

(N° 495)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 3 AOÛT 1920.

Projet de loi modifiant et complétant les lois des 30 avril et 25 août 1919
sur les loyers (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. SOUDAN.

MESSIEURS,

Le projet de loi que votre Chambre avait voté nous est revenu avec des modifications dont il serait inutile de vouloir cacher l'importance. Avant cependant de les examiner, il convient de se féliciter de ce que le Sénat, dans une pensée patriotique, et désireux d'assurer la tranquillité publique, a accepté, à la presque unanimité, les deux grands principes qui sont à la base de notre projet : la prorogation des baux, jusqu'en 1923, et la limitation du taux des loyers. Le vote du Sénat, sur ces deux principes essentiels, causera une satisfaction légitime, car il assurera, d'une façon presque générale à tout locataire, la certitude de rester en possession des lieux qu'il occupe, pendant trois ans au moins, et ce, sans devoir subir des majorations illimitées de loyers.

Cela dit, examinons les différents points du texte voté par la Chambre que le Sénat a cru devoir modifier.

Il a paru utile à votre Section centrale de les classer d'après leur importance, sans suivre l'ordre des articles. La Chambre verra ainsi plus rapidement dans quelles conditions le projet de loi lui est soumis à nouveau.

1. *Motifs graves.* — La Chambre a très longuement discuté les conditions qui seraient exigées du propriétaire pour justifier son refus de proroger

(1) Projet de loi, n° 489.

(2) La Commission, présidée par M. BRUNET, était composée de MM. BRAUN, BOLOGNE, DE LIEDEKERKE, DELVIGNE, PIRARD et SOUDAN.

un bail ou sa demande de retrait d'une prorogation. Elle a dû établir la notion exacte de l'expression « motifs graves » employée par la loi du 25 août 1919, et pour couper court à certaine jurisprudence, elle a décidé que le simple désir du propriétaire d'occuper sa maison ne serait pas un motif grave, mais que le propriétaire devrait justifier, pour rentrer en possession des lieux loués, de l'absolue nécessité où il est de le faire, cette nécessité devant revêtir un caractère d'exceptionnelle gravité. Point n'est besoin de revenir sur les raisons qui nous ont fait adopter ce système.

Au Sénat différentes modifications ont été proposées à la notion de l'absolue nécessité; l'on finit par l'écarter complètement, en rompant avec un principe qui, à revoir les travaux préparatoires, avait été cependant celui de la loi du 25 août 1919.

En fait, aucun argument n'a été apporté qui justifierait un changement d'opinion de votre Section centrale. Un nouvel examen du problème l'a convaincue du danger qu'il y aurait à adopter, purement et simplement, le texte du Sénat. Elle vous propose donc de ne pas vous y rallier.

Voulant, dans la mesure légitime, tenir compte des observations qui ont été faites, votre Section centrale vous propose de modifier votre texte primitif et de dire :

« Le bailleur peut invoquer comme motif grave qu'il est dans la nécessité d'occuper lui-même ou de faire occuper les lieux loués par ses ascendants ou ses descendants, ou ceux de son conjoint. »

Nous proposons de même de fixer un délai à son occupation, et de le fixer non plus à deux, mais à trois mois.

Cette nouvelle rédaction enlève au texte le caractère trop rigoureux que certains ont pu lui reprocher. Il constituera ainsi un juste milieu entre l'ancien texte et celui proposé par le Sénat. La Section centrale est convaincue que cette transaction donnera entière satisfaction aux propriétaires et aux locataires.

Nous demeurons ainsi fidèle au principe de la loi, qui veut que chaque personne reste, chaque fois qu'il sera possible, où elle est. C'est ce principe qui a justifié la prorogation. Une concession est faite en faveur du propriétaire qui pourra mettre en échec le droit de prorogation du locataire chaque fois qu'il y aura pour le propriétaire une nécessité d'occuper les lieux loués.

Notre façon de voir fait d'ailleurs disparaître une contradiction évidente entre le texte de l'article 2, tel qu'il a été voté par le Sénat et celui de l'article 5, amendé par cette Haute Assemblée. La Chambre se rappellera que la Section centrale avait proposé d'amender le texte primitif du Gouvernement, qui maintenait au locataire tous les avantages de la prorogation malgré la vente des biens loués, et d'accorder au nouveau propriétaire le droit de solliciter le retrait de la prorogation dans les mêmes conditions que l'ancien. Le Gouvernement ni la Chambre ne se rallièrent à cet amendement. Le Sénat l'a repris, et a voté un texte proposé par le Ministre de la Justice accordant le droit au nouveau propriétaire de solliciter le retrait de la prorogation pour motif grave, mais à condition que le motif grave survienne après l'acquisition de l'immeuble.

S'il fallait maintenir l'article 2 tel qu'il nous est proposé, comment concevoir, en effet, que la simple volonté de l'acquéreur d'entrer en possession des

biens loués puisse être une cause de retrait de la prorogation, si cette volonté est née après l'acquisition, et non point si elle existait avant. Comment se fera la preuve ? Il est clair qu'en adoptant ce texte, le Sénat a voulu éviter qu'un citoyen puisse acheter une maison, pour l'habiter après en avoir expulsé le locataire; qu'il a, en même temps, entendu exiger de l'acquéreur, pour lui permettre l'occupation de sa maison, autre chose que le simple désir de l'occuper; ce qu'il a voulu exiger ne peut être que la nécessité, survenue après l'acquisition.

2. — Le Sénat a modifié également la marge d'augmentation des loyers accordée aux propriétaires. Il l'a portée à 50 %, et les discussions démontrent qu'il s'agit bien en l'espèce de la reprise de l'amendement de M. Duysters, qui faisait, des 50 % un forfait absolu.

La Chambre se rappelle que l'amendement de MM. Eekelers et consorts, qui interdisait au propriétaire d'exiger pour travaux spéciaux plus de 50 % du loyer, a été repoussé. La conséquence en était que, dans de nombreux cas, cette augmentation aurait pu, en présence de ce vote, atteindre un taux extrêmement élevé. Le texte proposé par M. Duysters enlevait, à cette crainte, toute raison d'être. C'est la raison pour laquelle il avait plu à beaucoup d'entre nous.

Votre Section centrale s'est trouvée hésitante; elle a décidé de laisser à la sagesse de la Chambre le soin de décider s'il convient, ou non, d'accepter le texte proposé par le Sénat.

Voilà les deux modifications importantes que le Sénat a apporté à votre projet.

Elle a apporté quelques amendements accessoires, que nous allons rapidement examiner :

1. L'article 6 nouveau met au point la question de l'application de la loi aux sous-locataires.

Il détermine qu'elle leur est applicable vis-à-vis du locataire principal et, vis-à-vis du bailleur lui-même, si celui-ci a consenti en termes exprès à l'installation du sous-locataire.

Que faut-il entendre par consentement exprès. Evidemment, toute autorisation certaine de sous-louer, même si elle n'a pas visé un locataire spécialement déterminé.

Votre Section centrale vous propose de vous rallier à ce texte.

2. En vue d'aider à la solution du problème, elle vous propose aussi de vous rallier à la suppression de l'article 9 de votre texte, qui interdisait de stipuler, même pour une époque postérieure au délai de prorogation, un loyer qui ne répondrait pas aux conditions fixées par les articles 7 et 8 de la loi.

3. Elle vous propose d'accepter les modifications de texte des dispositions pénales.

Elle croit cependant devoir proposer un texte plus clair en remplacement de l'alinéa 5 de l'article 10 nouveau.

Nous ne savons si les explications fournies à la Commission de la Justice du Sénat ont fourni des éléments qui permettent de préciser la portée de cet alinéa qui, à première lecture, paraît un peu confus.

Votre Section centrale vous propose, pour éviter toute équivoque, le texte suivant :

« L'acquéreur d'un immeuble, vacant au moment de l'achat, ne sera pas astreint aux obligations dérivant du présent article, s'il compte ne pas louer cet immeuble en tout ou en partie. »

Cet alinéa serait plus logiquement placé à la fin de l'article.

4. L'ajoute faite à l'article 12 de votre texte, article 11 du texte nouveau, ne nécessite point de commentaires.

Nous vous en proposons l'adoption.

5. Enfin, la Section centrale estime qu'en exigeant la réciprocité de traitement dans leur propre pays pour accorder le bénéfice de la loi à ceux qui ne sont point Belges, mais appartiennent aux catégories de nations que vous avez fixées, on rendrait illusoire la portée de la faveur que nous avons voulu accorder. Comment exiger la réciprocité d'une nation où le problème du logement ne se pose pas? Comment aussi concevoir l'application de cette réciprocité, puisqu'elle exigerait l'existence, dans les pays des bénéficiaires, des lois sur les loyers exactement les mêmes que la nôtre.

Nous vous proposons donc, Messieurs, de ne pas admettre cet amendement.

Le Rapporteur,

EUGÈNE SOUDAN.

Le Président,

ÉMILE BRUNET.

**Amendements proposés
par la Commission au texte du Sénat.**

ART. 2.

**Remplacer l'alinéa 6 par le
texte suivant :**

Le bailleur peut invoquer comme motif grave qu'il *est dans la nécessité* d'occuper lui-même ou de faire occuper les lieux loués par ses ascendants ou ses descendants, ou ceux de son conjoint. Si le bailleur *n'occupe pas les lieux loués dans les trois mois du départ du locataire*, l'ancien preneur est en droit de réclamer au bailleur des dommages-intérêts.

ART. 10.

**Rédiger l'alinéa 5 comme
suit :**

L'acquéreur d'un immeuble vacant au moment de l'achat ne sera pas astreint aux obligations dérivant du présent article s'il compte ne pas louer cet immeuble en tout ou en partie.

ART. 26.

Supprimer l'alinéa 4.

**Amendementen door de Commissie
voorgesteld op den tekst van den
Senaat.**

ART. 2.

**Lid 6 te vervangen door den
volgenden tekst :**

De verhuurder kan als gewichtige reden doen gelden, dat hij *genoodzaakt* is het verhuurd perceel zelf te betrekken ofwel door zijne voor- of nazaten of door die van zijne echtgenoot te doen betrekken. Indien de verhuurder *het verhuurd perceel niet betreft binnen drie maanden na het vertrek van den huurder*, is de vroegere huurder gerechtigd om van den verhuurder schadeloosstelling te eischen.

ART. 10.

Lid 5 te doen luiden :

Voor den kooper van een vast goed, dat op het oogenblik van den aankoop leegstaat, gelden niet de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel, indien hij van plan is dit vast goed noch geheel noch gedeeltelijk te verhuren.

ART. 26.

Lid 4 te doen wegvallen.

(11)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 3 AUGUSTUS 1920.

Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling der huishuurwetten van 30 April
en 25 Augustus 1919 ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE ⁽²⁾ UITGEBRACHT DOOR DEN HEER SOUDAN.

MIJNE HEEREN,

Het door uwe Kamer aangenomen wetsontwerp werd ons teruggezonden met wijzigingen waarvan het onnoodig zou zijn de belangrijkheid te willen ontkomen. Alvorens ze echter te onderzoeken, dient de Senaat te worden gelukgewenscht omdat hij, in een vaderlandschen geest en met het verlangen om den openbaren vrede te verzekeren, bijna eenparig de twee groote beginselen heeft aangenomen, welke aan ons ontwerp ten grondslag liggen : de verlenging der huurovereenkomsten tot in 1923, en de beperking der huurprijzen. De stemming van den Senaat over deze beide hoofdzakelijke beginselen zal een gewettigde voldoening verwekken, daar zij, op schier algemeene wijze, aan iederen huurder de zekerheid waarborgt, gedurende ten minste drie jaar, in 't bezit te blijven van de door hem betrokken perceelen, en wel zonder onbeperkte verhoogingen der huurprijzen te moeten ondergaan.

Dit gezegd zijnde, kunnen wij de onderscheidene punten onderzoeken van den tekst door de Kamer aangenomen en door den Senaat gewijzigd.

Uwe Commissie meende dat het nuttig zou zijn, ze naar hunne belangrijkheid en niet naar orde der artikelen te rangschikken. De Kamer zal alzoo spoediger bemerken hoe het wetsontwerp bij haar opnieuw wordt ingediend

⁽¹⁾ Wetsontwerp, n^o 489.

⁽²⁾ De Commissie, voorgezeten door den heer BRUNET, bestond uit de heeren BRAUN, BOLOGNE, DE LIEDEKERKE, DELVIGNE, PIRARD en SOUDAN.

1. — *Gewichtige redenen.* — De Kamer heeft zeer breedvoerig de voorwaarden behandeld, welke aan den eigenaar zouden opgelegd worden tot wettiging van zijne weigering tot verlenging eener huurovereenkomst of van zijne aanvraag om eene verlenging in te trekken. Zij heeft het juiste begrip moeten vaststellen van de uitdrukking « gewichtige redenen » welke voorkomen in de wet van 25 Augustus 1919, en om paal en perk te stellen aan zekere rechtspraak, besliste zij dat het eenvoudig verlangen van den eigenaar om zijn huis te betrekken niet als een gewichtige reden zou gelden, doch dat de eigenaar, om opnieuw in bezit te treden van de gehuurde perceelen, de volstreckte noodzakelijkheid daarvan zou moeten bewijzen, welke noodzakelijkheid van uitzonderlijk gewicht moet zijn. Het is geenszins nodig nogmaals te wijzen op de redenen, welke ons dit stelsel hebben doen aannemen.

In den Senaat werden verscheidene wijzigingen voorgesteld in het begrip der volstreckte noodzakelijkheid, ten slotte werd het heelemaal terzijde gelaten door af te zien van een beginsel dat, wanneer men de voorbereidende handelingen nagaat, nochtans het beginsel was der wet van 25 Augustus 1919.

Feitelijk werd geen enkele grond aangevoerd, die eene verandering van gevoelen bij uwe Commissie zou verklaren. Een nieuw onderzoek van het vraagstuk heeft haar overtuigd van het gevaar, dat het onvoorwaardelijk aannemen van den tekst van den Senaat zou medebrengen. Zij stelt u dus voor, u daarbij niet aan te sluiten.

Willende, in de wettige mate, rekening houden met de aanmerkingen die werden opgeworpen, stelt uwe Commissie u voor, uwen eersten tekst te wijzigen en te zeggen :

« De verhuurder kan als gewichtige reden doen gelden, dat hij *genoodzaakt* is het verhuurd perceel zelf te betrekken ofwel door zijne voor- of nazaten of door die van zijne echtgenooten te doen betrekken. »

Wij stelden eveneens voor, een termijn voor de bewoning door den verhuurder vast te stellen en dit niet op twee, maar op drie maanden.

Deze nieuwe lezing neemt van den tekst het al te scherpe karakter weg, dat sommigen daaraan ten laste leggen. Het zal dus een rechtvaardige middenweg zijn tusschen den vroegeren tekst en dien voorgesteld door den Senaat. De commissie is overtuigd dat dit vergelijk volledige voldoening zal schenken aan de eigenaars en aan de huurders.

Zoo blijven wij getrouw aan het beginsel der wet, krachtens hetwelk iedereen, telkens als het mogelijk zal zijn, blijft waar hij is. Dit is het beginsel dat de huurverlenging rechtvaardigt. Eene toegeving wordt gedaan ten voordeele van den eigenaar die het recht op verlenging van den huurder zal kunnen snuiken, telkens als voor den eigenaar de noodzakelijkheid zal bestaan, de verhuurde perceelen te betrekken.

Onze zienswijze doet overigens eene klaarblijkende tegenspraak verdwijnen tusschen den tekst van artikel 2, zooals die door den Senaat werd goedgekeurd, en den tekst van artikel 5 door deze hooge vergadering gewijzigd. De Kamer zal zich herinneren dat de Commissie voorgesteld had wijziging te brengen in den oorspronkelijken tekst der Regeering, die ten behoeve van den huurder al de voordeelen der huurverlenging handhaafde ondanks den verkoop der ver-

huurde goederen, en aan den nieuwen eigenaar het recht te verleenen om de intrekking der huurverlenging aan te vragen onder dezelfde vereischten als vroeger. Regering noch Kamer hebben zich bij deze wijziging aangesloten. De Senaat heeft dit amendement overgenomen en zijne goedkeuring gehecht aan een tekst voorgesteld door den Minister van Justitie, waardoor aan den nieuwen eigenaar het recht wordt toegekend om de intrekking van de huurverlenging aan te vragen om gewichtige redenen, doch mits de gewichtige redenen zich voordoet na den aankoop van het vast goed.

Werd artikel 2 gehandhaafd, zooals het ons wordt voorgesteld, hoe kan men dan inderdaad begrijpen, dat de eenvoudige wil van den koper om in bezit te treden van de verhuurde goederen eene reden zou kunnen zijn om de huurverlenging in te trekken. indien deze wil niet bestond vóór den aankoop, maar wel daarna tot uiting kwam? Op welke wijze zal het bewijs worden geleverd? Het is klaar dat, wanneer de Senaat dezen tekst heeft goedgekeurd, hij wilde verhinderen, dat een burger een huis zou kunnen aankopen, om het te betrekken na den huurder er te hebben uitgedreven; dat hij, terzelfdertijd, aan den koper die zijn huis verlangt te betrekken, een ander vereischte heeft willen stellen dan het bloote verlangen om dit te doen; het vereischte, dat hij wilde stellen, kan geene ander zijn dan de noodzakelijkheid opgerezen na den aankoop.

2. — De Senaat heeft het bedrag van de verhooging der huurprijzen, toegestaan aan de eigenaars, insgelijks gewijzigd. Hij heeft het bepaald op 50 t. h. en uit de behandeling blijkt dat, in dit geval, het amendement-Duysters overgenomen werd, krachtens welk amendement de 50 t. h. als eene eens voor al bepaalde som gelden.

De Kamer herinnert zich dat het amendement-Eekelers c. s., waarbij aan den eigenaar verboden werd meer dan 50 t. h. te eischen voor bijzondere werken, verworpen werd. Daaruit volgde dat, in talrijke gevallen, die verhooging wegens gezegde stemming een uiterst hoog bedrag zou kunnen bereiken. De tekst, door den heer Duysters voorgesteld, deed deze vrees vervallen. Het is daarom, dat menigeen onder ons daarmee genoeg had.

Uwe Commissie aarzelde; zij besliste, aan de Kamer de taak over te laten om te oordeelen of de tekst, door den Senaat voorgesteld, al of niet diende te worden aangenomen.

Dat zijn de twee voornamste wijzigingen, welke de Senaat in uw ontwerp heeft gebracht.

Hij heeft daarin nog enkele wijzigingen van minder belang gebracht; wij zullen ze kortbondig nagaan :

1. Het nieuw artikel 6 regelt het vraagstuk van de toepassing der wet op de onderhuurders.

Het bepaalt dat het voor hen geldt tegenover den hoofdhuurder en tegenover den verhuurder zelf, indien deze uitdrukkelijk toestemde in de bewoning door den onderhuurder.

Wat dient te worden verstaan door « uitdrukkelijke toestemmingen »? Ongetwijfeld, elke zekere machtiging tot onderverhuring, zelfs wanneer zij niet een bijzonder bepaalden huurder bedoelde.

Uwe Commissie stelt u voor u met dien tekst te vereenigen.

2. Om tot de oplossing van het vraagstuk bij te dragen, stelt zij u ook voor, de weglating goed te keuren van artikel 9 van uwen tekst, waarbij verboden werd, een huurprijs, die niet zou overeenstemmen met de vereischten gesteld bij de artikelen 7 en 8 der wet, te bedingen, zelfs voor eene tijdruimte na den termijn van verlenging.

3. Zij stelt u voor, de tekstwijzigingen van de strafbepalingen aan te nemen.

Zij meent nochtans een duidelijker tekst te moeten voorstellen ter vervanging van lid 3 van het nieuw artikel 10.

Wij weten niet, of de uitleggingen, aan de Commissie voor de Justitie in den Senaat verstrekt, gegevens hebben bijgebracht, waardoor men de beteekenis van dit lid, dat bij eene eerste lezing nog al duister voorkomt, nader kan omschrijven. Om elke dubbelzinnigheid te vermijden, stelt uwe Commissie u den volgende tekst voor :

« Voor den kooper van een vast goed, dat op het oogenblik van den » aankoop leegstaat, gelden niet de verplichtingen voortvloeiende uit dit » artikel, indien hij van plan is dit vast goed noch geheel noch gedeeltelijk » te verhuren. »

Logischerwijze zou dit lid aan het slot van het artikel moeten opgenomen worden.

4. De toevoeging aan artikel 12 van uwen tekst, artikel 11 van den nieuwen tekst, dient niet te worden verklaard.

Wij stellen u voor, ze aan te nemen.

5. Eindelijk, de Commissie is van meening dat, wanneer men de wederkeerigheid van behandeling in hun eigen land eischt om het voordeel der wet toe te kennen aan hen, die geen Belgen zijn, doch behooren tot de door u bepaalde reeksen van Natiën, men de draagwijdte van de gunst, welke wij wilden toestaan, bedriegelijk zou maken. Hoe kan men de wederkeerigheid eischen van eene Natie waar het vraagstuk van de Volkshuisvesting zich niet voordoet? Hoe zou die wederkeerigheid kunnen toegepast worden, vermits zij, in de landen der rechthebbenden, het bestaan eischen zou van huishuurwetten, welke juist dezelfde zouden zijn als de onze?

Wij stellen u dus voor, Mijne Heeren, dit amendement niet aan te nemen

De Verslaggever,

EUGÈNE SOUDAN.

De Voorzitter,

EMILE BRUNET.

**Amendements proposés
par la Commission au texte du Sénat.**

ART. 2.

**Remplacer l'alinéa 6 par le
texte suivant :**

Le bailleur peut invoquer comme motif grave qu'il *est dans la nécessité* d'occuper lui-même ou de faire occuper les lieux loués par ses ascendants ou ses descendants, ou ceux de son conjoint. Si le bailleur *n'occupe pas les lieux loués dans les trois mois du départ du locataire*, l'ancien preneur est en droit de réclamer au bailleur des dommages-intérêts.

ART. 10.

**Rédiger l'alinéa 5 comme
suit :**

L'acquéreur d'un immeuble vacant au moment de l'achat ne sera pas astreint aux obligations dérivant du présent article s'il compte ne pas louer cet immeuble en tout ou en partie.

ART. 26.

Supprimer l'alinéa 4.

**Amendementen door de Commissie
voorgesteld op den tekst van den
Senaat.**

ART. 2.

**Lid 6 te vervangen door den
volgenden tekst :**

De verhuurder kan als gewichtige reden doen gelden, dat hij *genoodzaakt* is het verhuurd perceel zelf te betrekken ofwel door zijne voor- of nazaten of door die van zijne echtgenoot te doen betrekken. Indien de verhuurder *het verhuurd perceel niet betreft binnen drie maanden na het vertrek van den huurder*, is de vroegere huurder gerechtigd om van den verhuurder schadeloosstelling te eischen.

ART. 10.

Lid 5 te doen luiden :

Voor den kooper van een vast goed, dat op het oogenblik van den aankoop leegstaat, gelden niet de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel, indien hij van plan is dit vast goed noch geheel noch gedeeltelijk te verhuren.

ART. 26.

Lid 4 te doen wegvallen.