

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

16 DECEMBER 1966.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden, en verlenging van haar geldigheidsduur.

VERSLAG

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

DAMES EN HEREN,

De Minister heeft in een beknopte inleidende uiteenzetting het doel van het voorliggend ontwerp toegelicht.

Het gaat er voornamelijk om de geldigheidsduur van de wet van 29 januari 1964 tot bescherming van de huurprijs der bescheiden woningen met twee jaar te verlengen, d.w.z. tot 31 december 1968.

Ofschoon naar aanleiding van bedoelde wet slechts weinig geschillen zijn gerezen, is het toch wenselijk dat die wet, die de huurprijzen van de bescheiden woningen binnen bepaalde grenzen beschermt en aldus een matigende invloed uitoefent op de prestaties van de betrokken eigenaars en huurders, verder kan toegepast worden.

(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 :

324 (1966-1967) :

— N° 1 : Ontwerp door de Senaat overgezonden.
— N° 2 en 3 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

16 DÉCEMBRE 1966.

PROJET DE LOI

modifiant et prorogeant la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

RAPPORT

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

MESDAMES, MESSIEURS,

En guise d'introduction, le Ministre a exposé et commenté brièvement l'objet du présent projet de loi.

Celui-ci tend principalement à proroger de deux ans — c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 1968 — la loi du 29 janvier 1964 tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

Si celle-ci n'a pas donné lieu à de nombreux litiges, il est pourtant souhaitable de pouvoir continuer à l'appliquer, car elle protège dans certaines limites les loyers des habitations modestes et apporte un élément de pondération dans les prestations des propriétaires et locataires intéressés.

(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 :

324 (1966-1967) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
— N° 2 et 3 : Amendements.

Nochtans moet onderstreept worden dat het moeilijk is een juist oordeel te vellen nopens de resultaten van de wet wanneer men uitsluitend steunt op het feit dat haar toepassing geen aanleiding gaf tot talrijke geschillen.

Inderdaad, het is meer dan waarschijnlijk dat de beperking alleen reeds de eigenaars heeft aangespoord elke verhoging van de huurprijs te verzaken.

De Minister herinnerde aan het dringend karakter van het ontwerp: vermeden moet worden dat bepaalde eigenaars na 31 december e.k. de huurprijs verhogen.

Ten slotte liet hij opmerken dat de Senaat zich bijna eenparig heeft uitgesproken ten gunste van de tekst zoals deze aan de Kamer is overgezonden.

* *

Algemene beraadslaging.

Een lid was van mening dat de draagwijdte van het ontwerp niet zo beperkt is als de Minister zou willen doen geloven.

Z.i. is de wet van 29 januari 1964 onaanvaardbaar en kan een verlenging ervan dan ook moeilijk verantwoord worden. Is het wel zo dat er vanwege de eigenaars misbruiken geweest zijn? In elk geval is daarvan nooit het bewijs geleverd.

Op het sociale plan kan de wet als gevaarlijk aangezien worden; de in artikel 5 voorziene procedureregelen kon het lid niet goedkeuren. Ongetwijfeld kan de uitbreiding van de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter als een verbetering beschouwd worden. Zulks neemt niet weg dat de wet een aantal anomalieën vertoont.

Het lid stelde de vraag of artikel 4 ook toepasselijk is op de tussen eigenaar en huurder gesloten overeenkomsten. De Minister gaf hierop een bevestigend antwoord. Dergelijke beschikking kon het lid moeilijk aanvaarden. Het lid wenste te vernemen of men b.v. rekening zal houden met de eventuele herstelling of verbouwing uitgevoerd na 1940: welk is het criterium voor de toepasselijkheid van de wet?

De Minister antwoordde dat de rechter deze criteria zal bepalen.

* *

Een ander lid bracht kritiek uit op de beschikkingen van artikel 4: hij kon niet aanvaarden dat krachtens dit artikel vonnissen, welke vóór het van kracht worden van de wet werden gewezen, niet kunnen tenuitvoergelegd worden.

Een lid kon niet aanvaarden dat een tussen partijen gesloten overeenkomst in het gedrang kan worden gebracht; zulks zou nu echter wel mogelijk worden.

Een ander lid kante zich eveneens tegen de beschikkingen van artikel 4: hij stelde o.m. de vraag waarop men steunt om een tussen partijen gesloten minnelijk akkoord geen uitwerking te laten hebben. Is dit geen gevaarlijke maatregel?

Hetzelfde lid wees op de moeilijkheden welke de advocaten en deurwaarders zullen ondervinden om uit te maken of een vonnis al dan niet uitvoerbaar is na 1 januari 1967. Inderdaad, daaromtrent zal in het vonnis dikwijls geen enkele inlichting worden gegeven. Het lid stelde voor artikel 4 weg te laten.

De Minister noemde zulks een al te radicale maatregel, waarop het lid een tussenoplossing voorstelde onder de vorm van een overgangstermijn van b.v. drie maanden.

Er werd op gewezen dat het eventueel aanvaarden van een dergelijk amendement de normale inwerkingtreding van de wet op 1 januari 1967 in het gedrang zou brengen.

Il faut cependant faire observer qu'il est malaisé de se faire une opinion précise au sujet des effets de la loi en se fondant uniquement sur le fait que son application n'a pas donné lieu à de nombreux litiges.

En effet, il est plus que probable que la seule existence d'une limitation a incité les propriétaires à renoncer à toute augmentation du loyer.

Le Ministre a rappelé l'urgence du projet: il faut éviter que certains propriétaires n'augmentent les loyers après le 31 décembre prochain.

Enfin, il a fait observer que le Sénat s'est prononcé à la quasi-unanimité en faveur du texte tel qu'il a été transmis à la Chambre.

* *

Discussion générale.

Un membre a estimé que la portée du projet n'était pas aussi limitée que le Ministre entendait le faire croire.

A son avis, la loi du 29 janvier 1964 est inacceptable et sa prorogation peut difficilement se justifier. Est-il exact que des abus aient été commis par des propriétaires? En tout cas, la preuve n'en a pas été apportée.

Sur le plan social, la loi peut être considérée comme dangereuse; le membre ne peut se rallier aux règles de procédure prévues à l'article 5. L'extension du pouvoir d'appréciation du juge de paix peut, sans nul doute, être considérée comme une amélioration. Toutefois, la loi n'en présente pas moins un certain nombre d'anomalies.

Le membre a demandé si l'article 4 était également applicable aux conventions conclues entre propriétaire et locataire. Le Ministre a répondu affirmativement. Le membre a pu difficilement admettre pareille disposition. Il aurait aimé savoir s'il serait tenu compte, par exemple, des réparations ou des transformations éventuelles exécutées après 1940: quels sont les critères qui déterminent l'application de la loi?

Le Ministre a répondu que le juge fixera ces critères.

* *

Un autre membre a critiqué les dispositions de l'article 4: il lui a été impossible d'admettre qu'en vertu de cet article, des jugements rendus avant l'entrée en vigueur de la loi ne pourront être exécutés.

Un membre a déclaré ne pouvoir admettre qu'une convention conclue entre parties puisse être compromise: or, cette possibilité existe dorénavant.

Un autre membre s'est également opposé aux dispositions de l'article 4: il a demandé, notamment, quelle était la base sur laquelle on s'appuyait pour annihiler les effets d'un accord amiable conclu entre parties. Ne s'agit-il pas là d'une mesure dangereuse?

Le même membre a mis en relief les difficultés qu'éprouveront les avocats et les huissiers pour déterminer si un jugement est ou n'est pas exécutable après le 1^{er} janvier 1967. En effet, souvent le jugement ne donnera aucune indication à cet égard. Le membre propose en conséquence de supprimer l'article 4.

Le Ministre ayant répondu que c'était là une mesure par trop radicale, le membre propose une solution intermédiaire sous la forme d'une période transitoire de trois mois par exemple.

Il a été souligné que l'acceptation éventuelle d'un tel amendement compromettrait l'entrée en vigueur normale de la loi, fixée au 1^{er} janvier 1967.

Op verzoek van een lid deelde de minister het juiste aantal oproepingen in verzoening mee bij toepassing van de wet van 29 januari 1964 :

In 1964	456
In 1965	429
In 1966	323

Wat de gegevens betreft waarmee de rechter zal kunnen rekening houden om vonnis te vellen, verwees de Minister naar zijn antwoord gegeven in de Senaat naar aanleiding van de bespreking van het amendement van de heer Dua (*Stuk van de Senaat*, n° 57).

**

Bespreking der artikelen.

Bij de artikelsgewijze bespreking lichtte de heer Vercauteren zijn amendement (*Stuk n° 324/3*) toe strekkende tot invoeging van een nieuw artikel 1 :

Om onder de toepassing van de wet te vallen, moeten de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten gesloten zijn vóór 1 oktober 1962.

Hierdoor vallen de nochtans bescheiden woongelegenheden, waarvan de huurovereenkomst na 1 oktober 1962 werd gesloten, buiten de toepassing van deze wet.

Zulks kan aanleiding geven tot moeilijkheden en kan onrechtvaardige toestanden in 't leven roepen.

Een voorbeeld : door bijzondere omstandigheden is een huurder verplicht geweest na 1 oktober 1962 van woning te veranderen. Hij heeft een woning gehuurd die, zowel wat de datum van oprichting als wat het kadastraal inkomen betreft, bepaald bij de wet van 29 januari 1964, als bescheiden woning dient gerangschikt. In dit geval kan de vrederechter de huurprijs niet naar billijkheid vaststellen, vermits de eigenaar de huurprijs van deze woning naar willekeur kan verhogen.

Dit geldt niet alleen voor de afzonderlijk gelegen woningen, doch ook voor de woningen welke deel uitmaken van een rij woningen behorend aan dezelfde eigenaar — allen bescheiden woningen — waarvan de ene door de wet zou beschermd zijn en de andere niet.

Gevolg : in het ene geval kan de vrederechter een billijke huurprijs vaststellen, in het ander geval staat hij machteloos en is de eigenaar vrij zelf de huurprijs te bepalen.

De huurders, die over het algemeen minvermogende mensen zijn, b.v. gepensioneerden, werklozen, zieken en invaliden, zouden aldus zwaar kunnen getroffen worden en verplicht zijn van hun karig inkomen een te groot deel aan huishuur te moeten afstaan.

Om dergelijke onrechtvaardigheden en tevens elke willekeur uit te schakelen, bepaalt het amendement dat de bescherming, voorzien door deze wet, wordt uitgebreid tot de huurders die na 1 oktober 1962 een bescheiden woning betrokken hebben.

Verscheidene leden aanvaardden de principiële redelijkheid van het amendement. De Minister wees er evenwel op dat het niet paste, naar aanleiding van een verlenging van de werkingsduur van een wet, het stelsel van de wet te wijzigen.

Wijzigingen aan het stelsel zelf kunnen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk wetsvoorstel.

A la demande d'un membre, le Ministre a communiqué le nombre exact des appels en conciliation intervenus en application de la loi du 29 janvier 1964 :

En 1964	456
En 1965	429
En 1966	323

Pour ce qui est des éléments dont le juge pourra tenir compte en rendant un jugement, le Ministre renvoie à la réponse donnée au Sénat à l'occasion de la discussion de l'amendement de M. Dua (*Doc. du Sénat*, n° 57).

**

Discussion des articles.

Lors de la discussion des articles, M. Vercauteren a justifié comme suit son amendement tendant à insérer un nouvel article 1^{er} (*Doc. n° 324/3*) :

Pour tomber sous l'application de la loi, les baux à loyers, écrits ou verbaux, doivent être conclus avant le 1^{er} octobre 1962.

Il s'ensuit que la loi n'est pas applicable aux habitations modestes dont le bail à loyer a été conclu après le 1^{er} octobre 1962.

Cette situation peut donner naissance à des difficultés et à des injustices.

Citons un exemple : par suite de circonstances particulières un locataire a été obligé de changer de domicile après le 1^{er} octobre 1962. Il a loué une habitation qui, tant en raison de la date de construction que du revenu cadastral, fixés tous deux par la loi du 29 janvier 1964, doit être considérée comme habitation modeste. Dans ce cas, le juge de paix ne peut en fixer le loyer en équité, puisque le propriétaire de cette habitation peut l'augmenter arbitrairement.

Ce qui précède se vérifie non seulement pour les habitations isolées, mais aussi pour celles qui font partie d'une rangée d'habitations — toutes modestes — appartenant à un même propriétaire et dont les unes sont protégées par la loi tandis que les autres ne le sont pas.

Conséquence : dans le premier cas, le juge de paix peut fixer un loyer équitable et dans l'autre il est impuissant, car le propriétaire est libre de fixer lui-même le loyer qu'il demande.

Les locataires, qui sont généralement des personnes à revenus modestes, par exemple des pensionnés, des chômeurs, des malades et des invalides, pourraient ainsi être lourdement frappés et se voir obligés de distraire une trop grande partie de leurs maigres ressources afin de s'acquitter de leur loyer.

Pour éviter pareilles injustices et, en même temps, tout arbitraire, l'amendement prévoit que la protection prévue par la loi du 29 janvier 1964 sera étendue aux personnes qui sont devenues locataires d'habitations modestes après le 1^{er} octobre 1962.

Plusieurs membres ont admis que l'amendement est raisonnable en principe. Toutefois, le Ministre a attiré l'attention sur le fait qu'il ne convient pas de modifier le régime de la loi à l'occasion d'une prorogation.

Des modifications du régime lui-même peuvent faire l'objet d'une proposition de loi distincte.

Ten einde de inwerkingtreding van de wet niet te vertragen, trok de heer Vercauteren zijn amendement in.

*
**

Art. 1.

Het artikel werd aangenomen met 15 stemmen tegen 5.

*
**

Art. 2.

De heer Defraigne verdedigde een amendement op artikel 2 (*Stuk n° 324/2*), dat ertoe strekt het lot te regelen van de huurovereenkomst na het verstrijken van de periode van wettelijke verlenging, in de veronderstelling dat de huurder ter plaatse blijft.

Het probleem stelt zich of de stilzwijgend hernieuwde huurovereenkomst begint te lopen vanaf 1 januari 1969, ofwel vanaf de vervaldag van het jaar 1969 of een volgend jaar, die overeenstemt met deze voorzien in de aanvankelijke huurovereenkomst.

Een kort debat ontspon zich omtrent deze kwestie, doch de meeste leden oordeelden dat het probleem pas zal gesteld worden op 1 januari 1969 en trouwens kan beslecht worden door de vrederechter.

Het amendement werd verworpen met 14 stemmen tegen 5 en 1 onthouding.

Artikel 2 werd aangenomen met 15 stemmen tegen 5.

*
**

Art. 3.

Artikel 3 werd aangenomen met 15 stemmen tegen 5.

*
**

Art. 4.

Op artikel 4 werd door de heer Defraigne een amendement (*Stuk n° 324/3*) ingediend strekkend tot weglating van dit artikel. Het lid liet daarbij dezelfde bezwaren gelden, die hij reeds had geopperd tijdens de algemene bespreking.

Artikel 4 werd aangenomen met 15 stemmen tegen 6. Hierdoor verviel het amendement.

*
**

Art. 5.

Artikel 5 werd aangenomen met 16 stemmen tegen 5.

*
**

Vóór de stemming over het gehele ontwerp, verantwoordde een lid zijn negatieve stemming, door erop te wijzen dat de wet van 29 januari 1964 volgens hem geen nut heeft en dat een grondige herwerking van het ontwerp ingevolge de omstandigheden niet mogelijk is geweest.

Het ontwerp werd aangenomen met 16 stemmen tegen 5.

De Verslaggever,
L. LINDEMANS.

De Voorzitter,
A. DE GRYSE.

Afin de ne pas retarder l'entrée en vigueur de la loi, M. Vercauteren a retiré son amendement.

*
**

Art. 1^{er}.

L'article premier est adopté par 15 voix contre 5.

*
**

Art. 2.

M. Defraigne a défendu un amendement à l'article 2 (*Doc. n° 324/2*), tendant à régler le sort du bail à l'expiration de la période de prorogation légale, dans l'éventualité où le locataire reste dans les lieux.

Le problème est de savoir si, dans ce cas, le bail renouvelé tacitement prendra cours le 1^{er} janvier 1969, soit le jour de l'échéance de l'année 1969 ou à une date ultérieure correspondant à celle qui est prévue dans le bail initial.

Une brève discussion a été consacrée à cette question. La plupart des membres ont estimé toutefois que celle-ci ne se posera que le 1^{er} janvier 1969 et qu'elle pourra d'ailleurs être tranchée par le juge de paix.

L'amendement est rejeté par 14 voix contre 5 et 1 abstention.

L'article 2 est adopté par 15 voix contre 5.

*
**

Art. 3.

L'article 3 est adopté par 15 voix contre 5.

*
**

Art. 4.

M. Defraigne a présenté un amendement à l'article 4 (*Doc. n° 324/3*) tendant à la suppression de celui-ci. Le membre a fait valoir à cette occasion les objections qu'il avait déjà formulées lors de la discussion générale.

L'article 4 est adopté tel quel par 15 voix contre 6. L'amendement devient donc sans objet.

*
**

Art. 5.

L'article 5 est adopté par 16 voix contre 5.

*
**

Avant le vote sur l'ensemble du projet, un membre a justifié son vote négatif, en faisant observer qu'à son avis la loi du 29 janvier 1964 n'est d'aucune utilité, mais qu'un profond remaniement du projet a été impossible en raison des circonstances.

Le projet est adopté par 16 voix contre 5.

Le Rapporteur,
L. LINDEMANS.

Le Président,
A. DE GRYSE.