

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

8 DÉCEMBRE 1952.

8 DECEMBER 1952.

PROJET DE LOI

modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

WETSONTWERP

tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

AMENDEMENT

PRESENTE PAR M. LECLERCQ (René).

AMENDEMENT VOORGESTELD

DOOR DE HEER LECLERCQ (René).

Art. 7.

Avant le texte proposé, insérer la disposition suivante :

L'article 11, alinéa 2, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« A partir de la date de l'année 1953 correspondant à celle de l'entrée en jouissance, cette majoration de 150 % cessera d'être facultative et s'appliquera de plein droit, sans autre formalité qu'un préavis du bailleur au locataire, donné par lettre recommandée à la poste, quinze jours avant la susdite date. »

JUSTIFICATION.

Le projet de loi en discussion maintient, pour les immeubles encore protégés par la loi, le système des majorations en vigueur, savoir : 100 % d'office — 150 % d'accord entre parties — 200 % moyennant décision judiciaire !

L'expérience a démontré que de nombreux locataires qui ont des ressources suffisantes pour payer un loyer majoré de 150 %, se refusent à le faire en s'abritant derrière la loi qui laisse cette majoration à leur discrétion, puisqu'ils peuvent l'accepter ou la refuser.

Il est vain d'argumenter de la disposition qui permet au bailleur d'assigner le locataire en paiement d'une majoration de 150 ou de 200 %, que le Juge statue en équité, comme prévu dans l'ancienne loi, ou en tenant compte de la situation du preneur, comme le propose le nouveau texte.

Ici aussi, l'expérience démontre que les petits propriétaires hésitent

Voir :

42 : Projet de loi.
55 : Rapport.
56 et 61 : Amendements.

Art. 7.

Vóór de voorgestelde tekst, volgende bepaling invoegen :

Artikel 11, 2^{de} lid, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« Met ingang van de datum van het jaar 1953 welke met deze van de ingentreding overeenstemt, houdt deze verhoging met 150 % op facultatief te zijn en wordt zij van rechtswege toegepast, zonder andere formaliteit dan een opzegging van de verhuurder aan de huurder gedaan bij ter post aangetekende brief, vijftien dagen vóór voormelde datum. »

VERANTWOORDING.

Door het behandelde wetsontwerp wordt het thans toegepaste stelsel van de verhogingen gehandhaafd voor de onroerende goederen die nog door de wet zijn beschermd : te weten 100 % van ambtswege, 150 % mits overeenkomst tussen partijen, 200 % mits rechtelijke beslissing.

De ervaring heeft aangetoond dat talrijke huurders, die over toereikende inkomsten beschikken om een met 150 % verhoogde huurprijs te betalen, weigeren zulks te doen en zich beroepen op de wet waarbij die verhoging aan hun goeddunken wordt overgelaten, vermits zij ze mogen aannemen of weigeren.

Te vergeefs verwijst men naar de bepaling luidens welke de verhuurder de huurder kan dagvaarden tot betaling van een verhoging met 150 of 200 %, waarover de Rechter uitspraak doet naar billijkheid, zoals bij de vroegere wet was bepaald, of met inachtneming van de toestand van de huurder, zoals in de nieuwe tekst wordt voorgesteld.

Hier ook heeft de ervaring aangetoond dat de kleine eigenaars dik-

Zie :

42 : Wetsontwerp.
55 : Verslag.
56 en 61 : Amendementen.

souvent à se lancer dans une procédure qui entraîne pour eux des frais et des soucis.

Les actions judiciaires tendant à une majoration des loyers au delà du taux de 100 % ont, pour les raisons ci-dessus, été jusqu'ici l'exception.

Ce n'est pas trahir la cause de la démocratie que de rendre obligatoire à partir de l'année 1953 la majoration de 150 % qui dans l'esprit de la législation précédente devait se généraliser par la bonne volonté des parties au contrat de bail.

Il est profondément injuste de maintenir au plafond de 100 % de 1939 les loyers de 1953, alors que les salaires et le coût des réparations sont aux environs de l'index 5.

Si les immeubles qui restent obligatoirement soumis au régime de la loi sont loués en général à des personnes de situation modeste, on oublie que les propriétaires des dits immeubles sont également pour la plupart des gens peu fortunés, et que depuis 1940 ils ont supporté le sacrifice important de recevoir des loyers limités alors que le coût de toutes choses ne cessait de croître.

La contribution foncière, elle aussi, est à l'index 2,5, mais le petit propriétaire doit se contenter d'une majoration de 100 %!

C'est à juste titre que des dizaines de milliers de petits propriétaires se plaignent de la situation qui leur est faite!

L'amendement proposé est de nature à remédier en partie au mal dont ils souffrent.

wijls aanzelen vooraleer hun toevlucht te nemen tot een procedure waaruit allerhande onkosten en moeilijkheden voor hen voorspruiten.

De rechtsvorderingen tot verhoging van de huurprijzen boven 100 % zijn totnogtoe uitzonderingsgevallen geweest, om de hoger aangehaalde redenen.

Men is niet tegen de democratie gekant wanneer men, van het jaar 1953 af, de verhoging met 150 % verplicht maakt die, in de geest van de vorige wetgeving, moest veralgemeend worden door de goede wil van partijen bij de huurovereenkomst.

Het is ten eerste onrechtvaardig de huurprijzen van 1953 te handhaven op het maximum van 100 % van 1939, terwijl de lonen en de herstellingskosten ongeveer overeenstemmen met het indexcijfer 5.

Alhoewel de onroerende goederen die verplicht onderworpen blijven aan het stelsel van de wet, over 't algemeen verhuurd worden aan personen met geringe inkomsten, toch vergeet men dat de eigenaars van deze onroerende goederen eveneens over 't algemeen weinig goeide mensen zijn, en dat zij sedert 1940 zware offers gebracht hebben doordat zij geringe huurprijzen hebben ontvangen terwijl alles al maar duurder werd.

De grondbelasting berust eveneens op het indexcijfer 2,5, maar de kleine eigenaar moet zich tevreden stellen met een verhoging 100 %!

Geen wonder dat tienduizenden kleine eigenaars klagen over het lot dat hun beschoren wordt!

Het voorgestelde amendement is van die aard dat het dit euvel waaronder zij lijden, ten dele kan verhelpen.

René LECLERCQ.