

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

2 JUNI 1967.

WETSONTWERP

houdende uitzonderlijke voorzieningen
inzake huishuur.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1), UITGEBRACHT
DOOR DE HEER LEFÈRE.

DAMES EN HEREN,

De leden van uw Commissie hebben op één na hun akkoord betuigd met het ontwerp. De bedoeling is tijdelijk uitzonderlijke maatregelen te treffen om de abnormale stijging van de huurprijzen tegen te gaan in die gemeenten waar ten gevolge van de installatie van de SHAPE, momenteel een groot tekort aan huurwoningen is ontstaan.

Er moet dringend opgetreden worden. Immers de uitvoering van het programma tot oprichten van verscheidene honderden woonegelegenheden voor de leden van de SHAPE en hun gezin zal niet beëindigd zijn vóór het einde van 1967. Ondertussen zijn in ons land reeds talloze gezinnen aangekomen, welke zoeken naar tijdelijke huisvesting. Sommige eigenaars maken misbruik van deze toestand om overdreven huurprijzen te eisen. Zij zijn immers in de huidige stand van de wetgeving gerechtigd door opzegging een spoedig einde aan de bestaande huurcontracten te maken.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer De Gryse.

A. — Leden : de heren Charpentier, Cooreman, De Gryse, Duerinck, Hermans, Lefère, Lindemans, Remacle, Saint-Remy. — Boel, Bohy, De Keuleneir, Gruselin, Mathys, Pierson, Terwagne, Vranckx. — Coulonvaux, Defraigne, Jeunehomme, Kempinaire, Van Lidth de Jeude. — Leys.

B. — Plaatsvervangers : de heren Gribomont, Kiebooms, Meyers, Parisis, Van Lindt. — Glinne, Lamers, Nyffels, Van Heupen. — Lerouge, Olivier, Pede. — Van der Elst.

Zie :

424 (1966-1967) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

— N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

2 JUNI 1967.

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1),
PAR M. LEFÈRE.

MESDAMES, MESSIEURS,

A l'exception d'un seul, les membres de votre Commission ont marqué leur accord sur le projet. L'objet de ce dernier est de prendre des mesures exceptionnelles temporaires en vue d'endiguer la hausse anormale des loyers dans les communes où l'installation du SHAPE a provoqué momentanément une forte pénurie de logements.

Il a fallu intervenir d'urgence. En effet, l'exécution du programme d'édification de plusieurs centaines d'habitations destinées aux membres du SHAPE et à leurs familles ne pourra être terminée avant la fin de 1967. Entre-temps, d'innombrables familles sont déjà arrivées dans notre pays et cherchent à s'installer temporairement. Certains propriétaires abusent de la situation pour exiger des loyers excessifs. En effet, dans l'état actuel de la législation, ils ont le droit de mettre fin rapidement, par un congé, aux baux à loyer existants.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. De Gryse.

A. — Membres : MM. Charpentier, Cooreman, De Gryse, Duerinck, Hermans, Lefère, Lindemans, Remacle, Saint-Remy. — Boel, Bohy, De Keuleneir, Gruselin, Mathys, Pierson, Terwagne, Vranckx. — Coulonvaux, Defraigne, Jeunehomme, Kempinaire, Van Lidth de Jeude. — Leys.

B. — Suppléants : MM. Gribomont, Kiebooms, Meyers, Parisis, Van Lindt. — Glinne, Lamers, Nyffels, Van Heupen. — Lerouge, Olivier, Pede. — Van der Elst.

Voir :

424 (1966-1967) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

— N° 2 : Amendements.

Meerdere leden maakten opmerkingen over de redactie van de tekst : deze kunnen als volgt samengevat worden :

1. Artikel 2 is een slecht voorbeeld van opstel van wettekst. Bovendien zou men er beter aan doen eens voor goed de uitzonderingsprocedure inzake huurverlenging vast te leggen en die niet te laten verschillen van wet tot wet, wat verwarring sticht bij rechtsonderhorigen en pleiters.

2. De meningen waren verdeeld over de waarde van de voorziene procedure, nl. met het oog op de inleiding van het geding, waarbij geen gedinginleidend exploit wordt vereist.

Voor sommige leden betekent dit een vereenvoudiging; volgens andere leden kan dit misverstanden teweeg brengen.

Onderstreept werd dat de totstandkoming van het gerechtelijk akkoord zich situeert op het ogenblik dat het verzoek tot verzoening tot de rechter gericht wordt.

3. Het past niet — zoals voorzien in artikel 1 — in te grijpen, zelfs wanneer een vonnis tussenbeide is gekomen dat het akkoord van de partijen inhoudt.

4. Het recht van de eigenaar om de intrekking van de verlenging te eisen, had moeten beperkt blijven tot het geval van eigen gebruik, zonder hem de gelegenheid te geven zich te beroepen « op enige andere ernstige reden ».

5. Het ware beter geweest het toepassingsgebied van de wet in de tekst te beperken tot een bepaalde straal rondom de vestiging van het SHAPE-hoofdkwartier.

Met de huidige tekst kan voor de uitbreiding van het toepassingsveld van de wet tot de Brusselse agglomeratie of andere streken gevreesd worden.

5. Men had beter gedaan de wet uit te breiden tot de mijnstreken, waar sluitingen plaats grijpen en waar — naar beweerd wordt — het drievoudige van de oorspronkelijke huurprijs wordt afgedwongen. Er werd zelfs voorgesteld alle huurders, gewezen mijnwerkers of gepensioneerde mijnwerkers, de verlenging te laten genieten, onafgezien de plaats van hun huisvesting.

Op deze opmerkingen werd door de Minister en door sommige leden het volgende geantwoord :

1° Het betreft een gelegenheidswet, ingegeven door sociale en economische motieven, die een dringend ingrijpen van de wetgever eisen. Daarom wordt er op aangedrongen dat de tekst *ne varietur* aangenomen wordt.

2° De aanduiding van de gemeenten, welke bij koninklijk besluit zal geschieden, zal gesteund zijn op het advies van C.I.S.H.I.C., het Interministerieel Comité voor de installatie van SHAPE in ons land.

Het toepassingsveld uitbreiden tot andere streken, als de mijnstreken of mijnagglomeraties, zou meer fundamentele wijzigingen in de bestaande wetgeving vergen, die niet verantwoord zijn binnen het kader van de thans, in de tijd en in de ruimte, voorziene beperkte maatregelen.

3° Op initiatief van de Senaat werd de verlenging voorzien, zelfs wanneer deze ingaat tegen het akkoord van partijen dat bij vonnis werd vastgesteld. Partijen kunnen trouwens hun zaak opnieuw voor de rechter aanhangig maken.

Plusieurs membres ont émis des observations relatives à la rédaction du texte; elles peuvent être résumées comme suit :

1. L'article 2 constitue un mauvais exemple de rédaction de texte de loi. En outre, il serait préférable de fixer une fois pour toutes la procédure d'exception en matière de prorogation de bail et de ne pas la faire différer d'une loi à l'autre, ce qui provoque la confusion auprès des justiciables et des plaideurs.

2. Les opinions étaient partagées quant à la valeur de la procédure prévue, notamment en ce qui concerne l'introduction de la cause, pour laquelle il n'est pas exigé d'exploit introductif d'instance.

Certains membres ont estimé qu'il s'agissait là d'une simplification; d'autres ont émis l'opinion qu'il pouvait en résulter des malentendus.

Il a été souligné que la naissance de l'accord judiciaire se situe au moment où la requête en conciliation est adressée au juge.

3. Il ne convient pas, comme il est prévu à l'article premier, d'intervenir même lorsqu'il y a un jugement impliquant accord des parties.

4. Le droit du propriétaire d'exiger le retrait de la prorogation aurait dû être limité au cas de l'usage personnel, sans lui donner l'occasion d'invoquer « tout autre motif sérieux ».

5. Il aurait mieux valu de limiter de manière expresse le champ d'application de la loi à un rayon autour du lieu d'établissement du quartier général du SHAPE.

La rédaction actuelle du texte peut faire craindre l'extension du champ d'application de la loi à l'agglomération bruxelloise ou à d'autres régions.

5. On aurait mieux fait d'étendre la loi aux régions minières, où ont lieu des fermetures et où — prétend-on — le triple du loyer initial est demandé. Il a même été proposé de faire bénéficier tous les locataires, anciens mineurs ou mineurs pensionnés, de la prorogation, indépendamment du lieu de leur logement.

Au sujet de ces observations, le Ministre et certains membres ont répondu ce qui suit :

1° Il s'agit d'une loi dictée par les circonstances, pour des motifs d'ordre social et économique qui nécessitent une intervention urgente du législateur. Pour cette raison, il a été insisté pour que le texte soit adopté *ne varietur*.

2° La désignation des communes, qui se fera par arrêté royal, sera basée sur l'avis de la C.I.S.H.I.C., le Comité interministériel de l'installation du SHAPE dans notre pays.

Étendre le champ d'application à d'autres régions, comme les régions minières ou certaines agglomérations, exigerait davantage de modifications fondamentales de la législation actuelle, lesquelles sont injustifiées dans le cadre des mesures actuellement prévues et qui sont limitées dans le temps et dans l'espace.

3° A l'initiative du Sénat, la prorogation a été prévue, même lorsqu'elle va à l'encontre de l'accord des parties constaté par jugement. D'ailleurs, les parties peuvent à nouveau porter leur cause devant le juge.

Bespreking van de artikelen.

Artikel 1.

Door de heer Defraigne werd een amendement ingediend (*Stuk* n° 424/2) dat ertoe strekt de woorden « zelfs indien ze bij rechterlijke beslissing geldig verklaard zijn » weg te laten.

Steller van het amendement kon inderdaad niet aangaarden dat aldus op de beslissing van de rechter kan teruggekomen worden, beslissing die het akkoord van de partijen inhoudt.

Een lid heeft daarop het volgende geantwoord: « Men moet zich niet blind staren op het feit dat partijen tot een akkoord gekomen zijn: het gebeurt wel meer dat een der partijen om bepaalde redenen niet anders kon dan zijn akkoord te betuigen. Overigens belet niets dat de partijen opnieuw hun zaak voor de rechter aanhangig maken. De verlenging van de huur kan de rechter niet verhinderen de omstandigheden waarin deze verlenging is gebeurd te beoordelen.

Het amendement werd verworpen met 11 stemmen tegen 4 en 1 onthouding.

Een tweede amendement van de heer Defraigne (*Stuk* n° 424/2) op artikel 1 werd zonder vermeldenswaardige discussie verworpen met 12 stemmen tegen 4.

Het amendement komt er op neer tussen de woorden « 28 december 1966 » en de woorden « de uitwerking van de opzeggingen » de woorden in te voegen: « en onder voorbehoud van de instemming van de bij de overeenkomst betrokken partijen ».

Artikel 1 werd aangenomen met 14 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

*
**

Artikel 2 werd aangenomen met 14 stemmen tegen 2.

Artikel 3 werd aangenomen met 15 stemmen tegen 1.

Het gehele ontwerp werd aangenomen met 15 stemmen tegen 1.

De Verslaggever,

F. LEFERE.

De Voorzitter,

A. DE GRYSE.

Discussion des articles.

Article premier.

M. Defraigne a présenté un amendement (*Doc.* n° 424/2) tendant à supprimer les mots « même validés par décision de justice ».

L'auteur de l'amendement ne pouvait admettre, en effet, qu'il soit possible de revenir sur la décision du juge, laquelle implique l'accord des parties.

Un membre a répondu: « Il ne faut pas s'hypnotiser sur le fait que les parties ont abouti à un accord: il arrive fréquemment que, pour des raisons données, une des parties ne puisse que marquer son accord. D'ailleurs, rien n'empêche les parties de porter à nouveau leur cause devant le juge. La prorogation du bail ne peut empêcher le juge d'apprécier les circonstances de cette validation ».

L'amendement a été rejeté par 11 voix contre 4 et 1 abstention.

Un deuxième amendement de M. Defraigne (*Doc.* n° 424/2) à l'article premier a été rejeté sans discussion notable par 12 voix contre 4.

Cet amendement visait à insérer entre les mots « 28 décembre 1966 » et les mots « les effets des préavis de congé en cours », les mots « et sous réserve de l'accord des parties au contrat ».

L'article premier a été adopté par 14 voix contre 1 et 1 abstention.

*
**

L'article 2 a été adopté par 14 voix contre 2.

L'article 3 a été adopté par 15 voix contre 1.

Le projet dans son ensemble a été adopté par 15 voix contre 1.

Le Rapporteur,

F. LEFERE.

Le Président,

A. DE GRYSE.