

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1951-1952.

RÉUNION DU 18 DÉCEMBRE 1951.

**Projet de loi modifiant la loi du 20 décembre 1950
portant des dispositions exceptionnelles en
matière de baux à loyer.**

AMENDEMENT PROPOSE
PAR M. MAURICE SERVAIS.

ARTICLE PREMIER.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« Le paragraphe 1^{er} de l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, est modifié comme suit :

» Sont exclues de l'application des articles 3 à 22, et 31 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

» 1° dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- a) 10.000 francs pour les immeubles;
- b) 7.000 francs pour les parties d'immeubles;

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

- 17 (Session de 1951-1952) : Projet de loi;
- 39 (Session de 1951-1952) : Amendements;
- 71 (Session de 1951-1952) : Rapport;
- 72, 78 et 85 (Session de 1951-1952) : Amendements;
- 94 (Session de 1951-1952) : Texte adopté au premier vote.

Annales de la Chambre des Représentants :
11, 12 et 13 décembre 1951.

Document du Sénat :

- 53 (Session de 1951-1952) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1951-1952.

COMMISSIEVERGADERING VAN 18 DECEMBER 1951.

**Wetsontwerp tot wijziging van de wet van
20 December 1950 houdende uitzonderings-
bepalingen inzake huishuur.**

AMENDEMENT VOORGESTELD
DOOR DE H. MAURICE SERVAIS.

EERSTE ARTIKEL.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Paragraaf 1 van artikel 2 van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, wordt gewijzigd als volgt :

« Vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22, en 31 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

» 1° in de gemeenten van de Brusselse agglomera-
tie :

- a) 10.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 7.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

- 17 (Zitting 1951-1952) : Wetsontwerp;
- 39 (Zitting 1951-1952) : Amendementen;
- 71 (Zitting 1951-1952) : Verslag;
- 72, 78 en 85 (Zitting 1951-1952) : Amendementen;
- 94 (Zitting 1951-1952) : Tekst in eerste lezing aangenomen.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :
11, 12 en 13 December 1951.

Gedr. Stuk van de Senaat :

- 53 (Zitting 1951-1952) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

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

- a) 8.000 francs pour les immeubles;
- b) 6.000 francs pour les parties d'immeubles.

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

- a) 5.000 francs pour les immeubles;
- b) 4.000 francs pour les parties d'immeubles.

» 1° dans les communes de 5.000 à moins de 20.000 habitants :

- a) 4.000 francs pour les immeubles;
- b) 3.000 francs pour les parties d'immeubles.

» 5° dans les communes de moins de 5.000 habitants :

- a) 3.000 francs pour les immeubles;
- b) 2.500 francs pour les parties d'immeubles.

» Les exclusions résultant du présent paragraphe sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au § 5, lesquels prendront cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

M. SERVAIS.

Justification.

Le but du projet de loi voté par la Chambre est évidemment d'éviter, durant encore un an, que le retour au droit commun n'atteigne les gens de condition modeste et particulièrement, ainsi que le dit le rapporteur de la Chambre, ceux que la loi entend plus spécialement protéger, c'est-à-dire les ouvriers et petits appointés.

Au cours de la discussion, ce but a été formellement précisé par le Gouvernement et divers orateurs; il est aussi celui de la très forte majorité des législateurs.

Or, les maxima fixés comme montant du loyer normal en 1939, dépassent de très loin le but ci-dessus.

En effet, si l'on examine le cas des communes de 20.000 à 100.000 habitants, on constate que le loyer payé à l'époque pour une maison semi-bourgeoise n'était pas supérieur à 600 francs par mois, soit 7.200 francs l'an et les ménages modestes dont question ci-avant ne payaient pas plus de 350 à 400 francs, soit 4.200 à 4.800 francs l'an.

Dans une commune de 5.000 à moins de 20.000 habitants, les loyers normaux de maisons ouvrières ou modestes ne dépassaient pas 250 à 300 francs, soit 3.000 à 3.600 francs l'an.

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

- a) 8.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 6.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

» 3° in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- a) 5.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 4.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4° in de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners :

- a) 4.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 3.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 5° in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :

- a) 3.000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 2.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» De uit deze paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in § 5 bepaalde opzeggingen, die ingaan ten vroegste op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet. »

Verantwoording.

Het doel van de door de Kamer goedgekeurde wet is, klaarblijkelijk, nog gedurende een jaar te vermijden, dat terugkeer tot het gemeen recht de personen met gering inkomen zou treffen en vooral, zoals de verslaggever in de Kamer het zegt, degenen die de wet meer bepaald wil beschermen, te weten, de werklieden en kleine bezoldigden.

In de loop van de bespreking, deden de Regering en verschillende sprekers dat doel nadrukkelijk uitschijnen; de zeer grote meerderheid der wetgevers streven trouwens hetzelfde doel na.

Welnu, de maxima die bepaald zijn als bedrag van de normale huurprijs in 1939 overschrijden veruit het voormelde doel.

Immers, indien men het geval der gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners nagaat, dan stelt men vast dat de toenmaals betaalde huurprijs voor een half-burgershuis niet hoger was dan 600 frank per maand, d. i. 7.200 frank per jaar, en de nederige gezinnen waarvan hiervoren sprake betaalden niet meer dan 350 tot 400 frank, d. i. 4.200 tot 4.800 frank per jaar.

In de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners, overschreden de normale huurprijzen der arbeiders- of bescheiden woningen niet 250 tot 300 frank, d. i. 3.000 tot 3.600 frank per jaar.

Enfin, dans les communes de moins de 5.000 habitants, aucun loyer n'était supérieur à 250 francs pour une maison modeste.

Dès lors, si l'on maintenait le texte de la Chambre, on en arriverait à dire que dans des localités importantes, des quantités de maisons bourgeoises seraient encore soumises à la loi, et que dans les communes rurales, de moins de 5.000 habitants, toutes les maisons le seraient aussi.

Or, il est incontestable que quantité de locataires sont à même de payer le loyer que le régime du droit commun amènerait et que quantité de petits propriétaires, qui sont lésés depuis 11 ans, sont dans l'impossibilité d'entretenir leurs immeubles; des centaines mangent leur capital ou manquent des moyens suffisants d'existence à raison de la prorogation et surtout de la limitation à 100 % du loyer, et ce sont presque toujours des personnes âgées n'ayant droit à aucune pension.

Certes, le juge pourra, éventuellement, porter ce loyer au coefficient 200; mais c'est l'invitation, puis la citation et toutes les dépenses que des actions devant le Juge de Paix entraînent.

Par conséquent, tout en maintenant pour les travailleurs modestes la prorogation et la limite du loyer, notre devoir est de faire rentrer dans le droit commun tous les immeubles d'habitation dont le loyer en 1939 dépassait la part que ces modestes consacraient à leur logement.

Tel est le but de l'amendement que nous soumettons au Sénat.

M. SERVAIS.

Ten slotte, in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners, was geen enkele huurprijs hoger dan 250 frank voor een bescheiden woning.

Dienvolgens, indien de tekst van de Kamer moest behouden blijven, zou men er toe komen te zeggen dat, in de belangrijke gemeenten, tal van burgershuizen nog aan de wet zouden onderworpen zijn, en dat in de buitengemeenten met minder dan 5.000 inwoners al de huizen het ook zouden zijn.

Tal van huurders zijn evenwel in staat de huurprijs te betalen die het stelsel van het gemeen recht zou meebrengen en tal van kleine eigenaars, die sedert 11 jaar nadeel ondergaan, bevinden zich in de onmogelijkheid hun vaste goederen te onderhouden; honderden teren op hun kapitaal of hebben tekort aan toereikende bestaansmiddelen wegens de huurverlenging en vooral wegens de beperking tot 100. t. h. van de huurprijs, en het zijn haast altijd bejaarde mensen die op generlei pensioen recht hebben.

Gewis kan de rechter, eventueel, de huurprijs op de coëfficiënt 200 brengen; doch dat is de uitnodiging en vervolgens de dagvaarding en al de uitgaven die vorderingen voor de vrederechter veroorzaken.

Bijgevolg, terwijl voor de nederige arbeiders de verlenging en de beperking van de huurprijs gehandhaafd wordt, is het onze plicht al de woongebouwen waarvan de huurprijs in 1939 het deel overschreed dat die nederige lui aan hun woning besteedden, terug binnen het gemeen recht te doen vallen.

Zulks is het doel van het amendement dat wij aan de Senaat voorleggen.