

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

**Projet de loi relatif à une allocation
compensatoire de la hausse des loyers.**

AMENDEMENTS PROPOSÉS
PAR M. FONTEYNE.

A. — *Amendement principal.*

Remplacer les articles 1 à 6 du projet de loi par le texte suivant :

ARTICLE PREMIER.

« Sont abrogés les alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer. »

ART. 2.

« Les propriétaires dont le revenu global soumis à l'impôt complémentaire personnel ne dépasse pas 30.000 francs seront, en 1948, exemptés de tout impôt foncier afférent aux immeubles qu'ils donnent en location dont le revenu cadastral ne dépasse pas 1.500 francs. Si l'impôt foncier afférent à l'immeuble donné en location était contractuellement mis à charge du locataire, celui-ci continuerait à payer au propriétaire le montant intégral de son loyer, y compris la somme correspondant au montant de l'impôt foncier. »

ART. 3.

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

B. — *Amendement subsidiaire.*

Remplacer les articles 1 à 6 du projet de loi par le texte suivant :

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 :

Voir :

Document du Sénat :
57 (Session de 1947-1948).

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1947-1948.

**Wetsontwerp betreffende een vergoeding tot
compensatie van de stijging der huurprijzen.**

AMENDEMENTEN VOORGESTELD
DOOR DE H. FONTEYNE.

A. — *Hoofdamendement.*

De artikelen 1 tot 6 van het wetsontwerp te vervangen door de volgende tekst :

EERSTE ARTIKEL.

« De alinea's 2, 3, 4 en 5 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, zijn ingetrokken. »

ART. 2.

« De eigenaars wier globaal inkomen, onderworpen aan de aanvullende personele belasting, niet meer bedraagt dan 30.000 frank, worden in 1948 vrijgesteld van elke grondbelasting op de door hen verhuurde onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen niet hoger is dan 1.500 frank. Indien de grondbelasting op het in huur gegeven onroerend goed bij overeenkomst ten laste van de huurder werd gelegd, dan moet deze aan de eigenaar verder het integraal bedrag van zijn huur blijven betalen, met inbegrip van de met het bedrag van de grondbelasting overeenstemmende som. »

ART. 3.

« Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Staatsblad* is bekend gemaakt. »

B. — *Bijkomend amendement.*

De artikelen 1 tot 6 van het wetsontwerp te vervangen door de volgende tekst :

EERSTE ARTIKEL.

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

Zie :

Gedrukt Stuk van de Senaat :
57 (Zitting 1947-1948).

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

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

« En cas d'accord des parties, l'augmentation peut atteindre 100 p. c. dès l'entrée en vigueur de la présente loi. Cette augmentation ne pourra cependant prendre effet qu'à partir du moment où l'accord sera entériné par le juge saisi par une requête conjointe 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 40 p. c. et éventuellement augmentée de 70 p. c. à partir du 1^{er} juillet 1948, par application de l'alinéa 3 du présent article. »

» Les accords déjà conclus au moment de 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 présente loi, le preneur aura la faculté de les 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 validation de l'accord contesté que si le bailleur rapporte la preuve que l'engagement a été librement consenti par le preneur sans qu'une contrainte quelconque se soit exercée sur lui.

» 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 p. c. 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.

« Lorsque le Juge de paix aura à entériner les accords prévus aux alinéas 4 et 6 ou lorsqu'il aura à statuer sur les demandes exceptionnelles prévues à l'alinéa 8, il sera assisté d'un représentant des locataires et d'un représentant des propriétaires. Le représentant des locataires sera choisi par le Ministre de la Justice sur une liste de candidats présentés par les organisations syndicales les plus représentatives ou à défaut par le Conseil communal du siège de la Justice de paix.

» Le représentant des propriétaires sera choisi par le Ministre de la Justice sur une liste de candidats présentés par les coopératives des sinistrés du ressort de la Justice de paix compétente ou à défaut par le Conseil communal du siège de la Justice de paix compétente.

» 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 Juli 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 het ogenblik af dat het akkoord wordt 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 30 t. h., en in voorkomend geval verhoogd met 70 t. h. van 1 Juli 1948 af, bij toepassing van alinea 3 van dit artikel.

» De bij de afkondiging van deze wet reeds gesloten overeenkomsten zullen hun uitwerking hebben.

» Gedurende een termijn van drie maanden, aanvang nemend van bij de afkondiging van deze wet, staat het de huurder evenwel vrij ze op te zeggen door middel van een tot de verhuurder gerichte aangezekende kennisgeving. Indien de verhuurder verzet wil aantekenen tegen die aanzegging, dan brengt hij de betwisting voor de vrederechter.

» Deze kan de geldigheid van het betwist akkoord slechts uitspreken indien de verhuurder een bewijs inbrengt dat de verbintenis door de huurder werd aangegaan zonder enigerlei dwang.

» 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 moet in zijn vonnis de inkomsten en lasten van iedere der betrokken partijen vaststellen.

» De rechter beveelt de teruggave van de huurgeden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd, of gelast dat zij op de te vervallen huurgelden verrekend worden.

» Wanneer de Vrederechter de in alinea's 4 en 6 voorziene akkoorden heeft te bekrachtigen, of wanneer hij uitspraak moet doen over de in alinea 8 voorziene uitzonderingseisen, dan wordt hij bijgestaan door een vertegenwoordiger der huurders en door een vertegenwoordiger der eigenaars. De vertegenwoordiger der huurders wordt door de Minister van Justitie verkozen op een kandidatenlijst voorgedragen door de voornaamste syndicale organisaties of bij ontstentenis daarvan door de gemeenteraad van de zetel van het vredegerecht.

» De vertegenwoordiger van de eigenaars wordt door de Minister van Justitie verkozen op een kandidatenlijst voorgedragen door de coöperatieve van geteisterden van het gebied van het bevoegd vredegerecht of bij ontstentenis door de gemeenteraad van de zetel van het bevoegd vredegerecht.

» Le Ministre de la Justice détermine les formes à suivre pour la présentation des candidatures. »

ART. 2.

« Les propriétaires, dont le revenu global soumis à l'impôt complémentaire personnel ne dépasse pas 30.000 francs, seront, en 1948, exemptés de tout impôt foncier afférent aux immeubles qu'ils donnent en location dont le revenu cadastral ne dépasse pas 1.500 francs. Si l'impôt foncier afférent à l'immeuble donné en location était contractuellement mis à charge du locataire, celui-ci continuerait à payer au propriétaire le montant intégral de son loyer, y compris la somme correspondant au montant de l'impôt foncier. »

ART. 3.

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

C. — Amendements plus subsidiaires.

1. ARTICLE PREMIER DU PROJET.

Remplacer cet article par le texte suivant :

ARTICLE PREMIER.

« Une allocation de logement est accordée, pour l'année 1948, à toute personne qui, au 1^{er} janvier 1948, tient à bail à loyer un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à son habitation, à celle des membres de sa famille, ou à l'exercice de leur profession, et dont l'ensemble des revenus soumis à l'impôt complémentaire personnel pour l'exercice fiscal 1947 ne dépasse pas 70.000 francs. »

Justification.

Du moment que l'Etat accorde, à charge de la collectivité, des allocations pour loyers, ces allocations doivent aller aux économiquement faibles.

Le texte de l'article 1^{er} du projet ne concorde en aucune manière avec la notion d'économiquement faible. Il s'appliquerait par exemple au châtelain locataire d'un pied à terre en ville, à l'avare logé dans une chambre malgré ses gros revenus...

Ce texte, par contre, ne s'applique pas au locataire modeste qui, par scrupule ou sous la pression, a consenti à porter son loyer à 200 p. c. de la valeur locative normale de 1939.

Il permet toutes espèces de manœuvres en vue de procurer l'allocation à des personnes qui n'y ont pas droit en équité.

Il mène à des complications, de nature à rendre la loi pratiquement inapplicable, étant donné les vérifications qu'il rend nécessaires.

» De Minister van Justitie bepaalt de voor de candidaatstellingen te volgen vormen. »

ART. 2.

« De eigenaars, wier globaal inkomen, onderworpen aan de aanvullende personele belasting, niet meer bedraagt dan 30.000 frank, worden in 1948 vrijgesteld van elke grondbelasting op de onroerende goederen die zij in huur geven en waarvan het kadastraal inkomen niet hoger is dan 1.500 frank. Indien de grondbelasting op het in huur gegeven onroerend goed contractueel ten laste van de huurder was gelegd, betaalt deze verder aan de eigenaar het volledig bedrag van zijn huurprijs, met inbegrip van de som overeenstemmend met het bedrag van de grondbelasting. »

ART. 3.

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

C. — Amendementen in 2^e bijkomende orde.

1. EERSTE ARTIKEL VAN HET ONTWERP.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

EERSTE ARTIKEL.

« Een vergoeding voor huisvesting wordt voor het jaar 1948 toegekend aan al wie, op 1 Januari 1948, een huurovereenkomst heeft voor een vast goed of gedeelte van vast goed bestemd voor zijn eigen woonverblijf, dat van de leden zijner familie, of voor de uitoefening van hun beroep, en van wie het globaal inkomen onderworpen aan de aanvullende personele belasting voor het dienstjaar 1947 niet 70.000 frank overschrijdt. »

Verantwoording.

Van het ogenblik dat de Staat, ten laste van de gemeenschap, huurvergoedingen verleent, dan moeten die vergoedingen naar de economisch zwakken gaan.

De tekst van artikel 1 van het ontwerp strookt geenszins met het begrip « economisch zwakke ». Hij zou bij voorbeeld toepasselijk zijn op de kasteelheer huurder van een optrekje in de stad, op de gierigaard gehuisvest op een kamer ondanks zijn vet inkomen...

Die tekst is daarentegen niet toepasselijk op de nederige huurder die, uit kiesheid of onder dwang, er in toegestemd heeft zijn huur te brengen op 200 t. h. van de normale huurwaarde van 1939.

Hij maakt alle soorten van manœuvres mogelijk om de vergoeding te bezorgen aan personen die er billijkheidshalve geen recht op hebben.

Hij leidt tot dusdanige verwickelingen de wet practisch ontoepasselijk te maken, wegens het onderzoek naar de echtheid die hij vergt.

2. ARTICLE 2 DU PROJET.

Remplacer cet article par le texte suivant :

ART. 2.

« L'allocation est de 600 francs pour les immeubles ou parties d'immeubles situés dans les agglomérations visées à l'article 2, § 2, de la loi du 31 juillet 1947, de 400 francs en dehors de ces agglomérations. »

3. ARTICLE 3 DU PROJET.

Remplacer cet article par le texte suivant :

ART. 3.

« L'allocation est octroyée par le contrôleur des contributions du domicile du bénéficiaire et payée par le receveur des contributions. »

4. ARTICLE 4 DU PROJET.

Remplacer cet article par le texte suivant :

ART. 4.

« Le Ministre des Finances détermine la procédure à suivre pour l'application des articles 3 et 4. »

5. ARTICLE 5 DU PROJET.

Remplacer les mots « en matière de requêtes déposées par application de l'article 3 » par : « aux demandes et déclarations faites en exécution de la présente loi. »

D. — *Amendements tout à fait subsidiaires.*

A L'ARTICLE PREMIER DU PROJET :

- a) Supprimer le mot « forfaitaire ».
- b) Remplacer les mots « preneur de bail à loyer... dispositions de l'alinéa 2 » par « locataire qui a reçu le préavis d'augmentation de loyer prévu à l'alinéa 2... »

Subsidiairement :

Remplacer les mots : « de l'alinéa 2 de l'article 10 » par : « des alinéas 2 à 4 de l'article 10 ».

- c) Remplacer « 360 » par « 480 » et « 240 » par « 360 ».

J. FONTEYNE.

2. ARTIKEL 2 VAN HET ONTWERP.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

ART. 2.

« De vergoeding bedraagt 600 frank voor de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen gelegen in de agglomeraties bedoeld bij artikel 2, § 2, der wet van 31 Juli 1947; zij bedraagt 400 frank buiten die agglomeraties. »

3. ARTIKEL 3 VAN HET ONTWERP.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

ART. 3.

» De vergoeding wordt toegekend door de controleur der belastingen van de woonplaats van de recht-hebbende en wordt betaald door de ontvanger der belastingen. »

4. ARTIKEL 4 VAN HET ONTWERP.

Dit artikel te vervangen door de volgende tekst :

ART. 4.

« De Minister van Financiën bepaalt de voor de toepassing van artikelen 3 en 4 te volgen procedure. »

5. ARTIKEL 5 VAN HET ONTWERP.

De woorden : « in zake de op grond van artikel 3 ingediende verzoekschriften » te vervangen door : « op de aanvragen en aangiften overeenkomstig deze wet gedaan ».

D. — *Amendementen in derde bijkomende orde.*

BIJ HET EERSTE ARTIKEL VAN HET ONTWERP :

- a) Het woord « forfaitaire » doen wegvallen.
- b) De woorden : « huurder die een huurovereenkomst heeft... bepalingen van alinea 2 », te vervangen door : « huurder die het preadvies tot huurverhoging ontvangen heeft voorzien bij alinea 2... »

In bijkomende orde :

De woorden « van alinea 2 van artikel 10 » te vervangen door « van de alinea's 2 tot 4 van artikel 10 ».

- c) Bij n^o 2^o, 2^e alinea, « 360 » te vervangen door « 480 » en « 240 » door « 360 ».