

# SENAT DE BELGIQUE BELGISCHE SENAAAT

SESSION DE 1954-1955

SEANCE DU 28 JUIN 1955

**Projet de loi aménageant, en faveur des locataires de condition modeste, le retour au droit commun en matière de baux à loyer.**

AMENDEMENT PROPOSE  
PAR LE BARON de DORLODOT

**Art. 4.**

Ajouter un § 3 libellé comme suit :

« Les propriétaires d'immeubles qui, en application de la présente loi, seront obligés d'accepter la prorogation des baux, pourront, à leur demande, obtenir à leur choix :

- soit la remise totale de l'impôt foncier frappant le bien loué et ce pendant toute la durée de la prorogation obligatoire ;
- soit une indemnité compensatoire représentant la différence entre le prix qu'ils recevront pour la location et celui qu'ils auraient pu obtenir s'ils avaient disposé librement de leur bien.

» Le montant de la dite indemnité sera fixé à la demande du propriétaire par un expert désigné par le juge de paix. »

*Justification.*

Les préoccupations dont témoigne le projet de loi préparé par le Ministre de la Justice sont à coup sûr inspirées par des sentiments louables. Les petits locataires se trouvant en difficulté, méritent qu'on s'intéresse à leur sort. Mais, bien souvent, les petits propriétaires ne sont pas moins dignes d'intérêt.

R.A 5024.

Voir :

Documents du Sénat :

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

289 (Session de 1954-1955) : Rapport.

ZITTING 1954-1955

VERGADERING VAN 28 JUNI 1955

**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.**

AMENDEMENT VOORGESTELD  
DOOR BARON de DORLODOT

**Art. 4.**

Een § 3 toe te voegen, luidende :

« De eigenaars van onroerende goederen, die, bij toepassing van de wet, verplicht zijn een huurverlenging aan te nemen, kunnen, op hun verzoek, naar verkiezen bekomen :

- hetzij volledige kwijtschelding van de grondbelasting op het verhuurde goed, en zulks voor de gehele duur van de verplichte verlenging ;
- hetzij een compensatievergoeding ten bedrage van het verschil tussen de prijs die zij voor de huur ontvangen en die welke zij hadden kunnen krijgen indien zij vrij over hun goed konden beschikken.

» Het bedrag van die vergoeding wordt, op verzoek van de eigenaar, vastgesteld door een deskundige aangewezen door de vrederechter. »

*Verantwoording.*

Het streven waarvan het door de Minister van Justitie voorbereide wetsontwerp getuigt, steunt voorzeker op lofwaardige gevoelens. De huurders met gering inkomen die in moeilijkheden verkeren, verdienen dat men met hun lot begaan is. Maar de kleine eigenaars zijn dikwijls niet minder belangstelling waard.

R.A 5024.

Zie :

Gedr. Stukken van de Senaat :

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

289 (Zitting 1954-1955) : Verslag.

Tel qu'il est présenté, le projet est injuste puisque, sans aucune intervention de sa part, l'Etat fait supporter toute la charge par le propriétaire. Comme il s'agit d'immeubles modestes, il en résulte que presque toujours on frappera de modestes épargnants : ouvriers, employés, petits commerçants ayant investi leurs économies dans de petits immeubles. Il est dès lors injuste de réduire les revenus auxquels ils ont droit pour vivre et pour entretenir normalement le bien.

C'est pour éviter cette grande injustice qu'il est demandé au Sénat de voter un amendement faisant supporter par l'Etat la charge résultant du vote du projet.

Il y a lieu de remarquer que l'intervention des pouvoirs publics en pareille matière est admise et pratiquée depuis longtemps. En effet, lorsque grâce à l'intervention des pouvoirs publics, une société construit des maisons coûtant 350.000 francs par exemple et les donne en location pour environ 900 francs par mois, il n'est perçu en loyer que 10 à 11.000 francs par an, alors que le service de l'emprunt au taux d'environ 5 p. c., exige environ 18.000 francs. Cela revient à dire que la différence, soit environ 7.000 francs est payée directement ou indirectement par les pouvoirs publics.

Baron R. de DORLODOT.

In zijn huidige vorm is het ontwerp onrechtvaardig, vermits de Staat, zonder enige tegemoetkoming van zijnentwege, de gehele last op de eigenaars legt. Aangezien het onroerende goederen van geringe waarde betreft, zal men bijna altijd kleine spaarders treffen : arbeiders, bedienden, kleine handelaars die hun spaarpenningen in kleine onroerende goederen hebben belegd. Het is dan ook onrechtvaardig de inkomsten te verminderen, waarop zij recht hebben om te leven en om het goed normaal te onderhouden.

Ter voorkoming van deze grote onrechtvaardigheid wordt aan de Senaat gevraagd een amendement goed te keuren, dat de last, die uit de aanneming van het ontwerp voortvloeit, op de Staat legt.

Opgemerkt zij dat tegemoetkoming van de openbare besturen in zulke aangelegenheden sinds lang aangenomen is en plaats vindt. Immers, wanneer een vennootschap die, dank zij de bijdrage van de openbare besturen, huizen bouwt van bv. 350.000 fr. en die verhuurt voor circa 900 fr. per maand, brengt de huur slechts 10 à 11.000 frank per jaar op, terwijl de intrest van de lening tegen een rentevoet van ongeveer 5 pct. nagenoeg 18.000 fr. bedraagt. Dit komt er op neer dat het verschil van zowat 7.000 frank rechtstreeks of zijdelings door de openbare besturen wordt betaald.