

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1949-1950.

SÉANCE DU 13 DÉCEMBRE 1949.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1949-1950.

VERGADERING VAN 13 DECEMBER 1949.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Présents : MM. ROLIN, président; ANCOT, M^{me} CISELET, MM. COULONVAUX, DE CLERCQ, DERBAIX, HANQUET, LAGAE, MOREAU DE MELEN, MOUREAUX, PHOLIEN, STRUYE, VAN REMOORTELT, VERMEYLEN et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 17 novembre 1949, le Gouvernement déposait un projet de loi en matière de baux à loyer.

Comme les travaux de la Commission mixte, Chambre et Sénat, créée par M. le Ministre Struye pour étudier cette question étaient terminés depuis des mois, communiqués au Ministre et publiés, on aurait pu espérer voir déposer par le Gouvernement un projet réglant le fond même du problème.

Il n'en est rien.

Il s'agit encore d'une loi de prorogation pure et simple.

Le Sénat certainement le regrettera.

Mais il est, le 13 décembre 1949, saisi de ce projet de loi qui a été voté le 8 décembre à la Chambre par 144 voix contre 4 et 29 abstentions.

Tout le monde sait que la loi exceptionnelle sur les loyers, coordonnée le 31 janvier 1949, cesse ses effets en 1950, à la date correspondant à l'entrée du preneur dans les lieux loués; mais tout le monde sait que l'article 43 de cette loi a été antérieurement prorogé jusqu'au 1^{er} janvier 1950.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

28 (Session de 1949-1950) : Projet de loi ;
51 (Session de 1949-1950) : Rapport ;
41, 42, 47, 52, 53 et 54 (Session de 1949-1950) : Amendements.

Annales de la Chambre des Représentants :

8 décembre 1949.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Op 17 November 1949 heeft de Regering een wetsontwerp op de huishuur ingediend.

Aangezien de werkzaamheden van de gemengde Commissie, Kamer en Senaat, door de h. Minister Struye ingesteld om die zaak te bestuderen, sedert maanden beëindigd en de uitslagen ervan aan de Minister medegedeeld en gepubliceerd waren, mocht men verhoppen dat de Regering een ontwerp tot regeling van de grond zelf van het vraagstuk zou indienen.

Zulks is niet het geval.

Eens te meer strekt het eenvoudig tot verlenging van de uitzonderingsbepalingen.

De Senaat zal zulks voorzeker betreuren.

Maar op 13 December 1949 wordt bij de Senaat deze wet aanhangig gemaakt, die op 8 December door de Kamer was goedgekeurd met 144 tegen 4 stemmen bij 29 onthoudingen.

Iedereen weet dat de uitzonderingswet op 31 Januari 1949, zal ophouden uitwerking te hebben in 1950, op de datum die overeenstemt met die waarop de huurder het gehuurde pand heeft betrokken; maar iedereen weet dat artikel 43 van die wet reeds vroeger verlengd werd tot 1 Januari 1950.

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

28 (Zitting 1949-1950) : Wetsontwerp ;
51 (Zitting 1949-1950) : Verslag ;
41, 42, 47, 52, 53 en 54 (Zitting 1949-1950) : Amendementen.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

8 December 1949.

Dès lors, si la loi proposée aujourd'hui n'est pas votée, à partir du mois prochain les baux ordinaires commenceront suivant la date de leur entrée en jouissance à n'être plus protégés, et il en sera de même, ce qui est plus grave, de tous les baux commerciaux, artisanaux et industriels protégés spécialement par l'article 43 de la même loi.

Personne ne peut faire grief à la Haute Assemblée de ce que une loi sur les baux commerciaux ne soit pas encore votée.

Déjà le 19 mai 1949, le projet de la Chambre, amendé par les Commissions de la Justice et des Affaires Economiques du Sénat, était soumis aux délibérations de la Haute Assemblée.

On connaît les événements politiques : dissolution et élections nouvelles, qui ont empêché ces débats.

Aujourd'hui même, le projet de loi sur les baux commerciaux, réamendé par les Commissions précitées, est à l'ordre du jour.

Il est cependant certain que ce projet ne sera pas voté par la Chambre avant le 1^{er} janvier 1950, comme il est évident qu'aucune disposition visant le fond même du problème général des loyers ne deviendra une loi avant le même délai.

Quel que soit le désir qui anime la Haute Assemblée d'en finir avec ces législations exceptionnelles sans cesse prorogées, il est impossible d'admettre qu'il soit, dans la conjoncture actuelle, de l'intérêt du pays de passer le 1^{er} janvier 1950, brusquement et tout d'un coup, d'un régime exceptionnel qui règle depuis 1945 baux ordinaires et baux commerciaux à un régime où seuls seraient valables les articles du Code civil.

Il ne faut pas oublier non plus qu'en ce qui concerne les baux commerciaux, les Commissions de la Justice et des Affaires Economiques du Sénat, pour des raisons d'ordre économique et social, à notre sens valables, ont rédigé un texte complet et ont voulu l'intégrer dans le Code civil, sous la forme d'une section nouvelle et définitive, et non élaborer une loi exceptionnelle ou une loi spéciale.

Si l'on veut que cette loi sur les baux commerciaux puisse remplacer la Section IIbis du Chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil, il convient de voter le projet qui nous est soumis, notamment la prorogation de l'article 43.

En conséquence, nous estimons que le vote du projet gouvernemental, bien qu'il soit pour beaucoup de membres un vote de résignation, reste dans l'intérêt général un vote indispensable.

En Commission, quatre amendements furent déposés.

Le premier tendait à accentuer par abaissement du plafond, le nombre des immeubles rendus au droit commun.

Wordt de thans voorgestelde wet niet goedgekeurd, dan zal derhalve, van de volgende maand af, de bescherming ophouden voor de gewone huurovereenkomsten, naargelang van de datum van ingetottering, zomede, wat erger is, voor de handels-, ambachts- en nijverheidshuurovereenkomsten, die in het bijzonder beschermd zijn bij artikel 43 van dezelfde wet.

Niemand kan er de Hoge Vergadering een verwijt van maken dat de wet op de handelshuurovereenkomsten nog niet goedgestemd is.

Reeds op 19 Mei 1949 werd het ontwerp van de Kamer, door de Senaatscommissies geamendeerd, aan de beraadslagingen van de Hoge Vergadering voorgelegd.

Men kent de politieke gebeurtenissen : ontbinding en nieuwe verkiezingen, die belet hebben dat het in bespreking kwam.

Vandaag juist is het wetsontwerp op de handelshuurovereenkomsten opnieuw geamendeerd door de voormelde Commissies, op de dagorde vermeld.

Het is evenwel zeker dat dit ontwerp niet vóór 1 Januari 1950 door de Kamer zal goedgekeurd zijn, en het is eveneens duidelijk dat geen enkele bepaling betreffende de grond zelf, het algemeen vraagstuk der huurprijzen, vóór dezelfde datum kracht van wet zal hebben.

Hoezeer de Hoge Vergadering ook wenst een einde te maken aan die gedurig aan verlengde uitzonderingswetten, toch kan onmogelijk aanvaard worden dat het, in de huidige omstandigheden, in het belang van het land zou zijn op 1 Januari 1950 ineens en plotseling, van een uitzonderingsstelsel dat, sinds 1945, de gewone en de handelshuurovereenkomsten regelt, over te gaan naar een stelsel waarin enkel de artikelen van het Burgerlijk Wetboek zouden gelden.

Men mag bovendien niet vergeten, dat, wat de handelshuurovereenkomsten betreft, de Senaatscommissies om onzes inziens geldige redenen van economische en maatschappelijke aard, een volledige tekst hebben opgesteld en dat zij deze in het Burgerlijk Wetboek hebben willen inlassen in de vorm van een nieuwe en definitieve afdeling, en dat hun bedoeling niet was een uitzonderingswet of een bijzondere wet te maken.

Wil men dat die wet op de handelshuurovereenkomsten afdeling IIbis van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek kunne vervangen, dan dient het ons voorgelegde ontwerp, d.i. de verlenging van art. 43, goedgekeurd.

Bijgevolg menen wij dat het in het algemeen belang noodzakelijk is dat het regeringsontwerp goedgekeurd wordt, hoewel vele lieden slechts uit berusting een goedkeurende stem zullen uitbrengen.

In de Commissie werden vier amendementen ingediend.

Het eerste strekte er toe het aantal gebouwen die opnieuw onder het gemene recht zouden vallen, te verhogen door het maximumbedrag te verlagen.

Cet amendement est admis à l'unanimité moins une voix.

Un second amendement tendait à majorer le coefficient d'augmentation légal des loyers.

Il est repoussé par 13 voix contre 2.

Un troisième amendement visait au même but, mais limitait à un chiffre inférieur le coefficient d'augmentation.

Il est repoussé par 12 voix contre 3.

Enfin un amendement tendant à ne pas tenir compte de la situation du bailleur, dans le cas où le juge peut imposer au preneur une majoration de 150 %, est repoussé par 14 voix contre 1.

Le projet a été adopté par 14 voix et 2 abstentions.

Le présent rapport a été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
C. LOHEST.

Le Président,
H. ROLIN.

Dit amendement werd eenparig op één stem na aangenomen.

Een tweede amendement strekte er toe de wettelijke verhogingscoëfficiënt der huurprijzen op te voeren.

Dit amendement werd met 13 tegen 2 stemmen verworpen.

Een derde amendement beoogde hetzelfde doel, doch beperkte de verhogingscoëfficiënt tot een lager cijfer.

Dit amendement werd met 12 tegen 3 stemmen verworpen.

Ten slotte, een amendement er toe strekkende geen rekening te houden met de toestand van de verhuurder, ingeval de rechter aan de huurder een verhoging van 150 % kan opleggen, werd met 14 stemmen tegen 1 stem verworpen.

Het ontwerp werd met 14 stemmen aangenomen. Twee leden onthielden zich.

Dit verslag werd eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
C. LOHEST.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

AMENDEMENT
PRESENTE PAR LA COMMISSION.

Ajouter un article nouveau rédigé comme suit :

Il est ajouté à l'article 2 des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, un littéra *c*, ainsi conçu :

« I. — A partir de l'expiration de la prorogation résultant des dispositions des lois des 31 juillet 1947 et 24 août 1948 (litterae *a* et *b* du présent article) portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer :

« Sont exclus de l'application des articles 3 à 21 et 32 des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, les immeubles à usage exclusif d'habitation dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 atteignait :

» 1^o 18.000 francs s'il s'agit d'immeubles; 12.000 fr. s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans l'agglomération bruxelloise. ;

» 2^o 15.000 francs s'il s'agit d'immeubles; neuf mille francs s'il s'agit de parties d'immeubles dans les communes de plus de 100.000 habitants suivant le dernier recensement décennal de la population publié au *Moniteur Belge*, ainsi que dans les communes des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne;

» 3^o 12.000 francs s'il s'agit d'immeubles; huit mille francs s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants;

» 4^o 8.000 francs s'il s'agit d'immeubles; 5.500 fr. s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans les communes de moins de 20.000 habitants.

» II. — Le § 5 du littéra *a* du présent article est applicable aux preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles visés au présent littéra. »

AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

Een nieuw artikel toe te voegen luidende als volgt :

Aan artikel 2 van de samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt een littera *c* toegevoegd, luidende :

« I. — Bij het verstrijken van de verlenging ingevolge de bepalingen der wetten van 31 Juli 1947 en 24 Augustus 1948 (litterae *a* en *b* van onderhavig artikel) houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur :

» Vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 32 der samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, de onroerende goederen die uitsluitend als woning dienen en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 bedroeg :

1^o 18.000 frank voor onroerende goederen; 12.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in de Brusselse agglomeratie;

» 2^o 15.000 frank voor onroerende goederen; 9.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners volgens de jongste tienjaarlijkse volkstelling verschenen in het *Belgisch Staatsblad*, alsmede in de gemeenten van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi;

» 3^o 12.000 frank voor onroerende goederen; 8.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten van 20.000 tot 100.000 inwoners;

» 4^o 8.000 frank voor onroerende goederen; 5.500 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten beneden 20.000 inwoners.

» II. — § 5 van littera *a* van onderhavig artikel is toepasselijk op de huidige huurders van de bij deze littera bedoelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen. »