

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1936-1937.

Wetsvoorstel waarbij sommige uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten verlengd worden.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Bij koninklijk besluit van 10 December 1935, verschenen in het *Staatsblad* van 15 December 1935, werden de bepalingen van hoofdstuk II en III van het koninklijk besluit verlengd tot 1937.

De bepalingen van de artikelen 9 en volgende, de beperking van sommige huurprijzen en huurovereenkomsten bevattend, zullen weldra ophouden van kracht te zijn.

Dit zal onvermijdelijk voor gevolg hebben, dat de huurders niet alleen zullen verzocht worden een zeer gevoelige pachtverhoging te betalen, maar verplicht worden het huis te verlaten.

Het volstaat te onderzoeken welke de gevolgen zijn van artikel 18, hoofdstuk III, om zich te overtuigen, dat artikel 18, hoofdstuk III, dient ingetrokken te worden.

Inderdaad, wanneer een eigenaar zich op zijn huurder wreken wil, die om pachtvermindering heeft verzocht, dan verkoopt hij het huis, met het gevolg dat de nieuwe eigenaar niet alleen een huurprijs naar verlangen eischt, maar ook de vrije beschikking over het huis opeischt.

Het zal een uitzondering zijn één enkel huis te vinden in het land waarop

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1936-1937.

Proposition de Loi prorogeant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Par arrêté royal du 10 décembre 1935, publié au *Moniteur* du 15 décembre 1935, les dispositions des chapitres II et III de l'arrêté royal ont été prorogées jusqu'en 1937.

Les dispositions des articles 9 et suivants, comportant la limitation de certains loyers et baux, cesseront bientôt d'être en vigueur.

La conséquence inévitable en sera que les locataires ne seront pas seulement requis de payer une augmentation sensible de loyer, mais obligés de vider les lieux.

Il suffit d'examiner les conséquences de l'article 18, chapitre III, pour être convaincu de la nécessité de l'abrogation de cet article.

En effet, lorsqu'un propriétaire veut se venger de son locataire qui a sollicité une diminution de loyer, il vend la maison, ce qui a pour conséquence que le nouveau propriétaire non seulement exige un loyer à son gré, mais requiert aussi la libre disposition de la maison.

Ce n'est qu'exceptionnellement qu'on trouvera une seule maison dans tout

de nieuwe eigenaar geen pachtverhoging heeft toegepast.

In meerdere gevallen werd de huurder uitgedreven en moest de nieuwe huurder pachtverhoging betalen. Artikel 16, hoofdstuk III, geeft alle vereischte rechten aan de koopers van huizen, wat moet volstaan.

De wet niet verlengen zou op gansch de lijn al de tegenwoordige slechte gevolgen van artikel 18, hoofdstuk III, voor gevolg hebben.

Zijn er reeds voldoende woongelegenheden om den terugkeer tot het gemeen recht tegemoet te zien?

Neen.

Niemand zal betwisten dat er vele nieuwe huizen gebouwd werden, doch men zal evenmin betwisten dat er vele werden afgebroken tot uitbreiding van de nijverheid en vooral kleine huizen die werden omgezet tot autobergplaats, enz.

Een juiste optelling zou tot eigenaardige uitslagen leiden.

Tot bevordering der openbare gezondheid en zedelijkheid moet er zoo veel mogelijk naar gestreefd worden, dat ieder gezin afzonderlijk over een huis beschikken kan.

De afschaffing zou ook voor gevolg hebben onmiddellijk den huurprijs te verhoogen met het logisch gevolg dat men terug op kamers zal gaan wonen.

Men mag zich aan een algemeene minimum pachtverhoging verwachten van 50 tot 100 frank per maand, in de kleine steden, met het gevolg dat het economisch leven zal getroffen worden en nieuwe eischen zullen gesteld worden om de loonen te verhoogen.

Wat men ook zeggen mag, de arbeider kan met niets anders rekening houden dan of hij ja dan neen met zijn loon leven kan.

le pays dont le nouveau propriétaire n'aura pas augmenté le loyer.

Dans la plupart des cas, le locataire a été expulsé et le nouveau locataire a été forcé de payer une augmentation de loyer. L'article 16, chapitre III, accorde aux acheteurs de maisons tous les droits nécessaires, ce qui doit suffire.

La non-prorogation de la loi entraînerait, sur toute la ligne, les mauvaises conséquences de l'article 18, chapitre III.

Existe-t-il un nombre suffisant d'habitations pour pouvoir envisager le retour au droit commun?

Non.

Personne ne contestera que de nombreuses maisons nouvelles ont été construites, mais un grand nombre ont été démolies à des fins industrielles et des petites maisons notamment, ont été transformées en garages, etc.

Un recensement exact aboutirait à des résultats singuliers.

Dans l'intérêt de la santé et de la moralité publiques, il faudrait, autant que possible, que chaque ménage pût disposer d'une maison distincte.

L'abrogation aurait pour conséquence immédiate de faire monter le prix du loyer, ce qui provoquera à nouveau l'occupation de chambres par des ménages.

On doit s'attendre à une augmentation générale minimum du prix des loyers de 50 à 100 francs par mois dans les petites villes. La vie économique en ressentira le contre-coup et de nouvelles exigences en matière d'augmentation de salaires se feront valoir.

Quoi qu'on puisse prétendre, il n'existe pour l'ouvrier qu'une seule question dont il ait à tenir compte, à savoir si son salaire lui permet de vivre.

Tot staving van de erge gevolgen, die uit de niet-verlenging zouden volgen, kan als voorbeeld de Stad Kortrijk genomen worden (1).

Huizen met een kadastrale waarde van 1,800 tot 2,200 frank worden aan niet minder dan 275 tot 350 frank per maand verhuurd, bedrag te verhoogen met de lasten.

Huizen verhuurd op 1 Augustus 1914 werden verpacht aan den huurprijs van 250 tot 350 frank.

Voor gelijkwaardige huizen waar het niet mogelijk was het vereischte bewijs te leveren of waarvoor men erin slaagde door de rechtbank te doen aannemen dat de huurwaarde van 1 Augustus 1914 tot aan 20 frank diende verhoogd wegens herstellingen, bleven de pachten op 250 a 350 frank per maand.

Het zal volstaan een onderzoek in te stellen over het verschil van huurprijs tusschen de door de wet beschermde en niet-beschermde woongelegenheden, om zich van de dringende noodzakelijkheid te overtuigen.

Wij houden een paar honderd dossiers ter beschikking waaruit blijkt dat op 50 gevallen (meestal kleine huisjes) te Kortrijk behandeld, gezamenlijk de pacht van 8,088 frank per maand op 5,200 fr. 50 werd verminderd.

Te Wervik, op zeventien, werd de pacht van 2,331 frank verminderd op 1,254 frank. Te Wevelgem betaalden 8 huurders 1,380 frank en kregen vermindering tot 638 frank.

Te Wervik alleen, naar de verklaring van den beheerder der Maatschappij « De Leie », bedroeg de pachtvermindering 200,000 frank per jaar.

Die cijfers zijn bijna alle bekomen na minnelijk overleg, want met de strikte toepassing der bepaalde minima door het koninklijk besluit voorzien, zou de vermindering belangrijker wezen.

Prenons la ville de Courtrai (1) comme exemple des graves conséquences qu'entraînerait la non-prorogation de la loi.

Des maisons d'une valeur cadastrale de 1,800 à 2,000 francs ne sont pas louées moins de 275 à 350 francs par mois, auquel montant il convient d'ajouter les contributions.

Des maisons louées au 1^{er} août 1914 sont données en location au prix de 250 à 350 francs.

Pour des maisons du même genre, pour lesquelles il n'avait pas été possible de fournir la preuve nécessaire, ou pour lesquelles on avait réussi à faire fixer par le tribunal la valeur locative au 1^{er} août 1914, à 20 francs, à cause des réparations, le taux du loyer est resté de 250 à 350 francs par mois.

Il suffira de faire une enquête au sujet de la différence du prix du loyer des habitations protégées par la loi et de celles qui ne le sont pas, pour être convaincu de la nécessité urgente de proroger la loi.

Nous tenons à la disposition quelques centaines de dossiers dont il résulte que sur 50 cas (généralement des petites maisons), jugés à Courtrai, le loyer a été réduit dans l'ensemble de 8,088 francs par mois à 5,200 fr. 50.

Pour dix-sept maisons, à Wervicq, le loyer fut réduit de 2,331 francs à 1,254 francs. A Wevelghem, huit locataires payaient 1,380 francs et virent leur loyer réduit à 638 francs.

Rien qu'à Wervicq, aux dires de l'administrateur de la Société « De Leie », la diminution des loyers s'est élevée à 200,000 francs par an.

Toutes ces réductions ont été obtenues à l'amiable car, par l'application stricte des minima fixés par l'arrêté royal, la réduction aurait été sensiblement plus forte.

(1) Kortrijk telt omtrent 40.000 inwoners.

(1) Courtrai compte environ 40.000 habitants.

Vele huurders kregen reeds opzeg. Anderen werden verwittigd dat de pacht verhoogd zal worden, terwijl sommigen reeds voor de rechtbank gedaagd zijn met het verzoek het gehuurde goed in Januari 1937 te verlaten.

Het moet uitdrukkelijk verstaan worden dat ook de kleine handelshuizen en herbergen onder de tot woongelegenheid dienende huizen, moeten begrepen worden zoolang het gesteld minimum van kadastraal inkomen of de pachtwaarde van 1 Augustus 1914 niet overschreden wordt, evenals de woonhuizen gebouwd door de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen.

Er zijn geen voldoende woongelegenheden, en al ware dit onjuist, dan nog zal het land goed en wijs handelen door den huurder verder te beschermen en vooral te voorkomen dat de eigenaar kan toepassen : « In 1934 was het recht en de macht aan U, nu is het mijne beurt om het ^U betaald te zetten ».

De bereikte vrede tusschen huurder en eigenaar moet behouden worden, met de hoop dat een krachtige en gezonde bouwpolitiek toelaat naar het gemeen recht terug te gaan.

J. CLAYS.

De nombreux locataires ont été renoncés. D'autres ont reçu avis que le loyer sera augmenté, tandis que d'autres encore ont été cités devant le tribunal en vue de vider les lieux loués, en janvier 1937.

Il doit être expressément entendu que les petites maisons de commerce et les cafés doivent être compris dans la catégorie des maisons d'habitation, aussi longtemps que le minimum du revenu cadastral ou de la valeur locative au 1^{er} août 1914 n'est pas dépassé, de même que les maisons construites par la Société Nationale des Habitations à bon marché.

Il n'existe pas assez d'habitations, et même si cela était inexact, le pays agirait sagement en continuant à protéger les locataires et en empêchant le propriétaire de mettre en pratique le raisonnement suivant : « En 1934, le droit et la force étaient de votre côté, à mon tour maintenant, de vous faire rendre gorge ».

La paix obtenue entre le locataire et le propriétaire doit être maintenue, avec l'espoir qu'une politique de construction énergique et saine permette le retour au droit commun.

Wetsvoorstel waarbij sommige uitzonderingsbepalingen in zake huurovereenkomsten verlengd worden.

Proposition de Loi prorogeant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EERSTE ARTIKEL.

De woorden : « tot 1 Januari 1936 » die voorkomen in artikel 13 van het koninklijk besluit n^r 25 van 31 October 1934, zooals het veranderd werd door het koninklijk besluit n^r 212 van 10 December 1935, worden vervangen door de woorden : « tot 1 Januari 1938 ».

ART. 2.

De woorden : « tot den dag van de maand Januari 1936 », die voorkomen in artikel 14 van het koninklijk besluit n^r 25 van 31 October 1934, zooals het door het koninklijk besluit n^r 212 van 10 December 1935 veranderd werd, worden vervangen door de woorden : « tot den dag van de maand Januari 1938 ».

ART. 3.

Opzegging vanwege den verhuurder voor het van kracht worden van de wet is nietig en van geener waarde. Werd voor het van kracht worden van de wet opzegging vanwege den huurder gedaan, dan is zij geldig tenzij de huurder binnen de vijftien dagen na het van kracht worden van de wet, bij een ter post aangeteekend schrijven den verhuurder kennis heeft gegeven van zijn wil om het voordeel der verlenging te genieten.

ART. 4.

Artikel 18, hoofdstuk III, wordt ingetrokken.

ARTICLE PREMIER.

Les mots « jusqu'au 1^{er} janvier 1936 » qui figurent à l'article 13 de l'arrêté royal n^o 25 du 31 octobre 1934, tel qu'il a été modifié par l'arrêté royal n^o 212 du 10 décembre 1935, sont remplacés par les mots : « jusqu'au 1^{er} janvier 1938 ».

ART. 2.

Les mots : « jusqu'au jour du mois de janvier 1936 » qui figurent à l'article 14 de l'arrêté royal n^o 25 du 31 octobre 1934, tel qu'il a été modifié par l'arrêté royal n^o 212 du 10 décembre 1935, sont remplacés par les mots : « jusqu'au jour du mois de janvier 1938 ».

ART. 3.

Le préavis donné par le bailleur avant la mise en vigueur du présent arrêté est de nul effet.

Si, avant la mise en vigueur du présent arrêté, un préavis a été donné par le preneur, il sortira ses effets, à moins que le preneur n'ait, dans les quinze jours de la mise en vigueur du présent arrêté, fait connaître au bailleur, par lettre recommandée à la poste, sa volonté de bénéficier de la prorogation.

ART. 4.

L'article 18, chapitre III, est abrogé.

ART. 5.

De wet zal van kracht worden den
dag van haar bekendmaking.

J. CLAYS.
VAN EYNDONCK.
Jos. VAN ROOSBROECK
YERNAUX.
J. BOUILLY.
E. VERGEYLEN.

ART. 5.

La loi entrera en vigueur le jour de
sa publication.