

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

3 DÉCEMBRE 1947.

3 DECEMBER 1947.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947 houdende tijdelijke uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

DEVELOPPEMENTS

TOELICHTING

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Lors du vote, par les Chambres législatives, de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer, le Gouvernement avait déclaré — et M. Hossey le notait dans le rapport qu'il déposait à la Chambre — que l'augmentation de loyer prévue « se justifiait parce qu'il escomptait que les effets de ses efforts pour augmenter le pouvoir d'achat se feraient sentir effectivement dans un délai de six mois, la majoration prévue pourrait ainsi prendre cours pour tous à ce moment sans difficulté et sans engendrer de nouveaux conflits ». De plus, il avait expressément déclaré qu'il prendrait certaines mesures d'aménagement si sa politique des prix n'atteignait pas les résultats escomptés.

Sans qu'il y ait ici à en rechercher les causes, force nous est bien de constater que la baisse des prix de détail sur le marché intérieur n'a pas eu l'importance qu'espérait le Gouvernement. Dès lors, la promesse de postposer l'augmentation des loyers doit sortir ses effets.

Le paragraphe 2 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, qui disposait que « le bailleur peut, moyennant un préavis d'un mois au moins par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 70 % à partir du 1^{er} janvier 1948 » doit être corrigé. Cette augmentation, d'un caractère automatique, ne peut être maintenue. Il y a lieu de

Bij de aanneming, door de Wetgevende Kamers, van de wet van 31 Juli 1947, houdende tijdelijke uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, had de Regering verklaard, — verklaring welke door de heer Hossey in het verslag dat hij bij de Kamer indiende, werd overgenomen — dat de voorziene verhoging van de huurprijzen « te verantwoorden was omdat zij er op rekende, dat de gevolgen van haar pogingen om de koopkracht te verhogen zich daadwerkelijk binnen een tijdsverloop van zes maanden zouden doen gevoelen, en de bepaalde verhoging op dat ogenblik voor allen zou kunnen worden ingevoerd zonder nieuwe moeilijkheden of conflicten uit te lokken ». Zij had, bovendien, uitdrukkelijk verklaard, dat zij sommige aanpassingsmaatregelen zou nemen indien haar prijzenpolitiek niet de verwachte uitslagen opleverde.

Zonder dat wij hier de oorzaken daarvan dienen op te sporen, zijn wij wel genoodzaakt vast te stellen, dat de verlaging van de kleinhandelsprijzen op de binnenlandse markt niet zo belangrijk is geweest als de Regering hoopte. De belofte de verhoging van de huurprijzen uit te stellen, moet dan ook haar uitwerking krijgen.

Paragraaf 2 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, waarbij bepaald wordt dat « de verhuurder, mits ten minste een maand opzegging per ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 70 t. h. kan brengen van 1 Januari 1948 af » moet worden verbeterd. Die automatische verhoging kan niet behouden blijven. Zij moet dus verschoven wor-

la reporter au 1^{er} juillet 1948, dans l'espoir qu'à cette date le rapport prix-salaires se soit modifié au vœu des travailleurs.

Cependant, il serait mal venu de la part du pouvoir législatif de revenir sur la disposition permettant aux propriétaires et locataires, d'accord entre eux, de porter le loyer jusqu'à 100 % de la valeur locative normale au 1^{er} août 1939. Une telle mesure pourrait avoir l'effet détestable de contraindre à l'illégalité les locataires qui désireront payer et les propriétaires qui recevront — les uns et les autres estimant qu'ils agissent légitimement — un loyer supérieur à 140 % et inférieur à 200 %.

Il faut cependant tenir compte de la manière dont les intentions du législateur ont été trop fréquemment dénaturées. Il faut considérer que dans bien des cas des propriétaires ont réellement extorqué l'accord de leurs locataires en leur laissant entendre que l'augmentation de 100 % était légalement due et qu'ils intenteraient une action en justice contre les preneurs si ceux-ci n'acceptaient point de payer le loyer demandé. Les locataires ainsi abusés ne peuvent être protégés que par une disposition légale nouvelle.

L'entérinement par le juge prévu par la présente proposition de loi, la constatation, dans le corps du procès-verbal d'entérinement, de la connaissance du preneur qu'il ne doit légalement payer que la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 augmentée de 40 % (et éventuellement 70 % à partir du 1^{er} juillet 1948), atteignent le but proposé.

La mesure proposée s'appliquant à tous les locataires et propriétaires, le § 4 de l'article 10 ancien n'a plus de raison d'être et doit être supprimé.

Par ailleurs, force nous est bien de constater que le paragraphe 5 de l'article 10 de la loi donnait à l'application de celle-ci une fort désirable souplesse: « Si l'équité et la situation des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif, des augmentations de loyer supérieures, sans qu'elles puissent dépasser 150 %. »

Fort justement, M. le Sénateur Lohest écrivait à ce propos dans le rapport qu'il faisait au Sénat au nom de la Commission de la Justice: « Dans cette hypothèse, pour l'admission de laquelle les mots « à titre exceptionnel » font au juge un devoir de se montrer très rigoureux, le juge peut « imposer » immédiatement au preneur une augmentation qui, à la demande formelle de M. le Ministre de la Justice, est limitée à un plafond de 150 %.

» Le cas-type envisagé à titre exemplatif par la Commission serait celui où un bailleur à revenus modestes et aux charges familiales lourdes serait opposé à un preneur opulent ou sans charges familiales.

» Il n'est pas admissible non plus qu'un preneur loca-

den tot 1 Juli 1948, in de hoop dat tegen die datum de verhouding prijzen-lonen zich volgens de wens van de arbeiders zal hebben gewijzigd.

Het zou, nochtans, niet raadzaam zijn, dat de wetgevende macht terugkomt op de beschikking waarbij aan de eigenaars en huurders, na onderling overleg, toegelaten wordt de huurprijs op 100 t. h. te brengen van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939. Een dergelijke maatregel zou tot het spijtig gevolg kunnen leiden, de huurders die een huurprijs willen betalen die hoger is dan 140 t. h. en lager dan 200 t. h., en de eigenaars welke die huurprijs zullen ontvangen, tot onwettigheid te dwingen, hoewel beiden menen, dat zij volkomen wettelijk handelen.

Er moet, evenwel, rekening gehouden worden met de wijze waarop de inzichten van de wetgever maar al te dikwijls werden verdraaid. Er dient in aanmerking genomen, dat in velle gevallen de eigenaars de instemming van hun huurders werkelijk hebben afgedwongen door hun te verstaan te geven, dat de verhoging van 100 t. h. wettelijk verschuldigd was, en dat zij een rechtsvordering zouden instellen tegen de huurders indien deze de gevraagde huurprijs niet wilden betalen. De aldus misleide huurders kunnen slechts door een nieuwe wettelijke bepaling worden beschermd.

De bekrachtiging door de rechter, welke door dit wetsvoorstel wordt voorzien, en de vaststelling, in het stuk van het proces-verbaal van bekrachtiging, van het feit dat de huurder er van kennis heeft, dat bij wettelijk slechts de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 verhoogd met 40 t. h. (en eventueel met 70 t. h. van 1 Juli 1948 af) moet betalen, zullen het voorgestelde doel doen bereiken.

Daar de voorgestelde maatregel van toepassing is op al de huurders en eigenaars, heeft § 4 van het vroegere artikel 10 geen reden meer van bestaan en moet het wegval-

len. Overigens, zijn wij wel genoodzaakt vast te stellen, dat paragraaf 5 van artikel 10 der wet aan de toepassing er van een zeer wenselijke soepelheid verleende: « Indien de billijkheid en de respectieve toestand van partijen zulks wettigen, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan zonder dat deze 150 t. h. mogen te boven gaan. »

De heer Senator Lohest schreef dienaangaande, heel terecht, in het verslag dat hij, namens de Commissie voor de Justitie, aan de Senaat voorlegde: « In die veronderstelling, voor de aanvaarding waarvan de woorden « bij uitzondering » het aan de rechter tot plicht maken zich zeer streng te tonen, kan de rechter onmiddellijk aan de huurder een verhoging « opleggen » die, op de formele aanvraag van de Minister van Justitie, beperkt is tot een maximumgrens van 150 %.

» Het type-geval dat door de Commissie als voorbeeld genomen werd, zou dit zijn waarin een verhuurder met bescheiden inkomsten en met zware familielasten zou tegenpartij zijn tegen een vermogend huurder of een huurder zonder familielasten.

» Het is evenmin aanvaardbaar, dat een hoofdhuurder

taire principal soit logé gratuitement ou même fasse un bénéfice illicite par l'exploitation de ses sous-locataires. La jurisprudence a tenté vainement de corriger cet abus. »

Afin de permettre à la jurisprudence de se préciser et de s'uniformiser en cette matière, le texte proposé fait une obligation au magistrat de constater, dans son jugement, les revenus et les charges de chacune des parties en cause.

Enfin, il ne serait pas justifiable qu'une disposition législative fasse supporter par des propriétaires de condition modeste les conséquences de la politique des prix et salaires actuellement poursuivie. Il est nécessaire de parer à un danger dont on aperçoit déjà les prodromes, celui de voir les propriétaires dans l'incapacité financière d'entretenir leurs immeubles et menaçant le pays de voir se multiplier les taudis. L'intérêt général commande d'inviter le Gouvernement à compenser le manque à gagner des propriétaires. Ce manque à gagner est égal à la différence entre le loyer $\times 1,70$ et le loyer $\times 1,40$. Il pourrait le faire en diminuant d'autant le montant des impôts fonciers dus par les propriétaires intéressés.

Une difficulté nouvelle apparaît ici. L'impôt foncier constitue le plus clair des ressources communales. L'état des finances de nos villes et villages ne permet pas qu'ils soient frappés par la présente mesure. Aussi doit-il être clairement entendu que c'est l'Etat seul qui doit supporter les conséquences pécuniaires de la diminution des perceptions relatives à l'impôt foncier.

kosteloos gehuisvest is of zelfs een ongeoorloofde winst zou maken door de uitbuiting van zijn onderhuurders. De rechtspraak heeft tevergeefs getracht dit misbruik te doen verdwijnen. »

Ten einde terzake tot een nauwkeurige en eenvormige rechtspraak te komen, verplicht de voorgestelde tekst de magistraat de inkomsten en lasten van elke belanghebbende partij in zijn vonnis vast te stellen.

Het zou, ten slotte, niet te rechtvaardigen zijn, dat een wettelijke bepaling eigenaars met bescheiden inkomsten de gevolgen van de thans gevoerde politiek in zake prijzen en lonen zou doen dragen. Het is nodig een gevaar, waarvan men reeds de voortekens waarneemt, te voorkomen, nl. het gevaar dat het de eigenaars financieel niet meer zal mogelijk zijn hun onroerende goederen te onderhouden waardoor in ons land het aantal krotwoningen zich zou vermenvuldigen. In het algemeen belang, moet de Regering verzocht worden het verlies van de eigenaars te compenseren. Dit verlies is gelijk aan het verschil tussen de huurprijs $\times 1,70$ en de huurprijs $\times 1,40$. De Regering zou dit kunnen bereiken door het bedrag van de door de belanghebbende eigenaars verschuldigde grondbelasting met evenveel te verminderen.

Hier duikt een nieuwe moeilijkheid op. De grondbelasting maakt het grootste deel uit van de inkomsten van de gemeenten. De financiële toestand van onze steden en dorpen laat niet toe, dat zij door die maatregel zouden worden getroffen. Het is dan ook wel verstaan dat de Staat alleen de geldelijke gevolgen moet dragen van de vermindering van de ontvangsten inzake grondbelasting.

G. HOUSIAUX.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

L'article 10 de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer est modifié comme suit :

Le loyer ne peut, directement ni indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmentée de 40 %.

Toutefois, le bailleur peut, moyennant un préavis d'un mois au moins par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 70 % à partir du 1^{er} juillet 1948.

En cas d'accord des parties, l'augmentation peut atteindre 100 % dès l'entrée en vigueur de la présente loi. Cette augmentation ne pourra cependant prendre effet qu'à partir du moment où l'accord sera entériné par le juge saisi par une requête conjointe des parties. Le juge constatera expressément dans le procès-verbal d'entérinement que le preneur n'ignore point qu'il n'est légalement tenu de payer

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 10 van de wet van 31 Juli 1947, houdende tijdelijke uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt gewijzigd als volgt :

De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 40 t. h., te boven gaan.

De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging bij ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 70 t. h. brengen van 1 Juli 1948 af.

In geval van akkoord van partijen, kan de verhoging 100 t. h. bereiken van af de inwerkingtreding van deze wet. Die verhoging kan, evenwel, slechts in werking treden van het ogenblik af dat het akkoord wordt bekrachtigd door de rechter, bij wie een gezamenlijk verzoekschrift van partijen aanhangig werd gemaakt. De rechter moet uitdrukkelijk in het proces-verbaal van bekrachtiging

que la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmentée de 40 %, et éventuellement augmentée de 70 % à partir du 1^{er} juillet 1948 par application du paragraphe 2 du présent article.

Pour sortir leurs effets, les accords déjà conclus au moment de la promulgation de la présente loi doivent être soumis à entérinement prévu au paragraphe précédent.

Si l'équité et la situation respective des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 150 %. Il constatera, dans son jugement, les revenus et les charges de chacune des parties en cause. Le juge ordonne la restitution des loyers perçus en violation du présent article ou en prescrit l'imputation sur les loyers à échoir.

ART. 2.

Les modalités de remboursement des sommes que les propriétaires de situation modeste ne pourront percevoir du fait de l'application du § 2 de l'article 10 nouveau, seront fixées par le Gouvernement.

ART. 3.

La présente loi entre en vigueur dès sa parution au *Mouvement*.

vaststellen, dat de huurder weet dat hij wettelijk slechts gehouden is tot het betalen van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 40 t. h., en in voorkomend geval verhoogd met 70 t. h. van 1 Juli 1948 af, bij toepassing van paragraaf 2 van dit artikel.

Om uitwerking te hebben, moeten de akkoorden, die reeds waren gesloten op het ogenblik dat deze wet wordt bekendgemaakt, worden onderworpen aan de in de voorgaande paragraaf voorziene bekrachtiging.

Indien de billijkheid en de onderscheidentlijke toestand van partijen zulks wettigen kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan zonder dat deze 150 t. h. mogen te boven gaan. Hij moet in zijn vonnis de inkomsten en lasten van iedere der betrokken partijen vaststellen. De rechter beveelt de teruggave van de huurgelden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd, of gelast dat zij op de te vervallen huurgelden verrekend worden.

ART. 2.

De modaliteiten van terugbetaling van de sommen die de eigenaars met bescheiden inkomsten niet kunnen innen wegens de toepassing van § 2 van art. 10 (nieuw), worden door de Regering vastgesteld.

ART. 3.

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Staatsblad* is bekendgemaakt.

G. HOUSIAUX,
F. BRUNFAUT,
L. MAJOR,
A. SPINOY.