide.

* * *

5. — La Commission a estimé que ce paragraphe comportait un texte touffu qui aurait imposé une toilette sérieuse si la loi actuelle ne devait être publiée avant le 31 décembre; c'est à contre cœur qu'elle laisse subsister le texte du projet qui lui est soumis.

Les immeubles ou parties d'immeubles exclus de l'application de la loi ne seront rendus libres que moyennant préavis qui sera donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

Ce préavis sera de six mois en principe mais il sera porté à un an si le preneur est au moment du préavis père de 4 enfants mais lorsque la date anniversaire de l'entrée en jouissance se situe dans les 6 mois ou dans l'année, selon le cas, suivant l'entrée en vigueur de la loi, le preneur pourra être congédié moyennant le préavis prévu prenant cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Ces règles sont complétées par les deux derniers alinéas.

Si les immeubles ou parties d'immeubles sont exclus en vertu de l'arrêté royal prévu ci-dessus, doit être prise en considération l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Enfin, le preneur ne pourra jouir, dans aucun cas, d'une prorogation plus longue que celle fixée par l'article 3.

Divers amendements à ces dispositions ont été soumis à la Commission.

Un premier amendement tendant à maintenir seulement le premier alinéa, c'est-à-dire, la libération du bien loué moyennant le préavis de 6 mois donné pour la date anniversaire de la date de l'entrée en jouissance a été rejeté à l'unanimité.

Un autre amendement reprenant le texte de la loi de 1947 aurait pour conséquence de rétablir cinq catégories de privilégiés qui, au même titre que le père de 4 enfants, béné-

4. — Een nieuwe uitzondering is mogelijk : de Koning kan, op eensluitend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, de huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gelegen in de door hem vast te stellen gemeenten met minder dan 20.000 inwoners, van de toepassing van de wet uitsluiten.

Sommige leden vrezen de mogelijke gevolgen van die bepaling; zij is abnormaal, aldus die leden, de gelijkheid zal er door worden verbroken, want er zullen verschillen in de beoordeling zijn van de ene streek tot de andere.

De Commissie heeft evenwel met 12 tegen 7 stemmen een amendement verworpen tot weglating van dat lid. Er is immers een geheel van waarborgen voorzien, waardoor dit gevaar helemaal wordt vermeden; inderdaad, het eensluitend advies van twee magistraten en van de gouverneur van de provincie moet eerst worden ingewonnen, maar bovendien behoort de eindbeslissing aan de Koning en het is dan ook niet denkbaar dat verschillende stelsels in het leven zouden worden geroepen op advies van de minister van Justitie alleen.

Die bepaling is trouwens niet nieuw, vermits het beginsel er van werd overgenomen uit de uitzonderingswetten van na de oorlog 1914-1918.

Ten slotte, wordt zij in feite verantwoord, daar de woningnood niet overal in het land dezelfde scherpte vertoont of hier of daar in een vlugger tempo kan opgelost zijn.

* * *

5. — De Commissie heeft gemeend dat deze paragraaf vrij verward is en grondig zou moeten gewijzigd worden, indien de tegenwoordige tekst niet vóór 31 December moet worden bekendgemaakt; met tegenzin stemt zij er toe de tekst van het voorgelegde ontwerp in zijn vorm te laten voortbestaan.

De onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uit de toepassing van de wet worden uitgesloten, zullen slechts worden vrijgemaakt mits een opzeggingstermijn die zal gegeven worden tegen de verjaardatum van de ingenottreding.

Die termijn zal in beginsel zes maanden bedragen, maar hij zal op één jaar worden gebracht, indien de huurder op het tijdstip van de opzegging vader is van vier kinderen, maar wanneer de verjaardatum van de ingenottreding, volgens het geval, valt binnen zes maanden of binnen het jaar die volgen op de inwerkingtreding van de wet, kan aan de huurder de huur worden opgezegd mits de voorziene opzeggingstermijn, die slechts ten vroegste op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet begint te lopen.

Die regelen worden aangevuld door de laatste twee leden.

Indien de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen uitgesloten worden overeenkomstig het in § 4 voorziene Koninklijk besluit, moet de inwerkingtreding van het besluit in aanmerking worden genomen.

Ten slotte zal de huurder in geen geval worden begunstigd met een langere huurverlenging dan die voorzien in artikel 3.

Verscheidene amendementen op die bepalingen werden aan de Commissie voorgelegd.

Een eerste amendement tot behoud van het eerste lid alleen, m. a. w. tot vrijmaking van het verhuurde goed mits de opzeggingstermijn van zes maanden, gegeven tegen de verjaardatum van de ingenottreding, werd eenparig verworpen.

Een ander amendement, dat de tekst van de wet van 1947 overneemt, zou ten gevolge hebben dat opnieuw vijf categorieën van rechthebbenden zouden worden ingericht

ficieraient du préavis d'un an. La Commission marque son opposition à cet amendement en le rejetant par 12 voix contre 6 et une abstention. Elle estime, en effet, qu'il faut rendre les dispositions de la loi plus générales tout en admettant que le délai donné à une famille nombreuse doit être allongé en raison des difficultés plus grandes pour trouver le logement nécessaire.

* * *

6. — La règle édictée au dernier paragraphe n'a soulevé aucune discussion quant au fond; elle est d'ailleurs logique. Il est de bon sens que si l'immeuble échappe à la loi en son entier, chacune de ses parties doit avoir le même sort, si elles sont louées ultérieurement.

Un amendement dit de « toilette » ne peut être admis en partie pour les raisons déjà invoquées ci-dessus.

Un amendement ajoutant un paragraphe 7 ainsi rédigé : « Lorsqu'un immeuble a été loué en son entier et que le locataire principal l'a divisé en plusieurs appartements distincts, avec l'autorisation expresse ou tacite du propriétaire, la location est censée avoir été faite pour chacune des parties sous-louées. Dans ce cas, c'est la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 de chacun des appartements qui est prise en considération pour l'application du présent article », est rejeté par 13 voix contre 6. Cet amendement aurait pour conséquence possible de permettre au locataire principal d'empêcher, par son fait, l'exclusion de certaines locations, alors que la sous-location a été réalisée à son profit exclusif.

Un amendement ajoutant un paragraphe 8 ainsi rédigé : « Pour la détermination de la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, il faut tenir compte de la plus-value apportée au bien loué par les travaux d'agrandissement, de transformation et d'amélioration effectués par le bailleur depuis le 1^{er} août 1939 » est retiré par son auteur, cet amendement trouvant éventuellement sa juste place à l'article 36.

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux à loyer.

Art. 3.

1. — Le principe fondamental de la loi, la prorogation de plein droit, est ici établi. Cette prorogation est déterminée dans le temps; elle produira ses effets jusqu'à la date de 1952 correspondant à la date d'entrée en jouissance. Cette date est soumise à la critique. Un amendement tend à réduire les effets de la prorogation à 1951. Un autre à les prolonger jusqu'à 1953. Ces deux amendements sont rejetés par la Commission : le premier à l'unanimité, le second par 10 voix contre 5 et une abstention.

La Commission estime qu'il est raisonnable de penser que la crise du logement qui existe encore, tout en s'ame nuisant actuellement, aura cessé en 1952; au reste, rien n'empêche, s'il est établi que la Commission a péché par excès d'optimisme, de revoir le problème en fonction de la situation du moment.

* * *

die, op dezelfde wijze als de vader van vier kinderen, het voordeel van de opzegging van een jaar zouden genieten. De Commissie verzette zich tegen dit amendement en verwierp het met 12 tegen 6 stemmen bij één onthouding. Zij is, inderdaad, van mening dat de bepalingen van de wet meer algemeen moeten gemaakt worden, mits tevens aan te nemen dat de aan de grote gezinnen toegestane termijn moet verlengd worden wegens de grotere moeilijkheden die zij ondervinden om de nodige woongelegenheden te vinden.

* * *

6. — De regel vastgesteld in de laatste paragraaf, heeft geen aanleiding gegeven tot bespreking wat de grond betreft; hij is trouwens logisch. Het is redelijk dat wanneer het onroerend goed in zijn geheel buiten de wet valt, ieder van zijn onderdelen hetzelfde lot moet ondergaan indien zij later worden verhuurd.

Een amendement tot verbetering van de vorm kan niet worden aangenomen, ten dele om de reeds hoger aangehaalde redenen.

Een amendement tot toevoeging van een paragraaf 7, luidend als volgt : « Wanneer een onroerend goed in zijn geheel aan één huurder verhuurd werd, die het in verscheidene afzonderlijke vertrekken heeft verdeeld met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de eigenaar, wordt de verhuring geacht gedaan te zijn geweest voor elk der onderverhuurde gedeelten. In dat geval wordt de normale huurwaarde van elk der vertrekken op 1 Augustus 1939 in aanmerking genomen voor de toepassing van dit artikel », werd met 13 tegen 6 stemmen verworpen. Dat amendement zou ten gevolge kunnen hebben dat de hoofdhuurder in de mogelijkheid zou worden gesteld om door zijn schuld de uitzetting van sommige huurders te verhinderen, terwijl de onderverhuring uitsluitend te zijnen bate werd verwezenlijkt.

Een amendement tot toevoeging van een paragraaf 8, luidend als volgt : « Bij het bepalen van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 dient rekening gehouden met de meerwaarde welke aan het verhuurd onroerend goed door vergrotings-, omvormings- of verbeteringswerken, welke de verhuurder sedert 1 Augustus 1939 liet uitvoeren, gegeven werd », werd door de indiener er van ingetrokken, omdat het eventueel beter thuishoort in artikel 36.

HOOFDSTUK II.

Verlenging van de huurovereenkomsten.

Art. 3.

1. — Het grondbeginsel van de wet, de verlenging van rechtswege, wordt hier vastgelegd. Deze verlenging is begrensd in de tijd; zij zal uitwerking hebben tot op de datum van het jaar 1952 die met de datum van de ingetreding overeenstemt. Deze datum wordt aan de kritiek onderworpen. Een amendement strekt tot beperking van de gevolgen van de verlenging tot 1951. Een ander trachtte te verlengen tot in 1953. Deze twee amendementen werden door de Commissie verworpen, het eerste met eenparigheid van stemmen, het tweede met 10 stemmen tegen 5 en één onthouding.

De Commissie is de mening toegedaan dat men met reden mag denken dat de woningnood die thans nog bestaat, hoewel hij geleidelijk afneemt, in 1952 zal opgehouden hebben; overigens belet niets dat het vraagstuk in verband met de momentele toestand zou worden herzien indien vastgesteld wordt dat de Commissie zich aan overdreven optimisme heeft schuldig gemaakt.

* * *

2. — Le même article, dans ses dernières dispositions, rappelle au preneur les obligations résultant de la convention tout en laissant au juge un pouvoir d'appréciation quant aux termes et délais à accorder pour l'exécution de ses obligations par le preneur.

Un amendement ayant pour but de préciser que la violation de la loi doit entraîner également le retrait de prorogation est retiré par son auteur, à raison de l'urgence du vote de la loi par la Chambre, le texte devant évidemment s'interpréter dans ce sens.

Art. 4.

1. — Cet article dispose, en son premier paragraphe, que le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien.

Il est apparu à la Commission qu'il était indispensable de préciser ce qu'il fallait entendre par « une seule habitation ».

Il résulte des travaux de la Commission mixte, que celle-ci en reprenant ce terme a voulu indiquer nettement que la loi était une « loi de logement » et que partant seule l'habitation était protégée.

Que faut-il entendre par l'habitation ?

L'immeuble ou la partie d'immeuble ?

Si l'immeuble ou partie d'immeuble est occupé par un seul locataire, il ne peut y avoir aucune difficulté puisqu'il n'y a qu'« une habitation » mais en sera-t-il de même si l'immeuble comporte plusieurs logements occupés par plusieurs locataires ? Il faut distinguer. Ce sera là une question de pur fait. L'immeuble est-il spécialement destiné, à raison de sa construction ou des transformations y apportées à la location de multiples appartements, c'est un immeuble de rapport et le propriétaire ne peut se prévaloir d'aucun titre.

Il n'en sera pas de même si l'immeuble, tout en n'ayant pas ce caractère, contient plusieurs logements.

Quel sera le droit du propriétaire qui, en vertu du « resserrement » volontaire ou judiciaire, partage avec son locataire l'immeuble précédemment occupé par le seul locataire. Qui peut le plus, peut le moins; il n'est pas douteux que le propriétaire pourra demander retrait de la prorogation.

Un amendement tendant à modifier le texte et à substituer les mots « un seul immeuble ou partie d'immeuble » au terme « habitation » a été rejeté par 10 voix et 4 abstentions.

Un autre amendement introduit l'obligation de l'acquisition de l'immeuble « avant le premier novembre 1948 »; cet amendement est sous-amendé et son auteur déclare accepter « avant la promulgation de la loi ».

La Commission estime qu'il n'est pas vraisemblable qu'il y ait achat ou vente de maison sans nécessité pour la seule raison d'expulser un locataire; elle rejette l'amendement par 10 voix contre 8.

Il faut ajouter qu'on ne peut soutenir que c'est avantager celui qui dispose de capitaux au détriment de l'économiquement faible, car il se conçoit malaisément que l'un et l'autre désirent occuper la même habitation; s'il y a acquisition, celle-ci sera le fait d'un acquéreur de situation sensiblement égale à celle du locataire.

Enfin, un amendement postule la suppression pure et

2. — Hetzelfde artikel herinnert in zijn laatste beschikkingen de huurder aan de verplichtingen welke uit de huur-overeenkomsten voortvloeien, terwijl aan de rechter een beoordelingsbevoegdheid gelaten wordt in zake termijnen en uitstellen welke mogen worden toegestaan voor het nakomen door de huurder van zijn verplichtingen.

Het amendement dat ten doel heeft nader te bepalen dat de wetsovertreding tevens het intrekken van de verlenging moet medebrengen, wordt door zijn indiener ingetrokken wegens de hoogdringendheid van de stemming door de Kamer, terwijl de tekst natuurlijk in deze zin dient uitgelegd.

Art. 4.

1. — Dit artikel bepaalt in zijn 1^{ste} paragraaf dat de eigenaar van een enkele woning het recht heeft de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken.

Het is aan de Commissie gebleken dat het volstrekt noodzakelijk was nader te bepalen hetgeen door « een enkele woning » moest worden verstaan.

Uit de werkzaamheden van de Commissie volgt dat zij, door deze bewoordingen over te nemen, heeft willen wijzen op het feit dat de wet een « woningwet » was en dat derhalve alleen de woning beschermd werd.

Wat dient er verstaan door woning ?

Het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed ?

Indien het onroerend goed of het gedeelte van onroerend goed door een enkele huurder bezet is, bestaat er geen moeilijkheid vermits er slechts « één woning » is; zal dit echter het geval zijn indien het onroerend goed uit verschillende woonvertrekken bestaat die door verschillende huurders bezet worden ? Hierbij dient een onderscheid gemaakt. Het is hier een zuiver feitelijke kwestie. Is het onroerend goed ten gevolge van zijn bouw of van de aangebrachte ombouw bijzonder aangewezen op verhuring van menigvuldige woonvertrekken, dan is het een huurhuis en kan de eigenaar zich op geen enkele titel beroepen.

Dit zal echter niet het geval zijn, indien het onroerend goed, hoewel het niet dit karakter heeft, verschillende woonvertrekken bevat.

Welk zal het recht zijn van de eigenaar die ingevolge een vrijwillige of door de rechter opgelegde « inkrimping », met zijn huurder het vooraf alleen door de huurder betrokken onroerend goed deelt ? Wie het moeilijke kan, kan ook het makkelijke; het lijdt geen twijfel dat de eigenaar intrekking der verlenging zal mogen vragen.

Een amendement tot wijziging van de tekst en tot vervanging van het woord « woning » door de woorden « één enkel onroerend goed of gedeelte van onroerend goed » werd met 10 stemmen en 4 onthoudingen verworpen.

Op een amendement dat de verplichting invoert dat het onroerend goed werd « verworven vóór 1 November 1948 » werd een subamendement voorgesteld en de indiener er van verklaart de woorden « vóór de afkondiging » te zullen aannemen.

De Commissie acht het onwaarschijnlijk dat aankopen en verkopen van huizen vrijwillig zouden plaats grijpen met als enige reden de uitzetting van een huurder; zij verworpt het amendement met 10 stemmen tegen 8.

Bovendien kan men niet beweren dat men aldus diegene die beschikt over kapitalen begunstigt ten nadele van de economisch zwakke, want men kan zich moeilijk indenken dat beiden dezelfde woning willen betrekken; indien er wordt gekocht, dan gebeurt dit door een koper wiens toestand nagenoeg dezelfde is als die van de huurder.

Ten slotte wordt in een amendement voorgesteld de

simple du paragraphe premier, il est rejeté par la Commission.

* * *

2. — Le bailleur, quel qu'il soit, peut aussi demander le retrait total ou partiel pour motif grave dans son chef, sans pouvoir — à moins qu'il ne soit dans une situation identique — priver de leur habitation certains privilégiés :

- 1° les chefs de famille de 4 enfants;
- 2° les invalides à 100 p. c.;
- 3° les personnes âgées de 70 ans.

Un amendement ayant pour but de supprimer toutes ces dernières dispositions en faveur des personnes privilégiées est rejeté.

Un autre amendement tend à incorporer parmi les personnes privilégiées, d'autres privilégiés repris dans la loi de 1947.

Il a déjà été exposé précédemment au sujet d'un amendement identique à l'article 3 que la loi doit avoir un caractère plus général en limitant les dérogations. Cet amendement est rejeté.

Un amendement spécifiant que le motif doit être « exceptionnellement » grave et être né après l'acquisition du bien est également rejeté.

La Commission ne retient que le motif grave, suffisamment explicite par lui-même et ne peut admettre la seconde partie de l'amendement après avoir rejeté un amendement fixant un délai d'acquisition.

Enfin un amendement tendant à réduire à 65 ans l'âge des privilégiés de la 3^e catégorie pour autant qu'ils aient 6 mois de domicile dans l'habitation est rejeté.

* * *

3. — Le retrait de prorogation peut être demandé par le bailleur qui offre au preneur une habitation suffisante à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, s'il fait valoir un motif légitime et ce sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur nouveau.

Il n'y a lieu à aucun commentaire; cette disposition étant reprise de la loi de 1947.

Un amendement à ce texte propose la suppression du motif légitime. L'obligation du motif légitime dans le chef du bailleur s'impose par le souci du législateur d'empêcher certains abus possibles.

La Commission rejette cet amendement.

Un autre amendement tend à imposer le « resserrement » du locataire s'il dispose de locaux dépassant amplement ses besoins.

Cet amendement ne se justifie pas ici puisque le paragraphe 3 vise seulement le bailleur à même de pourvoir son locataire d'une autre habitation; il ne peut donc être question de resserrement.

Il apparaîtrait plus logique d'amender le texte du paragraphe 2 dans ce sens, si besoin en était, mais il n'y a aucune nécessité car, qui peut le plus, peut le moins, et il est clair que le bailleur, pour motif grave, pourrait demander le retrait de prorogation pour partie seulement.

Enfin, il faut rappeler que le bailleur, propriétaire d'une seule habitation, a le droit de retirer la prorogation.

* * *

eerste paragraaf eenvoudig weg te laten. Het werd door de Commissie verworpen.

* * *

2. — Om het even welke verhuurder mag eveneens de volledige of gedeeltelijke intrekking aanvragen, om een gewichtige reden in zijn hoofde, zonder dat hij — tenzij hij zich in dezelfde toestand bevindt — zekere bevoorrechten van hun woning mag beroven :

- 1° de gezinshoofden met 4 kinderen;
- 2° de invaliden 100 t. h.;
- 3° de personen die 70 jaar oud zijn.

Een amendement dat er toe strekte die laatste bepalingen ten voordele van de bevoorrechte personen weg te laten, werd verworpen.

Een ander amendement heeft ten doel onder de bevoorrechte personen andere bevoorrechten op te nemen, die in de wet van 1947 voorkwamen.

Wij hebben reeds hoger betoogd, in verband met een gelijkaardig amendement op artikel 3, dat de wet een meer algemeen karakter moet hebben door de afwijkingen te beperken. Dat amendement werd verworpen.

Een amendement waarin nader wordt bepaald dat de reden « uitzonderlijk » gewichtig moet zijn en dat zij moet ontstaan zijn na de verwerving van het goed, werd eveneens verworpen.

De Commissie beperkt zich tot de gewichtige reden, die op zichzelf duidelijk genoeg is en zij kan het tweede gedeelte van het amendement niet aanvaarden. Zij verwierp eveneens een amendement waarbij een verwervings-termijn werd vastgesteld.

Ten slotte, werd een amendement dat er toe strekte de leeftijd van de bevoorrechten van de 5^{de} categorie te verminderen tot 65 jaar, voor zover zij zes maanden de woning hebben betrokken, verworpen.

* * *

3. — De intrekking van de verlenging kan door de verhuurder worden geëist, die aan de huurder een woning aanbiedt, die al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, indien hij een wettige reden laat gelden en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

Er bestaat geen aanleiding tot commentaar, daar bedoelde bepaling overgenomen werd uit de wet van 1947.

Een amendement op die tekst stelt de afschaffing van de wettige reden voor. De verplichting van de wettige reden is geboden omdat het de wetgever bezorgd is om zekere mogelijke misbruiken te vermijden.

De Commissie verwierpt dit amendement.

Een ander amendement strekt er toe de « inkrimping » aan de huurder op te leggen indien hij over lokalen beschikt, die zijn behoeften ruimschoots te boven gaan.

Dit amendement past hier niet, vermits § 3 alleen op de verhuurder slaat, die in staat is aan zijn huurder een andere woning te bezorgen; er kan dus geen sprake zijn van inkrimping.

Het zou logischer lijken de tekst van § 2 in die zin te amenderen, indien het nodig was, maar daartoe bestaat geen noodzakelijkheid, want wie het moeilijke kan, kan ook het makkelijke, en 't ligt voor de hand dat de verhuurder, om een gewichtige reden, de intrekking van de verlenging slechts voor een deel zou kunnen eisen.

Ten slotte moet er aan herinnerd dat de verhuurder, eigenaar van één enkele woning, het recht heeft de verlenging in te trekken.

* * *

4. — La prorogation peut être retirée à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins et qui en dispose ou a pu en disposer depuis le 1^{er} août 1947.

Que faut-il entendre par immeuble ?

L'habitation, évidemment.

Un amendement déposé à ce texte propose de supprimer « le 1^{er} août 1947 » et de le remplacer par « la mise en vigueur de la présente loi ».

Il est évident que cette modification aurait pour conséquence d'avantager le preneur qui n'aurait point disposé d'un immeuble ou de partie d'immeuble qu'il aurait pu occuper précédemment et notamment depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1947; on se demande quelles raisons peuvent être invoquées en faveur de celui-ci et ce d'autant plus que l'article 4, § 5, de la loi de 1947 autorisait le juge à retirer la prorogation à tout preneur, qui dans les circonstances ci-dessus indiquées « a pu disposer postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi »; actuellement en vigueur encore.

* * *

5. — Le législateur de 1950, comme son prédécesseur de 1947, veut éviter lors de la demande de retrait de prorogation fondé sur le motif « grave » ou « légitime » le choix arbitraire ou injuste du bailleur; c'est pourquoi il donne pouvoir au juge si le bailleur a plusieurs locataires, d'apprécier celui qui doit se voir retirer le bénéfice de la prorogation. Il peut même d'office mettre à la cause les autres locataires et fixer lui-même les locaux qui devront être mis à la disposition du bailleur.

Art. 5.

1. — Le propriétaire qui n'a qu'une seule habitation ou le bailleur qui pour la date de prorogation ou pour une date ultérieure veut mettre fin au bail doit donner un préavis de 3 mois prenant cours au plus tôt à l'entrée en vigueur de la loi.

Ce texte paraît mériter quelques explications :

Il faut distinguer entre les locations prorogées en vertu de la loi et celles qui ne le sont point.

Dans le premier cas le bail ne pourra de toute façon prendre fin; cependant le propriétaire d'une seule habitation pourra donner ce préavis pour l'échéance du délai de ce préavis sans qu'il soit nécessaire que celle-ci corresponde à la date anniversaire de la date d'entrée en jouissance.

Lorsque les locations ne sont point prorogées en vertu de la loi; il faut décider que le délai du préavis entre seul en considération.

Deux amendements envisagent de porter à six mois le délai de préavis; un de ceux-ci propose de supprimer du texte de la loi, ce qui est relatif au propriétaire d'une seule habitation.

La Commission rejette ces deux amendements.

Il n'y a aucune raison valable de prolonger ce délai; d'autre part le droit spécial du propriétaire d'une seule habitation est légitime, il doit être préféré à tout autre.

4. — De verlenging kan onttrokken worden aan elke huurder, die een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed bezit, dat aan zijn behoeften voldoet, en die er sedert 1 Augustus 1947 over beschikt of heeft kunnen beschikken.

Wat moet door onroerend goed worden verstaan ?

De woning, natuurlijk.

Bij amendement op die tekst wordt voorgesteld de woorden « 1 Augustus 1947 » weg te laten en ze te vervangen door de woorden « de inwerkingtreding van deze wet ».

Bedoelde wijziging zou klaarblijkelijk ten gevolge hebben dat de huurder wordt bevoordeeld die niet zou hebben beschikt over een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, dat hij vroeger zou hebben kunnen betrekken, nl. sedert de inwerkingtreding van de wet van 1947; men vraagt zich af welke redenen te zijnen gunste zouden kunnen worden ingeroepen, des te meer daar bij artikel 4, § 5 van de wet van 1947, de rechter er toe gemachtigd was de verlenging te onttrekken aan elke huurder, die, in hogervermelde omstandigheden « er na de inwerkingtreding van deze wet heeft kunnen over beschikken », welke wet nog steeds van kracht is.

* * *

5. — Zoals de wetgever van 1947 wil deze van 1950 de willekeurige of onrechtvaardige keuze van de verhuurder vermijden naar aanleiding van de eis tot intrekking van de verlenging om « gewichtige » of « wettige » reden; derhalve machtigt hij de rechter, ingeval de verhuurder verscheidene huurders heeft, om te beoordelen aan wie het genot van de verlenging moet worden onttrokken. Hij kan zelfs ambtshalve de andere huurders in de zaak roepen en zelf de woonruimte bepalen, die ter beschikking van de verhuurder zullen moeten worden gesteld.

Art. 5.

1. — De eigenaar, die één enkele woning heeft, of de verhuurder die tegen het verstrijken van de verlenging of tegen een latere datum een einde wil maken aan de huur, moet de opzegging doen ten minste drie maanden te voren, ingaande ten vroegste op de datum van inwerkingtreding van de wet.

Die tekst schijnt enige uitleg te vragen :

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de verlengingen die wel en deze die niet bij de wet werden verlengd.

In het eerste geval, zal de huurovereenkomst in elk geval slechts een einde nemen op de datum, die overeenstemt met de ingenottreding; de eigenaar van één enkele woning zal echter die opzegging mogen doen vóór de vervaldag van de termijn van die opzegging, zonder dat deze dag noodzakelijk overeenstemt met de verjaardag van de ingenottreding.

Wanneer de huurovereenkomsten niet bij de wet verlengd worden, dient beslist dat de opzeggingstermijn alleen in aanmerking komt.

Twee amendementen werden ingediend om de opzeggingstermijn op zes maanden te brengen; een er van stelt voor uit de tekst weg te laten hetgeen op de eigenaar van een enkele woning betrekking heeft.

Deze twee amendementen werden door de Commissie verworpen.

Er bestaat geen reden tot het verlengen van die termijn; anderzijds, is het recht, dat in het bijzonder eigen is aan de eigenaar van een enkel huis, gewettigd en dient het de voorkeur te hebben op elk ander.

L'amendement tendant à remplacer « le propriétaire d'une seule habitation » par « le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble » a déjà été rencontré précédemment.

Le préavis doit-il nécessairement être donné après la promulgation de la loi: il résulte des travaux du Sénat que ce préavis peut avoir été donné avant la publication de la loi mais qu'il ne sortira ses effets qu'à dater de la publication de la loi. C'est une thèse fort raisonnable puisque le preneur dans ce cas aura, en fait, été prévenu de la volonté du bailleur beaucoup plus tôt que ne le prévoit, même, la loi.

* * *

2. — La disposition suivante modifie le droit du bailleur qui a acquis l'immeuble ou la partie d'immeuble après le 30 novembre 1949 : le préavis dans ce cas sera non plus de 3 mois mais de 6 mois.

Un amendement proposant la suppression de ce paragraphe est rejeté.

* * *

3. — La loi impose la forme du préavis : par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Ces formes doivent s'interpréter d'une façon absolue à peine de nullité.

Là procédure proposée a l'immense avantage d'être peu onéreuse dans le cas notamment de l'emploi de la lettre recommandée; elle présente cependant des inconvénients auxquels, dans une certaine mesure, l'accusé de réception apporterait des remèdes; cette forme de recommandation n'est pas interdite par la loi et sera employée utilement.

4. — La loi prévoit des sanctions contre le bailleur qui usant des droits qui lui sont reconnus par l'article 4 n'occupaient pas l'immeuble ou l'occuperait pendant un temps inférieur à 2 ans. C'est là une sage mesure qui empêchera le bailleur d'expulser son locataire sans véritable motif. A côté des dommages-intérêts auxquels il aura droit, le locataire pourra demander sa réintégration sauf la preuve dans le chef du bailleur du cas fortuit ou de force majeure.

Un amendement proposant la suppression du texte du « cas fortuit ou de force majeure » ne peut être retenu; on ne peut concevoir qu'il en soit autrement; peut-être pourrait-on dire que cette précision n'est pas nécessaire car on ne peut être tenu pour responsable du cas fortuit ou de force majeure mais ce qui abonde ne nuit pas.

Il n'est pas possible comme le demande un amendement, non plus de déterminer le montant des dommages-intérêts qui seront dus. A quoi peut avoir droit le locataire expulsé? A la réparation du préjudice subi; il peut être supérieur à deux années de loyer mais il peut parfaitement être inférieur à ce montant.

Art. 6.

La sous-location comme la cession est frappée par cette disposition. Faut-il rappeler que la loi de 1947 atteignait seulement la cession ce qui a donné lieu à un certain nombre de difficultés d'ordre jurisprudentiel alors qu'en fait il paraît impossible de séparer l'une de l'autre, ces conventions eu égard à l'application de la loi.

Het amendement tot vervanging van de woorden « de eigenaar van een enkele woning » door « de eigenaar van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed » werd reeds hoger weerlegd.

Dient de opzegging noodzakelijk na de afkondiging der wet gegeven? Uit de werkzaamheden van de Senaat is gebleken dat deze opzegging vóór de bekendmaking der wet kan gegeven geweest zijn doch dat zij slechts uitwerking zal hebben vanaf de bekendmaking der wet. Het is een zeer redelijke stelling daar de huurder in dit geval over de wil van de verhuurder zal ingelicht zijn vroeger dan zelfs bij de wet voorzien werd.

* * *

2. — Volgende bepaling wijzigt het recht van de verhuurder die het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed na 30 November 1949 verworven heeft: de opzeggingstermijn zal in dit geval niet meer 3 maanden doch 6 maanden bedragen.

Een amendement tot weglating van deze paragraaf wordt verworpen.

* * *

3. — De vorm van de opzegging wordt bij de wet opgelegd:

De wet legt de vorm van de opzegging op: een deurwaardersexploot of ter post aangetekende brief.

Deze vormen dienen op volstreekte wijze te worden uitgelegd op straffe van nietigheid.

De voorgestelde procedure biedt het grote voordeel dat zij weinig kost, o. m. in het geval van het gebruik van de aangetekende brief; zij biedt echter ook nadelen die in een zekere mate worden verholpen door het ontvangbewijs; die vorm van betekening wordt niet door de wet verboden en hij zal op nuttige wijze worden aangewend.

4. — De wet voorziet sancties tegen de verhuurder die, gebruik makend van de hem bij artikel 4 toegekende rechten, het onroerend goed niet of tijdens een tijdperk van minder dan twee jaar zou bezetten. Dat is een wijze maatregel die de verhuurder zal verhinderen zijn huurder zonder werkelijke reden uit te zetten. Buiten de schadevergoeding waarop hij recht heeft, mag de huurder zijn wederopneming aanvragen behalve wanneer het bewijs wordt geleverd, in hoofde van de verhuurder, van een toeval of van overmacht.

Een amendement waarbij wordt voorgesteld de woorden « toeval of overmacht » uit de tekst weg te laten, kan niet in overweging worden genomen; men kan zich niet indenken dat de toestand anders zou zijn; wellicht zou men kunnen zeggen dat die verduidelijking overbodig is, want men kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het toeval of voor de overmacht, doch wat te veel is schaaft niet.

Het is evenmin mogelijk, zoals in een amendement wordt gevraagd, het bedrag te bepalen van de schadevergoeding die verschuldigd is. Waarop kan de uitgezette huurder recht hebben? Op vergoeding van de geleden schade. Welnu, zij kan meer bedragen dan twee jaar huur, maar zij kan evengoed minder belopen dan dit bedrag.

Art. 6.

De onderverhuring alsmede de huuroverdracht, vallen onder deze bepaling. Wij moeten wel niet herinneren aan het feit dat de wet van 1947 alleen op de overdracht sloeg, wat aanleiding heeft gegeven tot een zeker aantal moeilijkheden op het gebied van de rechtspraak, terwijl het in feite onmogelijk blijkt te zijn die overeenkomsten van

Ce commentaire trouvera sa suite logique à l'article 10.

Le principe étant posé, la loi envisage la situation de ceux qui habitaient avec le preneur décédé depuis 6 mois au moins; le bénéfice de la prorogation leur est accordé.

Le personnel du de cuius n'entre pas en ligne de compte.

Le conjoint ne doit pas justifier d'une cohabitation de six mois et en cas de désaccord avec les autres, bénéficiaires a une priorité de droit.

Le juge statue entre les divers bénéficiaires s'il n'y a pas de conjoint ou si celui-ci ne veut pas user de son droit.

Les obligations du preneur incombent exclusivement au bénéficiaire de la prorogation.

Art. 7.

1. — L'article 7 du présent projet reprend le texte de l'article 6 de la loi de 1947; lors de la discussion du projet devant la Commission du Sénat, ce texte a été légèrement modifié.

Aux administrations publiques ont été jointes les établissements publics et les associations sans but lucratif à objet d'enseignement.

Ces dispositions n'ont soulevé aucune objection.

2. — Ce paragraphe vise la location qui est l'accessoire du contrat de travail ou d'emploi. Ce texte repris de l'article 6 de la loi précédente est complété par la mention qu'il n'est point nécessaire qu'une faute soit établie dans le chef de l'ouvrier ou de l'employé.

Cette dernière ajoute met fin à certaines controverses sur ce point.

Art. 8.

L'article 8 projeté est la reproduction de l'ancien article 7; il ne présente aucune difficulté.

Art. 9.

Le premier alinéa de cet article reproduit le texte de la loi ancienne et ne demande pas de commentaires.

Le second alinéa reprend la forme du projet qui a donné lieu à cette loi, avant son amendement par la Chambre.

En revenant à son ancien texte, le Sénat souligne que le but de cette disposition est l'accélération de la liquidation des biens sous séquestre.

Art. 10.

Le sous-locataire bénéficie de la prorogation légale vis-à-vis du locataire principal dans la même mesure que ce dernier vis-à-vis du bailleur; en cas de cessation de la location principale il reste protégé vis-à-vis du bailleur pour autant que la sous-location n'ait pas été interdite ou que si elle a été interdite le bailleur n'ait pas renoncé même tacitement à cette interdiction.

2. — Cependant les sous-locations postérieures à l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent prolonger leurs effets au delà du bail principal.

elkander te scheiden ten overstaan van de toepassing van de wet.

Het logisch gevolg van die commentaar ligt besloten in artikel 10.

Na het vaststellen van het beginsel, behandelt de wet de toestand van hen die sedert ten minste 6 maanden bij de overleden huurder inwoonden; het voordeel van de verlenging wordt hun toegekend.

Het personeel van de *de cuius* komt niet in aanmerking.

De echtgenoot is niet verplicht de samenwoning gedurende zes maanden te bewijzen en heeft rechte een voorrang in geval van geschil met de andere begunstigten.

De rechter doet uitspraak tussen de verschillende begunstigten, indien er geen echtgenoot is of ingeval de echtgenoot geen gebruik wil maken van zijn recht.

De verplichtingen van de huurder gaan uitsluitend over op hem die met de verlenging werd begunstigd.

Art. 7.

1. — In artikel 7 van dit ontwerp wordt de tekst van artikel 6 der wet van 1947 overgenomen; bij de bespreking van het ontwerp in de Senaatscommissie werd die tekst lichtjes gewijzigd.

Aan de openbare besturen werden de openbare instellingen en de verenigingen zonder winstgevend doel die onderwijs ten doel hebben, toegevoegd.

Die bepalingen hebben geen aanleiding tot bezwaar gegeven.

2. — Deze paragraaf heeft betrekking op de verhuring als bijkomstigheid van het arbeids- of bediendencontract. Deze tekst, overgenomen uit artikel 6 der vorige wet, wordt aangevuld met de vermelding dat het niet nodig is dat schuld moet blijken in hoofde van de werknemer of van de bediende.

Deze laatste toevoeging maakt een einde aan sommige betwistingen hierover.

Art. 8.

Artikel 8 is het vroeger artikel 7; het geeft geen aanleiding tot enige moeilijkheid.

Art. 9.

Het eerste lid van dit artikel is de herhaling van de tekst van de vroegere wet en vraagt geen commentaar.

Het tweede lid heeft de vorm van het ontwerp, waaruit de wet is ontstaan, vóór het amendement er op door de Kamer.

De Senaat nam weer de vroegere tekst over, omdat die bepaling ten doel heeft de vereffening van de gesequesteerde goederen te bespoedigen.

Art. 10.

1. — De onderhuurder is ten overstaan van de hoofdhuurder voor zover gerechtigd op een wettelijke verlenging als deze laatste ten overstaan van de verhuurder; wanneer de hoofdhuur ophoudt blijft hij ten overstaan van de verhuurder beschermd voor zover de onderhuring niet verboden werd of voor zover de huurder, indien zij verboden werd, al was het slechts stilzwijgend van dit verbod afgezien heeft.

2. — Evenwel mogen de onderhuringen, welke na de inwerkingtreding van deze wet tot stand gekomen zijn, niet langer uitwerking hebben dan de hoofdhuur.

CHAPITRE III.

De la limitation des loyers.

Art. 11.

Cet article remplace et modifie l'article 10 de l'ancienne loi.

Il majore de 100 p. c. le taux du loyer au lieu de 40 et 70 p. c.; les parties peuvent marquer leur accord sur une majoration de 150 p. c. au lieu de 100 p. c. et le juge, guidé par l'équité peut fixer une majoration de 200 p. c. au maximum au lieu de 150 p. c.

Le juge peut aussi ordonner la répétition des sommes perçues indument pendant les 12 derniers mois et en prescrire l'imputation sur les loyers à échoir. L'augmentation du loyer est de plein droit.

Divers amendements ont été déposés.

Le premier vise les locations de biens à usage commercial et propose pour ceux-ci une majoration de 200 p. c.; un autre amendement propose de ramener la majoration à 70 p. c.; enfin un troisième amendement envisage l'établissement de bons compensatoires.

Tous ces amendements sont rejetés par 10 voix et 4 abstentions.

Il ne paraît pas que la loi projetée, qui est une loi d'habitation, doive établir un régime particulier pour les locations d'immeubles à usage commercial. Elle ne constitue en fait qu'un régime d'attente, qui doit être de courte durée.

Ce serait en outre préjuger de la volonté du législateur en cette matière.

La détermination du taux des loyers peut être discutée dans les sens les plus divers. Tels qu'ils sont établis, ces taux n'échapperont pas à la critique mais il est deux choses que personne ne peut discuter: c'est tout d'abord que le plus grand nombre de propriétaires sont dignes également d'intérêt et que tous se rendent compte que le taux des loyers devrait être plus élevé dans l'intérêt du propriétaire sans doute, mais aussi pour promouvoir non seulement la construction mais les réparations ou réfections d'un grand nombre d'immeubles loués; c'est ensuite le fait qu'une majoration trop importante des petits loyers aurait pour conséquence une augmentation du coût de la vie et partant une influence grave sur la vie économique du pays.

Il faut admettre que la loi exceptionnelle projetée ne peut constituer qu'une transaction qui paraît en l'espèce fort raisonnable pour les locataires.

La Commission dans sa majorité estime ne pouvoir admettre un régime de subsides sous forme de bons compensatoires.

Un membre de la Commission propose par voix d'amendement que les parties pourront, par une convention expresse et écrite, se mettre d'accord sur la valeur locative normale au premier août 1939 du bien loué.

Cet amendement aurait dû être présenté à l'article 36; il ne se justifie pas.

Il présente des inconvénients et des risques d'abus sérieux; si les parties sont d'accord sur la valeur locative réelle du bien, on ne voit pas la difficulté.

Elles exécuteront de bonne foi et sans incident la convention; elles pourront aussi faire constater, par le juge, leur accord.

Rien n'interdit pareille convention; ce qui permet la répétition, c'est l'évaluation exagérée et une convention intervenue hors la présence du juge, pourrait être la résul-

HOOFDSTUK III.

Béperking van de huurprijzen.

Art. 11.

Dit artikel vervangt en wijzigt artikel 10 van de vroegere wet.

Het verhoogt het bedrag der huurprijzen met 100 t. h. in plaats van met 40 en met 70 t. h.; partijen kunnen hun instemming betuigen met een verhoging van 160 t. h. in plaats van 100 t. h. en de rechter kan om redenen van billijkheid een verhoging van maximum 200 t. h. in plaats van 150 t. h. bepalen.

De rechter kan de terugvordering gelasten van de in de loop der twaalf maanden ontvangen onverschuldigde bedragen en bevelen dat zij van de te vervallen huurgelden worden afgetrokken. De verhoging van het huurgeld geschiedt van rechtswege.

Verschillende amendementen werden neergelegd.

Het eerste heeft betrekking op de verhuring van onroerende goederen die voor handelsdoeleinden dienen en stelt voor deze een verhoging van 200 t. h. voor; een ander amendement stelt voor de verhoging op 70 t. h. terug te brengen; ten slotte, stelt een derde amendement het instellen van compensatiebons voor.

Al die amendementen worden verworpen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

De ontworpen wet, die een woningwet is, schijnt niet een bijzonder stelsel te moeten inrichten voor de huurovereenkomsten van onroerende goederen voor handelsgebruik. In feite maakt zij een overgangsstelsel uit, dat van zeer korte duur moet zijn.

Zoniet zou men vooruitlopen op de inzichten van de wetgever daaromtrent.

De vaststelling van de huurprijzen kan van uit de meest verschillende standpunten worden besproken. Zoals ze werden voorgesteld zullen ze niet aan de critiek ontsnappen, maar er zijn twee dingen welke niemand kan betwisten: ten eerste de meeste eigenaars zijn even belangwekkend, en allen beseffen dat de huurprijzen zouden moeten verhoogd worden, in 't belang van de eigenaar, ongetwijfeld, maar ook om niet alleen het bouwen, maar ook het herstellen van talrijke verhuurde onroerende goederen aan te moedigen; ten tweede zou een te grote verhoging van de kleine huurprijzen een verhoging van de levensduurte ten gevolge hebben, en dienvolgens een gewichtige invloed uitoefenen op het bedrijfsleven in het land.

Men moet toegeven dat de ontworpen uitzonderingswet slechts een vergelijk kan uitmaken, dat in die omstandigheden meerder redelijk schijnt voor de huurders.

De meerderheid van uw Commissie meent geen stelsel van toelagen te moeten aannemen, onder vorm van compensatiebons.

Bij amendement stelt een Commissielid voor dat de partijen door een uitdrukkelijke en geschreven overeenkomst kunnen instemmen met de normale waarde, op 1 Augustus 1939, van het verhuurd onroerend goed.

Dit amendement hoorde thuis bij artikel 36, niet hier.

Het biedt nadelen en kan aanleiding geven tot ernstige misbruiken; indien partijen met de werkelijke huurwaarde van het goed instemmen, ziet men de moeilijkheid niet in.

Zij zullen de overeenkomst te goeder trouw uitvoeren zonder incidenten uit te lokken, zij zullen ook hun wederzijdse instemming door de rechter mogen laten vaststellen.

Niets staat een dergelijke overeenkomst in de weg; hetgeen tot de terugvordering aanleiding zou kunnen geven is een overdreven raming en een buiten de aanwezigheid van

tante d'abus ou de manœuvres douloureuses. Il serait souvent difficile pour le preneur d'évaluer la valeur locative.

Art. 12

Cet article ne présente aucune difficulté.

Peut-être peut-on regretter le maintien des mots « action civile ». Les seules actions qu'on peut intenter le sont devant le juge de paix, elles sont naturellement civiles.

Dans l'ancien texte, le législateur avait établi le recours à la juridiction pénale et le terme se justifiait.

Dans la législation actuelle il n'a pas de raison d'être.

Art. 13.

1. — Les dispositions de cet article sont celles, complétées, de l'ancien texte; elles réservent une possibilité d'augmentation complémentaire du loyer pouvant résulter de diverses prestations en fonction des charges par rapport à l'année 1939.

Un amendement tendant à supprimer la partie du texte déterminant le rapport à 1939 est rejeté.

2. — Le juge apprécie, en équité, le supplément de loyer que les charges, actuelles, des réparations « nécessaires » pour assurer une jouissance normale, entraînent.

Un amendement propose de supprimer « en équité »; ce terme a cependant sa raison d'être, il doit être compris comme l'équivalent de « ex aequo et bono ».

CHAPITRE IV.

De la réduction des loyers et des demandes de résiliation.

Art. 14 à 22.

Les dispositions de ces articles nous viennent des articles 13 à 21 de l'ancienne loi; ils ne soulèvent guère d'observations car dans la pratique, ils seront de peu d'effets. Leur maintien ne se justifie que dans la mesure de situations vraiment spéciales.

Un amendement propose de supprimer l'article 18 qui donne faculté au bailleur de mettre fin au bail si le loyer est réduit de plus de 50 p. c.

Le bon sens impose cependant semblable mesure alors que personne ne conteste que les taux légaux sont loin d'être normaux.

L'article 20 constitue une simplification de l'article 19 ancien; il charge le juge de s'inspirer de la situation des parties sans plus préciser sur quoi il doit fonder sa conviction.

L'article 22 mérite une remarque. Le bénéficiaire de la remise ou de la modération de l'impôt doit adresser sa demande de dégrèvement dans les 6 mois du jugement définitif ou de « l'accord amiable ».

La Commission du Sénat a estimé que cet accord amiable ne devait point être homologué par le juge de paix.

L'Administration des Finances ne conteste pas en principe la valeur de semblable accord sauf toutefois dans le cas où elle estime qu'il y a présomption de fraude.

Les contractants peuvent avoir dans ces conditions intérêt à recourir à l'homologation par le juge.

de rechter gesloten overeenkomst zou de resultante kunnen zijn van misbruiken of van bedrieglijke manœuvres. Het zou voor de huurder dikwijls moeilijk zijn de huurwaarde te ramen.

Art. 12.

Dit artikel biedt geen moeilijkheid.

Misschien moet het behoud der woorden « burgerlijke vorderingen » betreurd worden. De enige vorderingen welke kunnen ingesteld worden, geschieden vóór de vrederechter en zijn onvermijdelijk burgerlijke vorderingen.

In de vroegere tekst had de wetgever de strafrechtelijke voorziening ingesteld en deze bewoording was gerechtvaardigd.

In de huidige wetgeving heeft zij geen reden meer van bestaan.

Art. 13.

1. — De beschikkingen van dit artikel zijn de aangevulde beschikkingen van de vroegere tekst; zij laten de mogelijkheid toe van een aanvullende verhoging van de huishuur, welke in vergelijking met de lasten van het jaar 1939 uit de verschillende prestaties kan voortvloeien.

Een amendement tot weglating van het gedeelte van de tekst dat de betrekking op 1939 bepaalt, wordt verworpen.

2. — De rechter oordeelt naar billijkheid over de huurbijslag welke de huidige lasten aan voor een normaal genot « nodige » herstellingen medebrengen.

Een amendement stelt voor de woorden « naar billijkheid » weg te laten; doch deze woorden zijn gerechtvaardigd; zij dienen als het equivalent opgevat van « ex aequo et bono ».

HOOFDSTUK IV.

Vermindering van de huurprijzen en aanvragen tot verbreking van de duur.

Art. 14 tot 22.

De bepalingen van deze artikelen komen voort uit de artikelen 13 tot 21 van de vroegere wet; zij geven vrijwel geen aanleiding tot opmerkingen want in de praktijk zijn hun gevolgen weinig talrijk. Hun behoud is slechts gerechtvaardigd voor zover het werkelijk bijzondere omstandigheden geldt.

Een amendement stelt de weglating voor van het artikel 18 dat aan de verhuurder de mogelijkheid laat om aan de huur een einde te maken indien de huurprijs met meer dan 50 t. h. verlaagd wordt.

Het gezond verstand dringt echter een dergelijke maatregel op terwijl niemand zal betwisten dat de wettelijke percentages verre van normaal zijn.

Artikel 20 is een vereenvoudiging van het vroegere artikel 19; het gelast de rechter zich door de toestand der partijen te laten leiden zonder nader te bepalen waarop hij zijn overtuiging moet steunen.

Artikel 22 is een opmerking waard. Hij die recht heeft op kwijtschelding of op vermindering van belasting, moet het verzoek tot korting binnen zes maanden na het eindvonnis of de « minnelijke schikking » verzenden.

De Senaatscommissie was de mening toegedaan dat deze minnelijke schikking niet door de vrederechter moest worden bekrachtigd.

Het Bestuur van Financiën betwist in beginsel de waarde van een dergelijke overeenkomst niet, tenzij in geval zij acht dat er vermoeden van bedrog bestaat.

Degenen die de huurovereenkomst sluiten kunnen onder die omstandigheden belang hebben de bekrachtiging door de rechter aan te vragen.

CHAPITRE V.

De la réquisition d'immeubles.

Art. 23 à 30.

Les dispositions contenues dans les articles ci-dessus énumérés ont trait à la réquisition des immeubles et à la procédure pour y parvenir.

Il est apparu que la réquisition des immeubles devait encore être maintenue car dans certains cas vraiment navrant la réquisition d'immeubles reste le seul moyen d'assurer un logement à des familles dignes d'intérêt.

Sous réserve de certaines modifications, les dispositions actuelles sont reprises de la loi du 31 juillet 1947 et ne demandent guère de commentaires.

L'article 23 détermine les immeubles pouvant être réquisitionnés et les formalités requises pour rendre publique la décision du collège échevinal.

L'article 24 apporte cependant une modification profonde à l'ancien texte en créant une juridiction de recours contre la décision ou la carence du collège échevinal.

Un amendement propose de supprimer cette procédure; cet amendement est rejeté.

La nouvelle disposition est manifestement heureuse; elle permet aux parties intéressées d'échapper à l'arbitraire d'un collège échevinal, mû peut-être par des considérations absolument étrangères à l'intérêt social.

Le gouverneur de province échappe à certaines contingences auxquelles ne peuvent pas toujours se soustraire, bourgmestre et échevins.

Un second amendement n'est guère plus heureux puisqu'il omet de préciser, comme le fait l'article 24 que c'est sur requête de l'administration communale que l'état des lieux est dressé par un géomètre juré.

Un amendement, rejeté par la Commission, à l'article 27 propose d'autoriser, contrairement au texte du projet, l'administration communale de rendre, à ses frais, habitable le bien réquisitionné et de le remettre dans l'état où il se trouvait, à la fin de l'occupation.

Dans la pratique, peu d'administrations communales, s'exposeraient à des charges onéreuses; de plus la remise en état du bien, après l'occupation entraînerait des difficultés autrement graves.

Enfin, la loi actuelle n'envisage que les bâtiments à usage d'habitation ou de logement alors que l'amendement dont il s'agit permettrait en fait la réquisition d'immeubles de toute nature et de toute destination.

L'article 29 donne l'occasion de préciser que les formes de signification sont imposées à peine de nullité.

CHAPITRE VI.

Dispositions générales.

Art. 31 à 39.

L'article 31 interdit la conversion des immeubles soumis à l'application de la loi, en salle de spectacle, restaurant,

HOOFDSTUK V.

Opvordering van onroerende goederen.

Art. 23 tot 30.

De bepalingen die in bovenvermelde artikelen besloten liggen hebben betrekking op de opeising van de onroerende goederen en op de procedure die daartoe leidt.

Het bleek dat de opeising van de onroerende goederen nog moest worden gehandhaafd, omdat zij, in sommige werkelijk pijnlijke gevallen, het enige middel blijft om aan belangwekkende gezinnen een woongelegenheden te verschaffen.

Behoudens zekere wijzigingen, werden de huidige bepalingen overgenomen uit de wet van 31 Juli 1947. Zij vragen geen commentaar.

In artikel 23 worden de onroerende goederen bepaald die mogen worden opgeëist alsmede de formaliteiten die vereist zijn om de beslissing van het schepencollege openbaar te maken.

Bij artikel 24 wordt echter een grondige wijziging aangebracht in de vroegere tekst, door de instelling van een procedure van verhaal tegen de beslissing of tegen het in gebreke blijven van het schepencollege.

Een amendement waarbij wordt voorgesteld die procedure af te schaffen werd verworpen.

Het ligt voor de hand dat de nieuwe bepaling gelukkig is; zij stelt belanghebbende partijen in de mogelijkheid te ontsnappen aan de willekeur van een schepencollege dat zou kunnen gedreven worden door overwegingen die volstrekt niets te maken hebben met het maatschappelijk belang.

De provinciegouverneur staat boven zekere omstandigheden waaraan de burgemeester en de schepenen zich niet altijd kunnen onttrekken.

Een tweede amendement is evenmin gelukkig, vermits het verzuimt nader te bepalen, zoals dit in artikel 24 wordt gedaan, dat de plaatsbeschrijving door een beëdigd landmeter wordt opgemaakt op verzoek van het gemeentebestuur.

Een amendement op artikel 27 en dat door de Commissie werd verworpen, stelt voor dat het gemeentebestuur, in tegenstelling met de tekst van het ontwerp, op zijn kosten het opgeëiste goed zou bewoonbaar maken en het terug in de staat zou brengen waarin het zich, op het einde van de bezetting er van, bevond.

In de praktijk, zouden weinig gemeentebesturen bezwarende lasten op zich nemen; bovendien zou het herstel van het goed, na de bezetting er van, moeilijkheden opleveren die heel wat ernstiger zijn.

Ten slotte slaat de tegenwoordige wet slechts op de gebouwen, die tot woning of huisvesting dienen, terwijl het amendement in feite de opvordering zou mogelijk maken van onroerende goederen van alle aard en van alle bestemming.

Naar aanleiding van artikel 29 weze nader bepaald dat de vormen van betekening opgelegd worden op straffe van nietigheid.

HOOFDSTUK VI.

Algemene bepalingen.

Art. 31 tot 39.

Bij artikel 31 wordt de verandering van de onroerende goederen, die onder toepassing van de wet vallen, in to-

débts de boissons, etc. Il n'y a pas de contestation à cet égard.

Les articles 32 à 36 déterminent la procédure à suivre: ils ne soulèvent aucune critique à part les observations suivantes :

A l'article 32 un amendement propose de substituer « Les actions fondées sur la présente loi sont introduites, soit par citation, soit par requête motivée présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoirs, en autant d'exemplaires que de parties. Tous les actes de procédure sont exempts de droits de timbre et d'enregistrement » au texte de l'article « Les actions fondées sur la présente loi peuvent être introduites par une requête motivée présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoirs, en autant d'exemplaires que de parties. En cas de citations, les frais de celles-ci ne sont pas portés en taxe. »

Le projet s'efforce de réduire, autant que faire se peut, les frais de procédure. Il prévoit comme règle principale l'introduction de la demande par voie de requête, tout en laissant la faculté d'user de la citation, les frais de celles-ci restant à charge du citant.

L'idée est généreuse, mais il faut noter que les frais de citation devant le juge de paix sont peu importants.

La citation garantit une meilleure rédaction, une limitation plus exacte de la demande. Le soin de rédiger une requête laissée au demandeur, exposera celui-ci à des mécomptes divers; les parties seront liées devant le juge par ce texte, de nombreuses exceptions seront soulevées par des défendeurs qui ne seront pas toujours de mauvaise foi.

La Commission se rallie cependant au texte du projet mais le rapporteur croit devoir attirer l'attention des éventuels plaideurs sur les risques d'une action mal engagée.

Un amendement propose à l'article 36 de remplacer « les conditions de location au premier août » par « le loyer au premier août 1939 ».

Le texte de cet article 36 est repris de la loi de 1947; il exprimer bien ce qu'il veut dire.

Cet amendement est rejeté.

Un autre amendement tend à modifier le 2^e alinéa en remplaçant « exceptionnelles » par « anormales ».

L'amendement n'est pas retenu; il est en effet peut-être plus exact de dire que les lieux étaient loués dans des conditions anormales mais ce qui importe c'est l'interprétation du texte et pour tous, ce texte se comprend dans le sens d'un loyer non conforme au prix moyen, au prix normal.

Les articles 37 à 39 ne peuvent soulever aucune discussion.

CHAPITRE VII.

Dispositions transitoires.

Art. 40.

Cet article reproduit la disposition de l'article 41 de la loi ancienne.

Art. 41.

Un amendement propose de supprimer du texte l'alinéa établissant la décision sans appel du président statuant en référé.

neelzalen, restauraties, drankslijterijen, enz., verboden. Zuls staat buiten betwisting.

Artikelen 32 tot en met 36 bepalen de procedure, die gevolgd moet worden; zij lokken geen opmerkingen uit behoudens de volgende :

Bij amendement op artikel 32 wordt voorgesteld de tekst « Vorderingen op grond van deze wet worden ingesteld, hetzij bij dagvaarding, hetzij bij met redenen omkleed verzoekschrift door de eiser zelf of zijn gemachtigde voor te leggen in zoveel exemplaren als er partijen zijn. Alle akten van rechtspleging zijn vrij van zegel- en registratierechten » in de plaats te stellen van de tekst van het artikel « Vorderingen op grond van deze wet kunnen ingesteld worden bij met redenen omkleed verzoekschrift, door de eiser zelf of zijn gemachtigde voor te leggen in zoveel exemplaren als er partijen zijn. In geval van dagvaarding worden de kosten hiervan niet begroot. »

In het ontwerp wordt er naar gestreefd, de kosten van rechtspleging zoveel mogelijk te verminderen. De voornaamste regel, die er in wordt voorzien, is de indiening van de vordering bij verzoekschrift, zonder de mogelijkheid uit te sluiten van de dagvaarding, met dien verstande dat de kosten er van ten laste zijn van de eiser.

Dat is een edelmoedig idee, maar er moet op gewezen worden dat de kosten van dagvaarding vóór de vrede-rechter gering zijn.

De dagvaarding maakt een betere redactie, een nauwere beperking van de eis mogelijk. Indien de zorg om een verzoekschrift op te stellen aan de eiser wordt overgelaten, wordt deze aan vergissingen blootgesteld: de partijen zullen vóór de rechter door die tekst gebonden zijn, verweerdens zullen, niet altijd te kwader trouw, exceptiën opwerpen.

De Commissie sluit zich nochtans bij de tekst van het ontwerp aan, maar de verslaggever meent de aandacht van de gebeurlijke pleiters te moeten vestigen op de gevaren van een verkeerd ingezette vordering.

Bij amendement op artikel 36 wordt voorgesteld de woorden « de huurvoorwaarden van 1 Augustus 1939 » te vervangen door de woorden « de huurprijs van Augustus 1939 ».

De tekst van dit artikel 36 werd overgenomen uit de wet van 1947 en de betekenis er van laat geen twijfel bestaan.

Dit amendement wordt verworpen.

Een ander amendement strekt er toe het tweede lid te wijzigen met de vervanging van het woord « uitzonderlijke » door het woord « abnormale ».

Het amendement wordt niet aangehouden; het ware immers wellicht juist te zeggen dat het goed onder abnormale voorwaarden was verhuurd, doch wat van belang is, is de interpretatie van de tekst, en allen vatten die tekst op in de zin van huurvoorwaarden, die niet overeenstemmen met de gemiddelde prijs, met de normale prijs.

De artikelen 37 tot en met 39 kunnen geen aanleiding geven tot discussie.

HOOFDSTUK VII.

Overgangsbepalingen.

Art. 40.

Dit artikel neemt de bepaling van artikel 41 der vroegere wet over.

Art. 41.

In een amendement wordt voorgesteld uit de tekst het lid weg te laten waarin wordt bepaald dat de beslissing van de in kort geding zetelende voorzitter zonder beroep is.

Il s'agit d'empêcher l'exécution de jugement, devenu définitif, ordonnant le déguerpissement et se fondant sur le fait que les lois anciennes fixaient au 31 décembre 1950 le terme de leur application.

En vertu de la disposition de l'article 41 — l'expulsion sera retardée jusqu'au 31 janvier 1951 pour permettre au preneur d'exercer un recours fondé sur l'application de la loi actuelle.

Le rôle du magistrat consistera donc simplement à la constatation de l'applicabilité de la présente loi.

Art. 42.

Cet article incorpore dans la loi jusqu'à l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle, les baux d'immeubles à usage commercial dont l'occupation n'a pas un caractère saisonnier.

Que faut-il entendre par immeuble à usage commercial ?

Il résulte de la discussion du projet par le Sénat, que la protection ne s'applique pas à tous les biens affectés « partiellement » à l'exploitation d'un commerce ni aux biens affectés à l'exploitation d'une industrie.

Nous pensons que c'est ainsi qu'il faut interpréter l'article 42.

Un amendement tend à ajouter un article 43bis décidant que pour les locations exclues par la présente loi, le bailleur conserve le droit au loyer majoré en vertu de la loi précédente.

La loi ancienne comme la précédente ne majore pas les loyers, elle les limite; il doit donc en découler logiquement que le taux légal du loyer doit être maintenu.

CHAPITRE VIII.

Dispositions fiscales.

Art. 44 et 45.

Un amendement propose d'ajouter un article 44bis prévoyant des peines correctionnelles pour le bailleur imposant un loyer manifestement supérieur au prix légal.

Cet amendement est la fidèle reproduction du texte de l'article 11 de la loi ancienne, sans aucune modification.

Il devrait normalement s'insérer dans la loi nouvelle à l'article 12 ou constituer un article 12bis.

Il n'est d'ailleurs pas concevable que dans une matière de droit civil des sanctions civiles ne suffisent pas; d'autre part, l'application de ces dispositions d'ordre répressif s'est avérée malaisée.

Art. 45.

Un amendement propose de reporter les effets de la loi à 1953 au lieu de 1952. C'est là faire preuve d'un pessimisme que la Commission ne partage pas.

Le projet de loi a été adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Le rapport est approuvé par 9 voix et 3 abstentions.

Le Rapporteur,

A. CHARLOTEAUX.

Le Président,

L. JORIS.

Het geldt hier de tenuitvoerlegging van het vonnis te verhinderen dat definitief geworden is en waarbij de ont ruiming wordt bevolen op grond van het feit dat de termijn van tenuitvoerlegging van de vroegere wetten was vastgesteld op 31 December 1950.

Krachtens het bepaalde bij artikel 41, wordt de uitzetting verdaagd tot 31 Januari 1951, ten einde de huurder in de mogelijkheid te stellen beroep in te stellen op grond van de toepassing van deze wet.

De rol van de magistraat zal dus eenvoudig er in bestaan de toepasselijkheid van deze wet vast te stellen.

Art. 42.

Bij dit artikel worden in de wet, tot het in werking treden van een nieuwe wet, de huurovereenkomsten van onroerende goederen opgenomen die voor handelsdoeleinden gebruikt worden en waarvan de ingebruikneming niet van seizoentijdelijke aard is.

Wat wordt bedoeld met onroerend goed dat voor handelsdoeleinden wordt gebruikt ?

Uit de behandeling van het ontwerp in de Senaat blijkt dat de bescherming niet van toepassing is op alle goederen die « gedeeltelijk » tot exploitatie van een handel worden aangewend noch op de goederen die tot exploitatie van een nijverheid dienen.

Wij menen dat artikel 42 in die zin moet worden uitgelegd.

Een amendement strekt er toe een artikel 43bis toe te voegen, waarin wordt beslist dat de verhuurder, voor de bij deze wet uitgesloten huurovereenkomsten, steeds recht heeft op de krachtens deze wet verhoogde huurprijs.

Evenals in de vorige wet, worden de huurprijzen door de vorige wet niet verhoogd, doch wel beperkt; logischerwijze moet daaruit voortvloeien dat het wettelijk bedrag van de huur moet worden gehandhaafd.

HOOFDSTUK VIII.

Slotbepalingen.

Art. 44 en 45.

Bij amendement wordt voorgesteld een artikel 44bis toe te voegen tot toepassing van correctionele straffen tegen de verhuurder die een huurprijs eist, die klaarblijkelijk hoger is dan de wettelijke prijs.

Dit amendement is de trouwe weergave van de tekst van artikel 11 van de vroegere wet, zonder enige wijziging.

Het zou normaal thuis horen onder artikel 12 van de nieuwe wet, ofwel een artikel 12bis uitmaken.

Overigens kan men niet inzien hoe burgerlijke straffen niet zouden volstaan in zaken van burgerlijk recht; anderszins bleek de toepassing van die strafrechtelijke bepalingen moeilijk te zijn.

Art. 45.

Bij amendement wordt voorgesteld de uitwerking van de wet van 1952 tot 1953 uit te stellen. Dit voorstel geeft blijk van een pessimisme, waarbij de Commissie zich niet aansluit.

Het wetsontwerp werd met 10 stemmen bij 4 onthoudingen aangenomen.

Het verslag werd met 9 stemmen bij 3 onthoudingen goedgekeurd.

De Verslaggever,

A. CHARLOTEAUX.

De Voorzitter,

L. JORIS.