

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1954-1955.

SÉANCE DU 28 JUIN 1955.

Rapport de la Commission de la Justice, chargée d'examiner le projet de loi aménageant, en faveur des locataires de condition modeste, le retour au droit commun en matière de baux à loyer.

Présents : MM. ROLIN, président-rapporteur; ANCOT, BRIOT, CAMBY, CHOT, M^{me} CISELET, MM. CUSTERS, DERBAIX, DUTERNE, LIGOT, NIHOUL, M^{me} VANDERVELDE, MM. VAN HEMELRIJCK et VAN REMOORTELT.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le texte du projet de loi soumis au Sénat en indique clairement la portée. Il s'agit d'aménager, en faveur des locataires *de condition modeste, le retour au droit commun* en matière de baux à loyer.

Il n'y a donc pas dans la loi de prorogation générale des dispositions des lois coordonnées en vigueur : pour la grande majorité de ceux qui ont obtenu par application de l'article 3 une prorogation supplémentaire moyennant engagement de payer le loyer normal, ce régime prendra fin entre le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956 à la date correspondante à celle de l'entrée en jouissance et les relations entre parties ne seront plus régies que par les conventions librement conclues conformément au droit commun.

A ce principe il est apporté par le présent projet deux exceptions : l'une concerne seulement ceux dont le bail prorogé viendrait à expiration entre le 1^{er} juillet et le 31 août 1955. Aux termes de l'article 2, s'ils n'appartiennent pas à la catégorie des très modestes auxquels la loi accorde une prorogation supplémentaire d'un an, ils bénéficieront d'une prolongation de deux mois. Pourquoi cette disposition ? Sans doute pour ne pas placer trop brusquement devant la nécessité de déguerpir, certains locataires optimistes ou mal informés qui, comptant sur une nouvelle prolongation légale, ont cru ne pas devoir se préoccuper du préavis reçu.

Mais l'exception la plus importante apportée par le projet au principe du retour au droit commun est la prorogation supplémentaire d'un an accordée aux loca-

R. A 5024.

Document du Sénat :

281 (Session de 1954-1955) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1954-1955.

VERGADERING VAN 28 JUNI 1955.

Verslag van de Commissie van Justitie, belast met het onderzoek van het wetsontwerp waarbij ten gunste van de huurders met gering inkomen schikkingen worden getroffen met het oog op de terugkeer naar het gemeen recht inzake huishuur.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het opschrift van het aan de Senaat voorgelegd wetsontwerp geeft duidelijk de strekking er van aan. De bedoeling is, ten gunste van de huurders *met gering inkomen, beschikkingen te treffen met het oog op de terugkeer naar het gemeen recht* inzake huishuur.

De wet voorziet dus niet in een algemene verlenging van de thans geldende samengevatte wetten; voor de grote meerderheid van hen die, krachtens artikel 3, een bijkomende verlenging hebben verkregen mits zich te verbinden tot het betalen van een normale huurprijs, zal deze regeling een einde nemen tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956, op de datum welke met die van de ingenottreding overeenstemt, en zal de verhouding tussen de partijen nog alleen worden beheerst door de vrijelijk volgens het gemeen recht afgesloten overeenkomsten.

Op dit beginsel maakt het ontwerp twee uitzonderingen : de eerste betreft enkel degenen wier verlengde huurovereenkomst tussen 1 Juli en 31 Augustus 1955 verstrijkt. Krachtens artikel 2 genieten zij, indien zij niet behoren tot de categorie van de personen met een zeer bescheiden inkomen, aan wie de wet een bijkomende verlenging van één jaar verleent, een huurverlenging van twee maanden. Waarom deze bepaling ? Ongetwijfeld om sommige optimistische of slecht ingelichte huurders — die op een nieuwe wettelijke huurverlenging rekenen, en derhalve gemeend hebben zich niet om de hun gedane opzegging te moeten bekommeren — niet al te plotseling tot ontruiming te noodzaken.

Maar de belangrijkste uitzonderingen die het ontwerp op het beginsel van de terugkeer naar het gemeen recht maakt, is de bijkomende verlenging met één jaar

R. A 5024.

Gedr. St. van de Senaat :

281 (Zitting 1954-1955) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

taires très modestes. L'article premier en donne la définition de manière simple et précise : ce sont ceux dont le loyer annuel ne dépasse pas *actuellement* dans les communes de plus de 20.000 habitants :

1.000 francs par mois pour les immeubles;
750 francs pour les parties d'immeubles;

ces chiffres étant abaissés respectivement à 750 francs et 500 francs pour les communes de 20.000 habitants et moins. Il n'y a donc plus de référence aux loyers de 1939.

Cette prorogation supplémentaire sera accordée de plein droit. Pour le surplus elle est subordonnée à la condition dont était affectée déjà la première prorogation, à savoir l'engagement de payer le loyer normal, et elle prend fin dans les mêmes conditions, à savoir sauf retrait de la prorogation, à la date comprise entre le 1^{er} juillet 1956 et le 30 juin 1957, moyennant préavis de trois mois au moins, le dit préavis devant être de six mois dans les cas prévus à l'article 5, § 2.

Tandis que le report des préavis à deux mois recueillait l'approbation unanime de la Commission, certains membres émirent des doutes quant à la nécessité de la prorogation supplémentaire accordée par le projet de loi. Ils rappellèrent d'autre part, les promesses de retour au droit commun et s'inquiétèrent de l'absence de toute certitude quant au caractère ultime du nouvel ajournement proposé. Mis au voix, l'article premier fut néanmoins admis par onze voix contre une et deux abstentions.

Deux amendements furent soumis à la Commission et rejetés à l'unanimité des voix : l'un de M. Noël avait pour objet d'accorder la prorogation supplémentaire aux invalides à 75 % et aux personnes âgées de 65 ans ou pensionnées pour vieillesse ou invalidité. Bien que sympathique à l'esprit de l'amendement, votre Commission a estimé ne pouvoir conseiller au Sénat de réintroduire dans la loi au sujet de la prorogation supplémentaire des distinctions que le législateur de 1953 avait ignorées. Il convient de souligner du reste que, suivant les dispositions en vigueur, pour la plupart des personnes visées dont le loyer dépasse le taux inscrit dans la nouvelle loi, il ne pourra le plus souvent être mis fin à leur occupation que moyennant préavis de six mois.

L'amendement de M. de Dorlodot tendait à mettre à charge de l'Etat la perte de revenus imposée aux propriétaires des logements très modestes du fait de la prorogation des loyers. Certains membres objectèrent et la Commission fut d'avis que l'existence de cette perte ne pouvait être admise, la prorogation étant subordonnée au paiement d'un loyer normal.

La Commission a approuvé le projet par 11 voix contre 1 et 2 abstentions et le rapport à l'unanimité des voix.

Le Président-Rapporteur,
H. ROLIN.

die aan de huurders met zeer gering inkomen wordt verleend. Artikel 1 geeft van deze belanghebbenden een eenvoudige en nauwkeurige begripsbepaling : het zijn zij die *thans* een jaarlijkse huurprijs betalen, welke in de gemeenten met meer dan 20.000 inwoners niet hoger is dan :

1.000 frank per maand voor de onroerende goederen;
en 750 frank per maand voor de gedeelten van onroerende goederen;

deze bedragen worden respectievelijk verlaagd tot 750 frank en 500 frank voor de gemeenten met 20.000 inwoners en minder. Een verwijzing naar de huurprijs van 1939 is er dus niet meer.

Deze bijkomende verlenging wordt van rechtswege toegekend. Overigens is zij afhankelijk van de voorwaarde die reeds voor de eerste verlenging was gesteld, te weten de verbintenis om de normale huurprijs te betalen, en zal zij op dezelfde wijze een einde nemen, namelijk, behoudens intrekking van de verlenging, op de datum tussen 1 Juli 1956 en 30 Juni 1957, mits met opzegging van ten minste drie maanden en van zes maanden in de onder artikel 5, § 2, bedoelde gevallen.

Uw Commissie stemde eenparig in met de verdaging van de opzegging met twee maanden, doch sommige leden twijfelden aan de noodzakelijkheid van de bijkomende verlenging die door het wetsontwerp wordt verleend. Zij herinnerden verder aan de beloften van terugkeer tot het gemeen recht, en toonden zich bezorgd over het gemis van enige zekerheid in verband met het uiteindelijk karakter van de nieuwe verlenging die wordt voorgesteld. Het eerste artikel werd niettemin met 11 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen, aangenomen.

Twee amendementen werden bij uw Commissie ingediend en eenparig verworpen : het eerste, van de h. Noël, had tot doel de bijkomende verlenging toe te kennen aan de invaliden met 75 % invaliditeit, aan de huurders die 65 jaar oud zijn of een ouderdoms- of invaliditeitspensioen genieten. Hoewel uw Commissie gunstig stond tegenover de geest van het amendement, oordeelde zij toch dat zij de Senaat niet kon aanbevelen in de wet tot bijkomende verlenging onderscheidingen in te voeren die de wetgever van 1953 niet gemaakt heeft. Er zij trouwens op gewezen dat, volgens de van kracht zijnde bepalingen, voor de meeste beoogde personen wier huurprijs het in de wet vermelde bedrag overschrijdt, de opzegging meestal zes maanden bedraagt.

Het amendement van de h. de Dorlodot strekte er toe het verlies aan inkomsten dat de eigenaars van zeer bescheiden woningen ingevolge de huurverlenging zullen lijden, ten laste van de Staat te leggen. Sommige leden maakten de tegenwerping, en uw Commissie was van oordeel dat het bestaan van zulk een verlies niet aanvaard kan worden, aangezien de verlenging afhankelijk is van de betaling van een normale huurprijs.

De Commissie heeft het ontwerp met 11 stemmen tegen 1 stem bij 2 onthoudingen en dit verslag eenparig goedgekeurd.

De Voorzitter-Verslaggever,
H. ROLIN.