

**BELGISCHE SENAAT**

ZITTING 1951-1952.

VERGADERING VAN 19 DECEMBER 1951.

**Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.**

**SÉNAT DE BELGIQUE**

SESSION DE 1951-1952.

SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 1951.

**Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.**

Aanwezig : de hh. ROLIN, voorzitter; CAMBIER, CHOT, MEVR. CISELET, de hh. CLYNMANS, CUSTERS, DERBAIX, KLUYSKENS, NIHOUL, MEVR. VANDERVELDE, de hh. VAN GERVEN, VAN HEMELRIJCK, VAN REMOORTELT, VERMEYLEN; ANCOT en RONSE, verslaggevers.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

*Verantwoording.*

Bij de besprekingen in uw Commissie van Justitie is gebleken dat de verslaggever een overtuiging aankleefde die, hoewel vele leden er in deelden, toch niet het gevoel weergaf van de meerderheid, of althans niet van die aard was dat ze haar stemming kon bepalen. Deze tegenstelling bracht de verslaggever ertoe ontslag te nemen en een plaatsvervanger te vragen. En deze oplossing van het incident ware ongetwijfel het meest in overeenstemming geweest met een goede parlementaire gang van zaken. Doch de omstandigheden waren van bijzondere aard. De Regering wil terecht verkrijgen dat een huishuurwet nog voor 1 Januari 1952 wordt aanvaard. Er moest rekening worden gehouden met de mogelijkheid van terugzending van het ontwerp naar de Kamer der Volksvertegenwoordigers. De indiening van een eindverslag was dus zeer dringend geboden. Gelet op deze overwegingen, verzocht de Commissie haar verslaggever zijn ontslag

Zie :

*Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*

- 17 (Zitting 1951-1952) : Wetsontwerp;
- 39 (Zitting 1951-1952) : Amendementen;
- 71 (Zitting 1951-1952) : Verslag;
- 72, 78 en 85 (Zitting 1951-1952) : Amendementen;
- 94 (Zitting 1951-1952) : Tekst in eerste lezing aangenomen.

*Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :*

11, 12 en 13 December 1951.

*Gedr. Stukken van de Senaat :*

- 53 (Zitting 1951-1952) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers;
- 57 (Zitting 1951-1952) : Amendement.

MESDAMES. MESSIEURS,

*Justification.*

Au cours des délibérations de votre Commission de la Justice, il s'est révélé que le rapporteur était attaché à des convictions qui, si elles étaient partagées par de nombreux membres, ne reflétaient point cependant le sentiment de la majorité ou tout au moins n'étaient pas de nature à déterminer son vote. La constatation de cette antinomie amena le rapporteur à donner sa démission et à demander son remplacement. Et cette solution de l'incident eut été sans doute, la plus conforme à la bonne pratique parlementaire. Mais les circonstances étaient spéciales. Le Gouvernement désirait, à juste titre, obtenir l'adoption d'une loi sur les baux à loyer, avant le 1<sup>er</sup> janvier 1952. Il fallait prévoir l'éventualité d'un renvoi du projet à la Chambre des Représentants. Le dépôt d'un rapport définitif s'imposait donc avec une urgence exceptionnelle. Eu égard à ces considérations, votre Commission pria le rapporteur de

Voir :

*Documents de la Chambre des Représentants :*

- 17 (Session de 1951-1952) : Projet de loi;
- 39 (Session de 1951-1952) : Amendements;
- 71 (Session de 1951-1952) : Rapport;
- 72, 78 et 85 (Session de 1951-1952) : Amendements;
- 94 (Session de 1951-1952) : Texte adopté au premier vote.

*Annales de la Chambre des Représentants :*

11, 12 et 13 décembre 1951.

*Documents du Sénat :*

- 53 (Session de 1951-1952) : Projet transmis par la Chambre des Représentants;
- 57 (Session de 1951-1952) : Amendement.

in te trekken en voegde zij hem een tweede verslaggever toe, die meer gesteld was op de verdediging van het door uw Commissie aanvaarde wetsontwerp.

### *Algemene beschouwingen.*

Op 18 Augustus 1950, in de aanhef van het verslag over het wetsontwerp dat nadien de wet is geworden van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, drukte uw Commissie zich uit als volgt: « Zonder op de toekomst vooruit te lopen, meent uw Commissie met de Regering, dat de wet, welke zij U verzoekt aan te nemen, de laatste wet met uitzonderingsbepalingen inzake huishuur zal zijn. »

Zij was gerechtigd die mening naar voren te brengen, want de Commissie van 8 senatoren en 8 volksvertegenwoordigers, door de Minister van Justitie op 18 September 1948 ingesteld om een voorontwerp van wet ter zake voor te bereiden, had zich reeds afgevraagd of het geen tijd was tot het gemeen recht terug te keren. En wanneer, in December 1949, het ontwerp van de Regering Eyskens aan de beraadslagingen van uw Commissie werd voorgelegd, stelde de Minister van Justitie zelf voor een stap verder te doen naar het normaal stelsel dan uit zijn eigen ontwerp volgde. Tijdens de bespreking in openbare vergadering van de Senaat, op 10 October 1950, bleek dat, al werd het vooruitzicht van uw Commissie door een van de leden in twijfel getrokken, iedereen toch akkoord was om te wensen dat de woningcrisis verder zou afnemen bij zoverre dat de wet van 20 December 1950 waarlijk de laatste kon zijn voor de definitieve en volledige terugkeer naar het gemeen recht.

Dit wetsontwerp komt dat optimistisch vooruitzicht logenstraffen. Er dient evenwel opgemerkt dat de wet van 20 December 1950 diepgaande wijzigingen heeft gebracht in het stelsel van de verlenging der huurovereenkomsten en van de beperking der huurprijzen. Die wet beperkte de draagwijdte der uitzonderingsmaatregelen tot het begrip « woning ». Anderdeels heeft, sinds zij van kracht is geworden een latere wet van 30 April 1951, ter bescherming van de handelshuurovereenkomsten, een aanzienlijk aantal onroerende goederen aan de werking er van onttrokken. De gerechtelijke betwistingen betreffende de uitzonderingswetgeving inzake huishuur zijn tenslotte veel minder talrijk geworden. Alles wijst er op dat de wetgever van 1950 niet overdreven heeft wanneer hij een progressieve afneming van de woningcrisis voorzag.

Verschillende leden achten zich dus gerechtigd er zich over te verwonderen dat het huidig Regeeringsontwerp blijk geeft van schroomvalligheid. Te voren gingen de achterenvolgende strevingen naar terugkeer tot het gemeen recht steeds in tweeërlei richting: eensdeels naar een verlaging van het maximumbedrag boven hetwelk de onroerende goederen opnieuw onder het gemeen recht vielen, anderdeels naar een verhoging van de huur der onroerende goederen die aan de uitzonderingswetgeving onderworpen ble-

retirer sa démission et lui adjoignit un second rapporteur plus disposé à assumer la défense du projet de loi adopté par votre Commission.

### *Considérations générales.*

En tête du rapport du 18 août 1950 sur le projet de loi qui devint la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, votre Commission s'exprimait ainsi: « Sans préjuger de l'avenir, votre Commission pense, comme le Gouvernement, que la loi qu'elle vous invite à voter sera la dernière des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer. »

Elle était fondée à exprimer cette opinion, car la Commission de 8 sénateurs et de 8 députés instituée par le Ministre de la Justice le 18 septembre 1948 en vue de préparer un avant-projet de loi sur cette matière, s'était déjà posé la question de savoir s'il n'était pas temps de revenir au droit commun. Et lorsque, en décembre 1949, le projet du Gouvernement Eyskens fut soumis aux délibérations de votre Commission, le Ministre de la Justice lui-même proposa de franchir un pas plus grand vers le régime normal que celui qui résultait de son propre projet. Au cours de la discussion en séance publique du Sénat le 10 octobre 1950, il apparut que, si la prévision de votre Commission fut mise en doute par un de ses membres, tout le monde se trouva néanmoins d'accord pour souhaiter que la crise des logements continuât à se résorber au point que la loi du 20 décembre 1950 put réellement être la dernière avant le retour définitif et complet au droit commun.

Le présent projet de loi vient démentir cette prévision optimiste. Il convient cependant d'observer que des modifications profondes furent apportées au régime de la prorogation des baux et de la limitation des loyers par la loi du 20 décembre 1950. Cette loi limita la portée des mesures exceptionnelles à la notion du logement. D'autre part, depuis qu'elle est entrée en application, une loi postérieure du 30 avril 1951 protégeait les baux commerciaux à soustrait à son champ d'application un nombre considérable d'immeubles. Enfin, les contestations judiciaires relatives à la législation exceptionnelle sur les baux à loyer sont devenues beaucoup moins nombreuses. Tout indique que le législateur de 1950 n'a guère pêché par présomption en prévoyant une diminution progressive de la crise des logements.

Divers membres estiment donc être en droit de s'étonner que le projet actuel du Gouvernement fasse preuve d'une certaine timidité. Précédemment, les efforts successifs en vue d'un retour au droit commun s'étaient toujours portés dans une double direction: d'une part, dans le sens d'un abaissement du plafond au-delà duquel les immeubles retournaient au domaine du droit commun; d'autre part, dans le sens d'un relèvement des loyers des immeubles qui restaient soumis au régime de la législation exceptionnelle. Le projet

ven. Het huidig ontwerp, zoals het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers is aangenomen, wijkt van die methode af. Want al heeft een door de Kamer-commissie van Justitie voorgesteld amendement de marge verwijd van de huurovereenkomsten die voortaan aan de verlenging en de beperking van de huur zullen ontsnappen, geen enkele bepaling laat toe de huurprijzen te verhogen van onroerende goederen die aan de wet onderworpen blijven.

In dit verband werd een tweeledige opmerking gemaakt.

1. Al kan men beschouwen dat, voor de burgershuizen, de woningcrisis is opgelost, toch lijkt het niet te ontkennen dat het met de kleine woningen anders is gesteld. Nochtans bemerkt men zelfs daarvoor een gevoelige verbetering. Dit onderscheid billijkt een progressieve verlaging van het maximumbedrag en de handhaving van een bescherming voor de huur van kleine onroerende goederen. Maar hoe scherper dit verschil in behandeling wordt, des te stuitender wordt de onrechtvaardigheid waarvan de eigenaars van kleine woningen het slachtoffer zijn. De wetgever is zich steeds van die onrechtvaardigheid bewust geweest en heeft er slechts onder de dwang van de noodzakelijkheid in toegestemd. Het is niet met een gedachte van rechtvaardigheid, maar om door de woningcrisis teweeg gebrachte maatschappelijke en individuele storingen te vermijden, dat een gebiedende en vrijheid beperkende regeling aan de eigenaars werd opgelegd. Die opvatting zelf moet voor de wetgever een verbod zijn om de regeling te verlengen buiten de grenzen van de noodzaak die haar tot wet heeft gemaakt. Terwijl de huurprijzen geleidelijk werden verhoogd met 40 t. h., 70 t. h. en 100 t. h. boven hun vooroorlogs bedrag, hebben de levensduurte in het algemeen, de lonen, de belastingen, de prijs van de herstellingen, coëfficiënten bereikt welke die verhoging twee zoniet drie maal overschrijden. Reeds meer dan twaalf jaar zijn de eigenaars van kleine huizen in de onmogelijkheid gesteld deze te onderhouden en hun onroerende goederen geraken in verval. Door het vooruitzicht van een onbepaalde verlenging van de huur, verliezen die onroerende goederen hun waarde en kunnen niet verkocht worden zonder dat de eigenaars er van een onherstelbaar verlies in hun vermogen lijden. En indien, ingevolge de ouderdom ervan, enige schade aan een geboor, aan een voorbijganger of aan de bewoner zelf wordt veroorzaakt, is de eigenaar aansprakelijk. Heeft de wetgever het recht een zulke ondergang op te leggen aan burgers die al de last van een crisis hebben gedragen en aan wie gevraagd werd, zolang als nodig was, een offer te brengen voor de gemeenschap?

Artikel 13 van de wet van 20 December 1950 laat de rechter weliswaar toe aan de huurder een bijslag van huurprijs in verhouding met de noodzakelijk geoordeelde herstellingen op te leggen. Maar die bijslag mag slechts de delgingen en in-tresten dekken van het verschil tussen de kosten van die herstellingen en het bedrag van de huur

actuel, tel qu'il a été adopté par la Chambre des Représentants, déroge à cette méthode. Car si un amendement proposé par la Commission de la Justice de la Chambre a élargi la marge des baux qui échapperont désormais à la prorogation et à la limitation des loyers, aucune disposition ne permet de majorer les loyers des immeubles qui y restent soumis.

A cet égard, une double observation a été faite.

1. S'il est vrai que pour les maisons bourgeoises, la crise du logement peut être considérée comme résorbée, il semble indéniable qu'il en est autrement pour les logements modestes. Cependant, même pour ceux-ci, l'on constate une atténuation sensible. Cette distinction justifie un abaissement progressif du plafond et le maintien d'une protection des baux de petits immeubles. Mais plus cette différence de traitement s'accroît, plus choquante devient l'injustice dont sont victimes les propriétaires de petites maisons. Le législateur a toujours été conscient de cette injustice et il ne s'y est résigné que sous l'empire de la nécessité. Ce n'est pas dans une pensée de justice, mais pour éviter les troubles sociaux et individuels consécutifs à la crise du logement, qu'une réglementation impérative et restrictive de la liberté a été imposée aux propriétaires. Cette conception même doit interdire au législateur de prolonger cette réglementation au-delà des limites de la nécessité qui en a dicté la loi. Tandis que le taux des loyers a progressivement été porté à une augmentation de 40 %, 70 % et 100 % au delà du taux d'avant guerre, le coût de la vie en général, le montant des salaires, la charge des impôts, le prix des réparations ont atteint des coefficients dépassant cette augmentation du double sinon du triple. Il y a maintenant plus de douze ans que les propriétaires de petites maisons ont été placés dans l'impossibilité de les entretenir et leurs immeubles se sont dégradés. Dans l'état de dépréciation où les a plongés la perspective d'une prorogation de loyer indéfinie, ces immeubles ne peuvent être vendus sans entraîner pour leurs propriétaires une perte de patrimoine irréparable. Et, si par suite de leur vétusté, quelque dommage est causé à un voisin, à un passant ou à l'habitant lui-même, le propriétaire en est responsable. Le législateur a-t-il le droit d'infliger pareille ruine à des citoyens qui ont porté tout le poids d'une crise et à qui on a demandé de faire, durant le temps qu'il fallait, un sacrifice pour la communauté?

L'article 13 de la loi du 20 décembre 1950 permet il est vrai, au juge d'imposer au preneur un supplément de loyer proportionné aux réparations jugées nécessaires. Mais ce supplément ne peut couvrir que les amortissements et intérêts de la différence entre le coût de ces réparations et le montant du loyer, par comparaison avec le prix de 1939. C'est

in vergelijking met de prijzen van 1939. Dit komt er op neer dat de eigenaar, indien hij niet in staat is het bedrag van die herstellingen te verschieten, fataal zal blootstaan aan het verlies van zijn vermogen en het bovenbedoeld gevaar van aansprakelijkheid.

Sommige leden doen opmerken dat de toestand der kleineigenaars stellig verdient in aanmerking genomen te worden, doch dat niet uit het oog dient verloren dat die kleineigenaars doorgaans economisch zwakke personen, welke moeten beschermd worden, als huurders hebben.

2. Ten opzichte van die toestand moet wel erkend dat de inkomsten van de arbeidende bevolking op een normale wijze zijn toegenomen. Zo het waar is dat er uitzonderingsgevallen zijn en dat de toestand van werklozen, gepensioneerden, invaliden, weduwen of wezen een bijzondere belangstelling verdient, toch dient niet uit het oog verloren dat eensdeels de rechter bij de artikelen 14 en volgende van de wet van 20 December 1950 de huurprijs uitzonderingsgewijze tot zelfs beneden de wettelijke grens mag verlagen, en vervolgens dat er ook in de categorie van eigenaars van kleine woningen, ongelukkigen voorkomen. Heel vaak wordt het spaargeld van een gans leven vernietigd door de indirecte verbeurdverklaring welke het voortbestaan van het uitzonderingsstelsel inzake huishuur voor hen betekent.

In zijn verslag over de wet van 20 December 1950, wees uw verslaggever er reeds op dat, volgens een raming van de « Agence économique et financière », het aandeel van het nationaal inkomen dat in België tijdens het jaar 1949 voor de huisvesting werd gebruikt, slechts 4,40 t. h. bedroeg, terwijl de verhouding van het Belgisch nationaal inkomen dat in 1949 aan vermaak en welde werd besteed 11,1 t. h. bedroeg (bijlage van de « Agence économique et financière » van 4 Mei 1950). Uit een onlangs door het « Institut universitaire d'information sociale et économique », G. Jacquemyns, 1951, gehouden onderzoek blijkt dat, in de regel, de Belgische gezinnen slechts 6 t. h. van hun begroting aan hun huishuur besteden, terwijl, in de Scandinavische landen en in Zwitserland, de huurder het zevende van zijn loon aan zijn huisvesting besteedt (verslag van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken voor het jaar 1948, aangehaald in *Le Soir* van 10 Juli 1949).

Daarenboven moet de vrees voor de zwarte markt van de huishuur thans niet meer zo sterk zijn als vroeger. Uit het hierboven vermeld onderzoek van het « Institut universitaire social et économique » blijkt dat het gemiddelde van de huurprijzen betaald door de huurder die hetzelfde huis of hetzelfde appartement betrekken als vóór 1940, op de verhogingscoëfficiënt 1,95 staat, terwijl dat van de huurprijzen betaald door de huurders die niet meer dezelfde woning betrekken als vóór 1940, de coëfficiënt 3 schier niet te boven gaat, op een ogenblik dat de index der kleinhandelsprijzen coëfficiënt 4 overschrijdt.

Deze overwegingen leiden evenwel niet tot verordening van het wetsontwerp. Men heeft er een voorafgaande vraag tegen aangevoerd, nl. dat, de wet van 20 December 1950 de normale huur

dire que s'il n'est pas en état de faire l'avance du montant des réparations, le propriétaire sera fatalement frappé par la perte de patrimoine et le danger de responsabilité signalés ci-dessus.

Certains membres ont fait observer que la situation des petits propriétaires mérite certes d'être prise en considération, mais qu'il ne faut pas perdre de vue que ces petits propriétaires ont en général comme locataires des personnes économiquement faibles qui doivent être protégées.

2. En regard de cette situation, il faut bien admettre que les ressources de la population ouvrière se sont accrues dans une mesure normale. S'il est vrai que des cas exceptionnels peuvent se présenter et que la situation des chômeurs, des pensionnés, des invalides, des veuves ou des orphelins méritent une sympathie particulière, il convient de ne point perdre de vue d'abord que les articles 14 et suivants de la loi du 20 décembre 1950 permettent au juge de réduire exceptionnellement le loyer même en deçà de la limite légale et ensuite qu'il y a aussi des malheureux dans la catégorie des propriétaires de petites maisons. Bien souvent l'épargne de toute une vie est anéantie par la confiscation indirecte que comporte pour eux la persistance du régime exceptionnel des baux à loyer.

Dans son rapport sur la loi du 20 décembre 1950, votre rapporteur soulignait déjà que, suivant une estimation de l'Agence Economique et Financière la part du revenu national affectée au logement en Belgique pour l'année 1949 ne représentait que 4,40 %, alors que la proportion du revenu national belge consacré en 1949 à l'agrément et au luxe comportait 11,1 % (supplément à l'agence Economique et Financière du 4 mai 1950). Une enquête récente à laquelle a procédé l'Institut Universitaire d'information sociale et économique (G. Jacquemyns - 1951) signale qu'en règle générale les familles belges ne consacrent que 6 % de leur budget aux dépenses de loyer, alors que dans les pays nordiques et en Suisse, le locataire consacre le septième de son salaire à son logement (rapport de la Société Nationale des habitations et logements à bon marché pour l'année 1948, cité dans *Le Soir* du 10 juillet 1949).

Au surplus, la crainte du marché noir des loyers ne doit plus inspirer aujourd'hui les mêmes appréhensions que précédemment. L'enquête de l'Institut Universitaire d'information sociale et économique citée ci-dessus, fait ressortir que la moyenne des loyers payés par les locataires occupant la même maison ou le même appartement qu'avant 1940 se situe au coefficient d'augmentation de 1,95, tandis que celles des loyers payés par les locataires n'occupant pas le même logement qu'avant 1940 ne dépasse guère le coefficient 3, à un moment où l'index des prix de détail dépasse le coefficient 4.

Ces considérations ne conduisent pas toutefois à la condamnation du projet de loi. On y a opposé une question préalable en disant que la loi du 20 décembre 1950 a réglementé le loyer des immeu-

van de beschermde goederen heeft bepaald tot 31 December 1952. Juridisch is deze opmerking juist, hoewel toch het verschil tussen de duur der verlenging en der beperking van de huurprijzen zoals deze voorkomen in de wet van 20 December 1950, op een verwarring berust. De termen van die wet schijnen hier de bedoeling van de wetgever te hebben tegengesproken, en als men er met gezond verstand over nadenkt is het op zijn minst zonderling, dat een niet meer verlengde huishuur nog binnen de perken van een wettelijke bepaling gehouden wordt, of dat de goederen, waarvan de huur vrij geworden is, onderworpen blijven aan een wettelijke verlenging. Het is de wetgever zeker niet verboden deze ongerijmdheid te verbeteren en de bespreking van het wetsontwerp biedt daartoe volgens sommigen een passende gelegenheid.

Verscheidene leden van uw Commissie steunden de bovenstaande overwegingen. Een van die leden wees echter op het onderscheid, dat moet gemaakt worden tussen burgershuizen en kleinere woningen. Volgens hem is hieruit af te leiden dat de verlaging van het maximum voor de goederen, die buiten de wet vallen, verder zou kunnen gaan dan het in het wetsontwerp opgenomen amendement van de Kamercommissie heeft mogelijk gemaakt.

In de loop van deze bespreking werd er op gewezen, dat de vrederechters slechts zelden gebruik maken van de bevoegdheid, die de wet van 20 December 1950 hun verleent om de huurprijzen hoger op te voeren dan 100 t. h., zoals de gewone toepassing van de wet dit meebrengt.

Hieronder volgt een statistiek, welke de Minister van Justitie daaromtrent heeft overgelegd voor het jaar 1951.

|                                  | 1 <sup>e</sup> kwar. | 2 <sup>e</sup> kwar. | 3 <sup>e</sup> kwar. |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Verhoging met 150 t. h.          | 341                  | 418                  | 186                  |
| Verhoging met meer dan 150 t. h. | 105                  | 126                  | 39                   |
| Verhoging met 200 t. h.          | 162                  | 225                  | 90                   |
|                                  | 608                  | 769                  | 315                  |

Dit is in totaal 1.782 gevallen, en voor de verhoging met 200 t. h. slechts 477 gevallen.

De heer Minister voegt er aan toe, dat voor de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners, die buiten de toepassing van de uitzonderingswet kunnen geplaatst worden na eensluidend advies van de gouverneur, de voorzitter van de rechtbank en de vrederechter, slechts in 496 gevallen een dergelijk eensluidend advies verkregen werd. Dit cijfer is verdeeld als volgt onder de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners en de gemeenten met 5.000 tot 20.000 inwoners :

490 gemeenten van de 2.323 met minder dan 5.000 inwoners;

6 gemeenten van 293 met 5.000 tot 20.000 inwoners.

bles protégés jusqu'au 31 décembre 1952. Juridiquement, cette observation est exacte, encore que la disparité entre la durée de la prorogation et celle de la limitation du taux des loyers telles qu'elles résultent l'une et l'autre de la loi du 20 décembre 1950 ait été le fait d'une équivoque. Les termes de cette loi semblent ici avoir trahi l'intention du législateur et, d'ailleurs, il est pour le moins bizarre que le loyer d'une maison non couverte par la prorogation soit encore maintenu dans les limites d'une détermination légale ou que des immeubles dont le loyer est devenu libre demeurent l'objet d'une prorogation légale de bail. Il n'est certainement pas interdit au législateur de corriger cette anomalie et la discussion du présent projet de loi offre, aux yeux de certains, une occasion opportune de le faire.

Plusieurs membres de votre Commission ont appuyé les considérations ci-dessus. L'un d'eux souligna toutefois la distinction qu'il importe de faire entre les maisons bourgeoises et les logements modestes. Il en résulte d'après lui que l'abaissement du « plafond » des immeubles qui échapperont à l'avenir au champ d'application de la loi, pourrait être rendu plus ample que ne l'a permis l'amendement de la Commission de la Chambre invoqué au projet de loi dans sa forme actuelle.

Au cours de cette discussion, il a été souligné que les juges de paix n'ont fait qu'un usage limité de la faculté que leur donnait la loi du 20 décembre 1950 de porter la majoration des loyers à un taux supérieur à celui de 100 p. c. résultant de l'application courante de la loi.

Voici une statistique que M. le Ministre de la Justice communiqua à cet égard pour l'année 1951 :

|                                   | 1 <sup>er</sup> trim. | 2 <sup>e</sup> trim. | 3 <sup>e</sup> trim. |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Majoration de 150 p. c. .         | 341                   | 418                  | 186                  |
| Majoration de plus de 150 p. c. . | 105                   | 126                  | 39                   |
| Majoration de 200 p. c. .         | 162                   | 225                  | 90                   |
|                                   | 608                   | 769                  | 315                  |

soit au total 1.782 cas; pour la majoration de 200 p. c., il y a 477 cas seulement.

M. le Ministre ajouta que parmi les communes de moins de 20.000 habitants susceptibles d'être exclues du champ d'application de la loi exceptionnelle, moyennant un avis conforme du gouverneur, du président du tribunal et du juge de paix, il n'en est que 496 pour lesquelles pareil avis conforme a été obtenu. Ce chiffre de 496 se répartit comme suit entre les communes de moins de 20.000 habitants et celles de 5.000 à 20.000 habitants :

490 communes sur 2.323 de moins de 5.000 habitants;

6 communes sur 293 de 5.000 à 20.000 habitants.

Hierop werd door sommige leden geantwoord, dat deze statistiek slechts een zeer onvolmaakt beeld geeft van de toestand. In het algemeen verlenen de vrederechters slechts een uitzonderlijke verhoging in gevallen, waarin de tegenstelling tussen de toestand van de verhuurder en die van de huurder de vorm van een schandaal aanneemt. En wat de uitsluiting van gehele gemeenten uit de werkingsfeer van de wet betreft, geven de overheden, die hun advies moeten verstrekken, blijk van een zeer grote terughoudendheid. Er zijn overigens zeer strenge voorwaarden gesteld, daar toch 3 onderscheiden overheidspersonen een eensluidend advies moeten uitbrengen.

Deze opvatting werd betwist door andere leden, die doen uitschijnen dat de vrederechters beter dan iemand anders over de toestand der rechtzoekenden van hun kanton kunnen oordelen.

Hoe dit ook zij, er komen overtalrijke klachten binnen van eigenaars van kleinere woningen en de bovenstaande gegevens tonen aan dat ze gegrond zijn.

## ARTIKELSGEWIJZE ONDERZOEK.

Artikel 1 van het wetsontwerp, zoals dit van de Kamer der Volksvertegenwoordigers komt, is het resultaat van een amendement van de Kamercommissie van Justitie. Het verlaagt het maximum, waarvoor de als burgerlijk te bestempelen onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen buiten de uitzonderingswet worden geplaatst. Dit maximum, hetwelk gegrond is op de normale huurwaarde in 1939, wordt verminderd met 3.000 frank voor onroerende goederen en gedeelten daarvan in de Brusselse agglomeratie, met 2.000 frank resp. 1.000 frank voor onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners, in de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi en in gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners, met 1.000 resp. 500 frank voor onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen in gemeenten met minder dan 5.000 inwoners.

Deze geleidelijke vermindering is voorzichtig en volgt de evolutie van de woningnood en de daarmee overeenstemmende eisen van de wetgeving.

Een commissielid diende een amendement in tot vervanging van het woord « hoger » door « gelijk ». Het werd ingetrokken. Door een ander lid overgenomen, werd het met 9 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen verworpen.

Ingevolge het amendement van de Kamercommissie van Justitie, heeft de h. Minister van Justitie in hetzelfde artikel doen bepalen : « De uit deze (nieuwe) paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in § 5 bepaalde opzeggingen, die ingaan ten vroegste op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet ».

Een dergelijke bepaling is zeker wel van nut, hoewel ze slechts een reeds bestaande regel in herinnering brengt, want er diende op te worden gewezen, dat, met het oog op de uitsluiting uit de

Il a été répondu par certains membres que statistiques ne donnent qu'une physionomie t imparfaite de la situation. En général les juges paix n'accordent une majoration exceptionnelle c dans les cas où le contraste entre la situation bailleur et celle du preneur prend les proportio d'un scandale. Et, en ce qui concerne l'exclusi de communes entières du champ d'application la loi exceptionnelle, on constate chez les autori appelées à exprimer leur avis, une réserve ti grande. Les conditions imposées à ces avis so par ailleurs rigoureuses puisque dans chaque c trois autorités distinctes doivent exprimer un a concordant.

Cette opinion a été contestée par d'autres me bres qui font ressortir que les juges de paix so mieux placés que personne pour connaître la situ tion des justiciables de leur canton.

Quoiqu'il en soit les réclamations des proprié tés d'immeubles modestes sont innombrables les indications développées ci-dessus en font re sortir le bien-fondé.

## EXAMEN DES ARTICLES.

L'article 1<sup>er</sup> du projet de loi, tel qu'il vous e transmis par la Chambre des Représentants, résul d'un amendement proposé par la Commission c la Justice de la Chambre. Il abaisse le plafond au delà duquel les immeubles et parties d'immeuble que l'on peut appeler « bourgeois » échapperont désormais au champ d'application des dispositio exceptionnelles. Le plafond, basé sur la valeu locative normale en 1939, est diminué de 3.000 franc pour les immeubles et parties d'immeubles situés dans l'agglomération bruxelloise, de 2.000 francs e de 1.000 francs respectivement pour les immeuble et parties d'immeubles situés dans les commune de plus de 100.000 habitants, dans les agglomérat ions anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienn et dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants de 1.000 francs et de 500 francs respectivemen pour les immeubles et parties d'immeubles situés dans les communes de moins de 5.000 habitants

Cette progression est prudente et en harmoni avec l'évolution de la crise du logement et de nécessités législatives qui y répondent.

Un amendement tendant à remplacer le mo « dépassait » par « atteignait » a été dépos par un membre de votre Commission. Il fut retiré Repris ensuite par un autre membre, il fut rejete par 9 voix contre 2 et 2 abstentions.

En suite de l'amendement de la Commission de la Justice de la Chambre, M. le Ministre de la Justice a fait préciser dans le même article que « les exclus ions résultant (du paragraphe nouveau) sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au para graphe 5, lesquels prendront cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la loi. »

Cette précision est assurément utile, encore qu'elle ne fasse que rappeler une règle déjà existante, car il importait de souligner qu'en vue de l'exclusion de la loi exceptionnelle un préavis ne peut être

uitzonderingswet, een opzegging niet rechtsgeldig kan geschieden voordat de bepaling, waarop ze steunt, in werking is getreden.

Er zij aan herinnerd, dat de opzegging moet plaats hebben tegen de verjaardag van de ingenottreding en dat ze 6 maanden moet belopen, en bij uitzondering één jaar, ingeval de huurder ten minste vier kinderen ten laste heeft.

Uw Commissie wijst er op dat § 5 van de wet van 20 December 1950 gewijzigd werd bij artikel 1 van de wet van 1 Juni 1951. Artikel 1 van dit wetsontwerp verwijst alleen naar de wet van 20 December 1950. Om technisch in orde te zijn, zou de wet van 1 Juni 1951 ook moeten vermeld worden, evenals ze, om dezelfde reden, moest opgegeven zijn in de titel van het wetsontwerp.

Uw Commissie is van oordeel dat de twee teksten in die zin moeten verstaan worden.

Artikel 1 werd aangenomen met 8 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

\* \*

Ook artikel 2 gaat uit van een streven naar technische nauwkeurigheid, dat het Departement van Justitie eer aandoet. Het bepaalt dat opzegging niet vereist is in twee omstandigheden, omschreven in § 3 van artikel 2, nl. wanneer het onroerend goed of het gedeeltelijke onroerend goed, dat buiten de uitzonderingswet valt, door geen enkele huurder gebruikt wordt. Het ligt voor de hand, dat opzegging in een dergelijk geval geen zin zou hebben, en dat men trouwens niet zou weten aan wie ze moet betekend worden. Het was misschien niet absoluut noodzakelijk het te zeggen, doch gelijk een beroemd diplomaat verklaarde : « Ce qui va sans dire va encore mieux en le disant ».

Bij artikel 2 werd een amendement ingediend met het doel, de onroerende goederen of gedeelten daarvan, die verhuurd zijn aan de Staat, de provinciën, de gemeenten of openbare instellingen, buiten de uitzonderingswet te plaatsen.

Dit amendement werd met 10 tegen 6 stemmen aanvaard.

Artikel 2 werd met 8 stemmen tegen 6 bij 2 onthoudingen goedgekeurd.

\* \*

De tekst van artikel 3 is een herhaling van het vroegere artikel, behalve dat het jaartal 1952 vervangen wordt door het jaartal 1953. Deze bepaling is eigenlijk de kern van de gedachte en de wil, die de Regering bezielde toen zij het behandelde wetsontwerp indiende. Uw Commissie nam het artikel met 13 tegen 2 stemmen aan.

\* \*

Artikel 4 brengt een wijziging in de categorieën van bevoorrechte huurders. Bedoeld worden hier de huurders, die niet mogen uitgezet worden, wanneer de verhuurder daartoe een ernstige reden zou hebben, behalve wanneer de verhuurder op dezelfde gronden bevoorrecht is.

donné valablement avant que la disposition dont on veut faire usage soit entrée en vigueur.

Rappelons que le préavis dont il s'agit doit être donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance et que sa durée comporte six mois et exceptionnellement un an, au cas où le preneur a au moins quatre enfants à charge.

Votre Commission tient à observer que le paragraphe 5 de la loi du 20 décembre 1950 a été modifié par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1951. L'article 1<sup>er</sup> du présent projet de loi ne se réfère qu'à la loi du 20 décembre 1950. La correction technique exigerait que la loi du 1<sup>er</sup> juin 1951 fût également mentionnée, ainsi qu'elle devrait l'être, pour le même motif, dans l'intitulé du projet de loi.

Votre Commission est d'avis que ces deux textes doivent être entendus dans ce sens.

L'article 1<sup>er</sup> a été adopté par 8 voix contre 6 et 2 abstentions.

\* \*

L'article 2 émane, lui aussi, d'un scrupule de correction technique qui fait honneur au département de la Justice. Il dispose qu'un préavis n'est pas nécessaire dans deux circonstances, prévues par le paragraphe 3 de l'article 2, où l'immeuble ou la partie d'immeuble exclu du champ d'application de la loi exceptionnelle n'est occupé par aucun locataire. Il est manifeste que dans cette hypothèse, un préavis n'aurait pas de sens et qu'on ne saurait d'ailleurs à qui il devrait être notifié. Peut-être n'était-il pas indispensable de le dire, mais comme disait un diplomate célèbre, « ce qui va sans dire va encore mieux en le disant ».

A l'article 2, un amendement fut déposé dans le but d'exclure du champ d'application de la loi exceptionnelle les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles loués à l'Etat, aux provinces, communes ou établissements publics.

Cet amendement fut adopté par 10 voix contre 6.

L'article 2 a été adopté par 8 voix contre 6 et 2 abstentions.

\* \*

Le texte de l'article 3 reproduit celui de la loi existante, sauf qu'il remplace le millésime 1952 par 1953. Cette disposition est proprement le siège de la pensée et de la volonté qui ont animé le Gouvernement lorsqu'il a déposé le projet de loi envisagé. Votre Commission l'a adoptée par 13 voix contre 2.

\* \*

L'article 4 apporte une modification aux catégories de preneurs privilégiés par la législation actuelle. Ces preneurs sont ceux qu'un retrait de prorogation fondé sur un motif grave dans le chef du bailleur ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation, sauf au cas où le bailleur serait lui-même privilégié au même titre.

Deze personen zijn :

1<sup>o</sup> De gezinshoofden die ten minste 4 bij hen inwonende kinderen ten laste hebben ;

2<sup>o</sup> de invaliden wier wettelijk vastgestelde invaliditeit 100 p. c. bedraagt ;

3<sup>o</sup> huurders van ten minste 70 jaar oud.

De wet van 1 Juni 1951 voegde hier een vierde categorie aan toe, te weten « de weduwen, moeders of minderjarige kinderen van burgers gestorven voor het vaderland en waarvan laatstgenoemden de kostwinners waren, de ascendenten die de vader, de weduwe of de minderjarige kinderen van burgers gestorven voor het vaderland hebben opgenomen ».

Bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers werd een amendement ingediend ter verlaging van de leeftijdsvoorwaarden van 70 tot 65 jaar voor bevoorrechte ouden van dagen, omdat de loontrekken juist op die leeftijd normaal op pensioen gaan en dat hun inkomsten op dat ogenblik in hun leven plotseling verminderen. Deze overweging ware van groot belang, indien het aan de ouden van dagen verleende voorrecht ten doel had, hen te vrijwaren tegen een verhoging van de huur, maar dit is niet het geval, want eigenlijk geldt het hier de intrekking van de verlenging.

Wel is waar moet de belanghebbende ingevolge deze intrekking een andere woning zoeken en zal hij er meestal geen meer kunnen vinden zonder een verhoging van zijn uitgaven. Ook is het waar dat verhuizing in dat geval een zeer zware last kan worden. Hoe dit ook zij, het amendement van de h. Demoitelle werd door de Kamer aanvaard, en hoewel die wijziging van de uitzonderingswet een achteruitgang is in een normale evolutie, heeft uw Commissie, op grond van het streven dat haar bezielt, de tekst aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Een lid stelt voor, tussen art. 4 en art. 5 van het ontwerp een bepaling op te nemen, krachtens welke de verhoging der huurprijzen te beginnen van 1 Januari 1952 gebracht worden op 150 t. h. der normale huurwaarde van 1939, door de wil van de verhuurder, op 200 t. h. door instemming van partijen, en op 250 t. h. indien het billijk is, door een beslissing van de rechter, zonder dat de verhoging in dit laatste geval terugwerkende kracht kan hebben tot vóór de datum van het verzoek.

Dit amendement werd met 8 tegen 6 stemmen bij 1 onthouding verworpen.

\* \*

Artikel 5 wijzigt artikel 12 van de bestaande wet in deze zin, dat het woord « burgerlijke » wegvalt in de bepaling, krachtens welke « de op artikel 11 van deze wet gegronde vorderingen (nl. de wet van 20 December 1950) zes maanden na het uittreden uit het goed verjaren. »

Uw Commissie geeft toe dat zij de strekking van deze weglating niet vat. De memorie van toelichting bij het ontwerp zwijgt over dit punt en het verslag

Ces personnes sont :

1<sup>o</sup> les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux ;

2<sup>o</sup> les invalides dont l'invalidité légalement constatée atteint 100 % ;

3<sup>o</sup> les preneurs âgés de soixante-dix ans au moins

La loi du 1<sup>er</sup> juin 1951 y ajouta une quatrième catégorie, à savoir « les veuves, mères ou enfant mineurs de citoyens morts pour la patrie dont ceux-ci étaient les soutiens, les ascendants ayant recueilli la mère, la veuve ou les enfants mineur de citoyens morts pour la patrie. »

Un amendement déposé à la Chambre des Représentants par M. Demoitelle proposa d'abaisser pour les vieillards privilégiés la condition d'âge de 70 à 65 ans parce que c'est à cet âge que les salariés sont normalement admis à la pension et qu'à ce moment de leur vie leurs revenus diminuent brusquement. Cette considération serait importante, si le privilège accordé aux vieillards avait pour objet de les immuniser contre une augmentation de loyer. Mais ce n'est pas le cas, car il ne s'agit que du retrait de la prorogation.

Il est vrai cependant que par l'effet de ce retrait l'intéressé se trouve obligé de chercher un autre logement et qu'en fait il ne pourra le plus souvent en trouver un que moyennant une augmentation de dépenses. Il est vrai encore que la nécessité d'un déménagement peut être une charge fort lourde dans cette circonstance. Quoiqu'il en soit, l'amendement de M. Demoitelle a été adopté par la Chambre et, bien que la modification qu'elle apporte à la législation exceptionnelle marque une régression dans une évolution normale, votre Commission, s'inspirant de la préoccupation dont elle témoigne, l'a adoptée par 9 voix et 5 abstentions.

Un membre propose d'insérer entre l'article 4 et l'article 5 du projet une disposition permettant qu'à dater du 1<sup>er</sup> janvier 1952 le taux de majoration des loyers soit porté à 150 % de la valeur locative normale en 1939 par la seule volonté du bailleur, à 200 % par l'accord des parties et à 250 %, si l'équité justifie, par une décision du juge, sans que, dans ce dernier cas, cette majoration puisse rétroagir au delà de la date de la demande.

Cet amendement a été repoussé par 8 voix contre 6 et 1 abstention.

\* \*

L'article 5 modifie l'article 12 de la loi actuelle, en ce qu'il supprime l'adjectif « civiles » dans la disposition en vertu de laquelle « les actions fondées sur l'article 11 de la présente loi (il s'agit de la loi du 20 décembre 1950) sont prescrites six mois après la sortie des lieux ».

Votre Commission avoue ne pas saisir la portée de cette suppression. L'exposé des motifs du projet est muet sur ce point et le rapport de la Commission

van de Kamercommissie van Justitie zegt er werkelijk al te weinig van : « alleen het woord « burgerlijke » wordt weggelaten, en dit is logisch », zo heet het daarin.

Waarom is dat logisch ? Volgens de wet van 20 December 1950 is er geen strafvordering meer mogelijk dan ingevolge een overtreding van artikel 31. Doch artikel 12 van de bestaande wet bedoelt alleen de vorderingen op grond van overtreding van artikel 11. Dit kunnen natuurlijk slechts burgerlijke vorderingen zijn, en ze mogen dan ook zo genoemd worden. Denkt de Regering dat dit hoedanigheidswoord een pleonasme is en dat het dus moet wegvallen, zonder dat zulks iets verandert in de draagwijdte van de bepaling zelf ? Als dit zo is, levert de voorgestelde weglating geen gevaar op, is het wellicht een verbetering en wordt U met 11 stemmen bij 2 onthoudingen voorgesteld ze te aanvaarden.

\* \* \*

Artikel 6 wijzigt de procedure, die bij de wet van 20 December 1950 wordt ingevoerd voor de vorderingen op grond van de uitzonderingswet. Het schaft de mogelijkheid af om een vordering in te stellen bij wege van verzoekschrift en keert terug tot de gewone regelen van de burgerlijke rechtsvordering. Evenwel moet de vrederechter zoals voorheen een proces-verbaal opmaken, wanneer partijen, die voor hem verschijnen ter verzoening, aan hun geschil een einde maken door een minnelijke schikking.

Hoe wenselijk eensdeels de geleidelijke terugkeer naar het gemeen recht en andersdeels de vereenvoudiging en dus de algemene toepassing van de regelen van de gerechtelijke procedure ook mogen wezen, uw Commissie kan voor een dergelijke hervorming geen sympathie voelen.

Is het waar, zoals gezegd in de memorie van toelichting, waarin het advies van de « rechterlijke overheden, die belast zijn met de uitvoering van de wet » wordt aangevoerd, dat « de rechtspleging op verzoekschrift die vereenvoudigingshalve bij de wet van 20 December 1950 werd ingevoerd, even kostelijk is als de gemeenrechterlijke procedure en onnodige gerechtelijke verwickelingen met zich brengt » ? Men kan het betwijfelen. Indien men wil zeggen dat de invoering van de rechtspleging op verzoekschrift geen ideaal is, dat zij geleid heeft tot sommige bezwaren, waarop trouwens werd gewezen bij de bespreking van de wet van 20 December 1950 in uw Commissie en in openbare vergadering van de Senaat, voor deze opvatting zijn er ernstige argumenten. Maar beweren dat een rechtspleging die de betekening van een dagvaarding door deurwaarder afschaft, niet minder kostelijk is dan gewone rechtspleging, lijkt op het eerste gezicht paradoxaal, en het ware niet nutteloos geweest daarover een duidelijke uitleg te geven. Hoe dan ook, uw Commissie meent dat het niet erg wijs is, bij elke gelegenheid de regelen van de rechtspleging te wijzigen. Dit is een soort proefneming, waarvan men de laatste tijd misbruik heeft gemaakt.

de la Justice de la Chambre s'en exprime avec une concision véritablement excessive : « seul le mot « civiles » dit-il, est supprimé; c'est logique ».

Pourquoi est-ce logique ? Dans le système de la loi du 20 décembre 1950 il n'y a plus d'action pénale possible que celle qui dériverait de la violation de l'article 31. Or l'article 12 de la loi tel qu'il existe actuellement ne vise que les actions dérivant de la violation de l'article 11. Ce ne peuvent de toute évidence être que des actions civiles et il est exact de les qualifier de ce nom. Le Gouvernement a-t-il estimé que ce qualificatif est un pléonasme et qu'à ce titre il convient de le supprimer, sans rien changer pour cela à la portée de la disposition elle-même ? S'il en est ainsi, la suppression proposée est inoffensive, elle constitue peut-être une correction et son adoption vous est proposée par 11 voix et 2 abstentions.

\* \* \*

L'article 6 modifie la procédure instituée par la loi du 20 décembre 1950 pour l'intentement et la poursuite des actions fondées sur la législation exceptionnelle. Il supprime la possibilité d'introduire l'action par voie de requête et revient aux règles ordinaires de la procédure civile. Toutefois l'obligation pour le juge de paix de dresser un procès-verbal d'accord, lorsque les parties, comparaissant en conciliation devant lui mettent fin à leur contestation par un arrangement amiable, est maintenu.

Quelque souhaitables que soient, d'une part le retour progressif au droit commun et d'autre part la simplification et par conséquent la généralisation des règles de la procédure judiciaire, votre Commission ne peut manifester aucune sympathie pour cette réforme.

Est-il vrai comme le dit l'exposé des motifs en se prévalant de l'avis des « autorités judiciaires chargées de l'exécution de la loi » que « la procédure sur requête instituée par la loi du 20 décembre 1950 est tout aussi onéreuse que la procédure de droit commun et qu'elle entraîne des complications judiciaires inutiles ? » Il est permis d'en douter. Si l'on veut dire que l'introduction de la procédure par voie de requête n'est pas idéale, qu'elle donne lieu à certains inconvénients qui ont d'ailleurs été signalés lors de la discussion de la loi du 20 décembre 1950 au sein de votre Commission et en séance publique du Sénat, cette opinion a, en sa faveur, des arguments sérieux. Mais prétendre qu'une procédure qui supprime la signification d'une citation par huissier n'est pas moins onéreuse que la procédure ordinaire, paraît à première vue paradoxal et il n'eut pas été inutile de s'expliquer clairement à cet égard. Quoiqu'il en soit, votre Commission estime peu sage de modifier à toute occasion les règles de la procédure. C'est une sorte d'expérience dont on a abusé dans les derniers temps. Elle pourrait peut-être présenter quelque intérêt si elle se pratiquait, comme les épreuves de la science expérimentale, *in anima vili*,

Zij zou misschien enig belang kunnen vertonen, indien zij zoals de proefneming van de experimentele wetenschap, *in anima vili* werd gedaan, maar zij moet beslist veroordeeld worden wanneer daaruit nietigheid, verval of uitsluiting kan voortkomen waarvan rechtszoekenden die onvoldoende voorgelicht zijn en die de verscheidenheid en vooral de veranderlijkheid niet kunnen begrijpen van de gerechtelijke formaliteiten die hun worden opgelegd om hun aanspraken voor het gerecht te laten gelden, het slachtoffer zijn.

Daarom heeft uw Commissie, met 7 stemmen tegen 6 bij één onthouding, artikel 6 afgewezen.

Zij vraagt zich daarenboven af waarom de woorden: « De griffier kan er uitgiften van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht », vervangen zijn door « De griffier levert er uitgiften van af, waarop de formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht », en waarom in het Frans « la *formule* exécutoire » vervangen is door « la *forme* exécutoire ». Indien de vervanging van de woorden « kan ... afleveren » door « levert ... af » te verdedigen is, en zelfs een verbetering van de tekst uitmaakt, gans anders is het gesteld, met de uitdrukking « *forme* exécutoire » die « *formule* exécutoire » vervangt. Bij haar beraadslagingen over de wet van 20 December 1950 heeft uw Commissie juist verklaard « in de Franse tekst, de uitdrukking « *forme* exécutoire » die ingevolge een misstelling in de tekst van de vroegere wet voorkwam, door het juiste woord « *formule* exécutoire » te vervangen. » (Cf. : verslag van de Commissie van Justitie, Belgische Senaat, buitengewone zitting 1950, n<sup>o</sup> 107, blz. 33).

Een lid heeft hier protest aangetekend tegen de administratieve praktijk die er in bestaat het registratierecht toe te passen op de processen-verbaal van verzoening houdende afsluiting of vaststelling van een huurovereenkomst. Er werd geantwoord dat die wijze van heffing billijk schijnt en dat, in elk geval, de bespreking van die aangelegenheid van fiscale aard buiten het kader van het aan de beraadslagingen van uw Commissie voorgelegd wetsontwerp valt.

\* \*

Artikel 7 vergt geen commentaar. Het verdubbelt het bedrag van de jaarlijkse huurprijs tot hetwelk de akten en vonnissen betreffende de rechtsplegingen voor de vrederechters inzake huishuur van de formaliteit van registratie en zegel zijn vrijgesteld.

Uw Commissie stelt eenparig voor, die bepaling aan te nemen.

\* \*

Artikel 8 bevat een overgangsbepaling welke tot doel heeft de uitzettingen te beletten die gelast zijn door rechterlijke beslissingen gewezen bij toe-

mais elle doit être délibérément condamnée quand elle peut avoir pour effet des nullités, des déchéances ou des forclusions dont sont victimes des justiciables imparfaitement informés et qui ne peuvent comprendre la diversité et surtout la variabilité des formalités judiciaires qui leur sont imposées pour qu'ils puissent faire valoir leurs droits en justice.

C'est pourquoi votre Commission a repoussé l'article 6 par 7 voix contre 6 et 1 abstention.

Elle se demande au surplus pour quel motif les mots « le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la formule exécutoire » ont été remplacés par « le greffier en délivre des expéditions revêtues de la *forme* exécutoire ». Si le remplacement des mots « peut délivrer » par « délivre » peut se défendre et constitue même une amélioration du texte, il en est bien autrement de l'expression « *forme* exécutoire » substituée à « *formule* exécutoire ». Lors de ses délibérations sur la loi du 20 décembre 1950, votre Commission a précisément déclaré remplacer l'expression « *forme* exécutoire » qui, par suite d'une erreur matérielle figurait dans le texte de la loi ancienne, par le terme exact de « *formule* exécutoire » (cf. rapport de la Commission de la Justice, Sénat de Belgique, session extraordinaire de 1950, n<sup>o</sup> 107, p. 33).

Un membre a placé ici une protestation contre la pratique administrative consistant à appliquer le droit d'enregistrement aux procès-verbaux de conciliation contenant conclusion ou constatation d'un contrat de bail. Il lui fut répondu que ce mode de perception paraît juste et qu'en tout cas la discussion de cette question d'ordre fiscal sort du cadre du projet de loi soumis aux délibérations de votre Commission.

\* \*

L'article 7 n'appelle pas de commentaire. Il double le chiffre du loyer annuel jusqu'au niveau duquel les actes et jugements relatifs aux procédures devant les juges de paix en matière de baux à loyer sont exemptés de la formalité de l'enregistrement et du timbre.

Votre Commission propose à l'unanimité l'adoption de cette disposition.

\* \*

L'article 8 comporte une mesure transitoire destinée à empêcher les expulsions ordonnées par des décisions judiciaires rendues en application de la

passing van de huidige wetgeving, maar die onverenigbaar zouden zijn met dit wetsontwerp.

Wanneer zij in kracht van gewijsde zijn gegaan, kunnen die beslissingen niet ten uitvoer worden gelegd vóór 31 Januari 1952, en de huurder kan tot die datum verzet aantekenen bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zetelende in kort geding.

Wanneer daarentegen de beslissingen nog vatbaar zijn voor hoger beroep, zal dit beroep natuurlijk uitgeoefend worden en de betrokken huurder heeft geen bijzondere bescherming nodig, behouden dat elke voorlopige tenuitvoerlegging uitgesteld is tot de eindbeslissing.

De voorzitter van de rechtbank, uitspraak doende op het verzet van de huurder, en het rechtscollege dat zich zal uit te spreken hebben over het hoger beroep van de huurder, zullen zich schikken naar de bepalingen van de wet van 20 December 1950, gewijzigd bij de wet van 1 Juni 1951, en naar de bepalingen van dit wetsontwerp.

De beslissingen van de voorzitter van de rechtbank zetelend in kort geding, zijn onherroepelijk.

De vonnissen waarvan de tenuitvoerlegging aldus tegengehouden is, behouden hun uitwerking wat de kosten betreft.

Die overgangsbepalingen, welke nodig zijn voor de normale inwerkingtreding van het wetsontwerp en welke trouwens aan de huidige wetgeving zijn ontleend, moeten aangenomen worden.

In het eerste lid van paragraaf 1 van het artikel 4, is duidelijk vermeld welke beslissingen daaronder vallen : het zijn diegene waarbij gelast wordt het goed te ontruimen *uitsluitend op grond van het feit dat artikel 3 van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Januari 1952.*

Om elke verwarring te vermijden, gelet op het feit dat ontruiming gelast werden op grond van andere wetten, o. m. op grond van de wet tot bescherming van de handelshuurovereenkomsten, ware het niet nutteloos geweest deze aanduiding te herhalen in het vervolg van artikel 8. Het is natuurlijk in die zin dat al de bepalingen van dit artikel moeten begrepen worden.

Uw Commissie heeft artikel 8 met 9 stemmen bij 5 onthoudingen aanvaard.

\*\*\*

Over artikel 9 wordt geen uitleg gegeven noch in de memorie van toelichting, noch in het verslag van de Kamercommissie. Het heeft nochtans een zonderling voorkomen, daar het eensdeels bepaalt dat de wet zal ophouden uitwerking te hebben op 31 December 1952, en anderdeels op die regel een uitzondering voorziet voor de artikelen 1 tot 30, 31 tot 35, 38 tot 40 en 44, zonder dat wordt gezegd tot wanneer die uitzonderingsartikelen van kracht zullen blijven.

législation actuelle, mais qui seraient incompatibles avec le présent projet de loi.

Lorsqu'elles ont acquis la force de la chose jugée, ces décisions ne peuvent être mises à exécution avant le 31 janvier 1952 et le preneur peut, jusqu'à cette date former opposition devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

Lorsqu'au contraire, ces décisions sont encore susceptibles de recours, il est naturel que ce recours sera exercé et le preneur intéressé n'a pas besoin d'une protection spéciale, sauf que toute exécution provisoire est suspendue jusqu'à décision définitive.

Le président du tribunal statuant sur l'opposition du preneur et la juridiction appelée à se prononcer sur le recours du preneur se conformeront aux dispositions de la loi du 20 décembre 1950 modifiée par la loi du 1<sup>er</sup> juin 1951 et aux dispositions du présent projet de loi.

La décision du président du tribunal siégeant en référé est sans appel.

Les jugements dont l'exécution est ainsi paralysée conservent leurs effets en ce qui concerne les frais.

Ces dispositions transitoires, indispensables à la mise en application normale du projet de loi et empruntées d'ailleurs à la législation actuelle, doivent être adoptées.

Le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article désigne nettement en son premier alinéa les décisions qui en sont l'objet : ce sont celles qui ordonnent le déguerpissement *en se fondant uniquement sur le fait que l'article 3 de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, devait cesser ses effets à partir du 1 janvier 1952.*

Pour éviter toute confusion, eu égard au fait que des déguerpissements ont été ordonnés sur la base d'autres lois, notamment celle sur la protection des baux commerciaux, il n'eût pas été inutile de rappeler cette précision dans la suite du texte de l'article 8. C'est évidemment dans ce sens que toutes les dispositions de cet article doivent être comprises.

Votre Commission a adopté l'article 8 par 9 voix et 5 abstentions.

\*\*\*

L'article 9 n'a donné lieu à aucune explication ni dans l'exposé des motifs, ni dans le rapport de la Commission de la Chambre des Représentants. Il présente cependant un aspect bizarre en ce qu'il dispose d'une part que la loi cessera ses effets le 31 décembre 1952 et que d'autre part il est fait exception à cette règle pour les articles 1 à 30, 31 à 35, 38 à 40 et 44, sans qu'il soit dit jusque quand ces articles exceptionnels resteront d'application.

In het systeem van de wet van 20 December 1950 waren reeds twee toepassings-sferen van ongelijke duur voorzien.

1. De verlenging van de huurovereenkomsten had geen begindatum, vermits zij van kracht was op het ogenblik dat de wet werd aangenomen. Voor de onroerende goederen die buiten de toepassing van de wetgeving vallen, werd het einde van de verlenging vastgesteld op de verjaardag van de ingenottreding, evenwel mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden of één jaar volgens het geval. Voor de huurovereenkomsten, die aan de verlenging onderworpen bleven, werd de termijn verlengd tot de datum van het jaar 1952 overeenstemmende met de datum van ingenottreding, en deze zal nu worden verlengd tot op de datum van het jaar 1953 welke met die datum van ingenottreding overeenstemt.

2. Daarentegen ging de wettelijke bepaling van het toegelaten huurgeld in op 1 Januari 1951 indien de verhuurder het vorderde, en de verplichting om het wettelijk huurgeld te eerbiedigen bleef, bij gebreke van enige andere tekst, bestaan tot bij het verstrijken van de toepassingsperiode der wet, of, zoals artikel 45 van de wet van 20 December 1950 het zegde, tot op de dag dat de wet zou ophouden van kracht te zijn, nl. 31 December 1952.

Deze datum van 31 December 1952 wordt door het voorliggend ontwerp behouden als uiterste dag van toepassing der wet.

Maar krachtens artikel 3, zal de wettelijke verlenging voortduren voor elke huurovereenkomst die er het voorwerp van is, tot op de datum van het jaar 1953 welke samenvalt met de datum van ingenottreding. Wat betreft de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende die buiten de toepassing van de uitzonderingswetgeving vallen ingevolge verlaging van het grensbedrag, deze ook zullen, in geval een opzegging van één jaar moet worden gegeven, practisch slechts vrijkomen op de datum van het jaar 1953 die met de datum van ingenottreding overeenstemt.

Voor al wat dus de duur van de thans verlengde huurovereenkomsten betreft, gaat de toepassings-termijn van de bepalingen der wet tot een datum na het einde van het jaar 1952. Daarom moesten de artikelen in verband met de verlenging worden bijgewerkt.

Dit soort van dualisme in de bepalingen der uitzonderingswet lijkt niet gelukkig, maar is geen nieuwigheid. De talrijke bewerkingen van het voorontwerp waaruit de wet van 20 December 1950 is ontstaan, liggen aan de grondslag van dit gebrek aan evenwicht. Nu de zaak zo dringend is, is uw Commissie van oordeel dat ze zich niet met het schoonmaakwerk kan bezighouden.

Artikel 9 werd dan ook aangenomen met 9 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Déjà le système de la loi du 20 décembre 1950 comprenait deux sphères d'application de durée différente.

1. La prorogation des baux n'avait pas de début puisqu'elle était en vigueur au moment où la loi fut votée. Pour les immeubles sortant du champ d'application de la législation, la fin de la prorogation fut fixée à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, moyennant toutefois l'observation d'un délai de préavis de six mois ou d'un an, suivant le cas. Pour les baux qui demeuraient soumis à la prorogation, le terme de celle-ci fut reporté à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance et elle sera reportée demain à la date de l'année 1953 correspondant à la date de cette entrée en jouissance.

2. En revanche la détermination légale du taux de loyer autorisé prenait cours le 1<sup>er</sup> janvier 1951, si le bailleur l'exigeait et l'obligation de respecter le loyer légal continuait à s'imposer, à défaut d'autre texte, jusqu'à l'expiration de la période d'application de la loi, ou, comme l'article 45 de la loi du 20 décembre 1950 le disait, jusqu'au jour où la loi « cesserait ses effets » à savoir le 31 décembre 1952.

Cette date du 31 décembre 1952 sera maintenue par le présent projet comme terme ultime de la durée d'application de la loi.

Mais en vertu de l'article 3, la prorogation légale se poursuivra pour chaque bail qui en est l'objet, jusqu'à la date de l'année 1953 correspondant à la date d'entrée en jouissance. Et quant aux baux d'immeubles ou de parties d'immeubles éliminés du champ d'application de la législation exceptionnelle par l'abaissement du « plafond », ceux-là aussi, dans les cas où un préavis d'un an devra être donné, ne seront pratiquement libérés qu'à la date de l'année 1953 correspondant à la date d'entrée en jouissance.

Ainsi, pour tout ce qui concerne la durée des baux actuellement prorogés, le terme d'application des dispositions de la loi qui les régissent se situera à une date postérieure à la fin de l'année 1952. Et c'est pourquoi il a fallu « repiquer » en quelques sorte les articles relatifs à la matière de la prorogation.

Cette sorte de dualisme dans les dispositions de la loi exceptionnelle ne paraît pas heureuse, mais elle n'est pas une innovation. Les nombreux remaniements auxquels a donné lieu l'avant-projet dont est sorti la loi du 20 décembre 1950 sont à l'origine de ce manque d'harmonie. Votre Commission n'estime pas pouvoir en ce moment de particulière urgence, entreprendre la tâche de l'éliminer de la loi.

Aussi l'article 9 a-t-il été adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Artikel 10 bepaalt dat « deze wet in werking treedt de dag waarop zij is bekendgemaakt ».

Waarom voegt men daaraan toe « met uitzondering van de in artikel 32 der wet van 20 December 1950 aangebrachte wijzigingen, welke uitwerking zullen hebben met ingang van 1 Januari 1952 »? Deze datum van 1 Januari 1952 is inderdaad reeds vermeld in artikel 6 als datum waarop de gewone regelen van de burgerlijke rechtsvordering toepasselijk zullen worden.

De toepassing der wet in haar geheel houdt dus noodzakelijk in dat het nieuw artikel 32 der wet van 20 December 1950 slechts op 1 Januari 1952 van kracht zal worden, en het was niet noodzakelijk dit te herhalen.

Aangezien uw Commissie voorstelt artikel 6 te verwerpen, volgt hieruit noodzakelijk dat het tweede gedeelte van de tekst van artikel 10 op zijn beurt moet verdwijnen. Dat artikel zal dus luiden: « Deze wet treedt in werking de dag waarop zij is bekendgemaakt ».

Dit amendement op artikel 10 werd goedgekeurd met 6 stemmen bij 8 onthoudingen.

\* \* \*

Bij artikel 11 wordt de Koning gemachtigd om de bepalingen van het wetsontwerp samen te ordenen met de vroegere wetten van 20 December 1950 en 1 Juni 1951.

Deze bepaling vergt geen commentaar. Zij werd met eenparige stemmen goedgekeurd.

Het geheel van het ontwerp werd goedgekeurd met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Het verslag werd eenparig aangenomen.

*De Verslaggevers,*  
R. ANCOT,  
E. RONSE.

*De Voorzitter,*  
H. ROLIN.

L'article 10 dispose que « la présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication ».

Pourquoi ajoute-t-il « à l'exception des modifications apportées à l'article 32 de la loi du 20 décembre 1950 lesquelles sortiront leurs effets à dater du 1<sup>er</sup> janvier 1952 »? Cette date du 1<sup>er</sup> janvier 1952 est en effet déjà mentionnée à l'article 6 comme étant celle à dater de laquelle les règles ordinaires de la procédure civile seront applicables.

L'application de la loi dans son ensemble comporte donc nécessairement que le nouvel article 32 de la loi du 20 décembre 1950 n'entrera en vigueur que le 1<sup>er</sup> janvier 1952 et il n'était pas nécessaire de le répéter.

Comme votre Commission propose le rejet de l'article 6, il en résulte par une conséquence nécessaire que la seconde partie du texte de l'article 10 doit disparaître à son tour. Cet article sera donc rédigé comme suit: « La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication ».

Cet amendement de l'article 10 a été adopté par 6 voix et 8 abstentions.

\* \* \*

L'article 11 autorise le Roi à coordonner les dispositions du présent projet de loi avec celles des lois antérieures du 20 décembre 1950 et du 1<sup>er</sup> juin 1951.

Cette disposition n'appelle aucun commentaire. Elle a été adoptée à l'unanimité.

L'ensemble du projet a été adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Le rapport a été adopté à l'unanimité.

*Les Rapporteurs,*  
R. ANCOT,  
E. RONSE.

*Le Président,*  
H. ROLIN.

**Wetsontwerp wijzigend de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.**

AMENDEMENTEN VOORGEDRAGEN  
DOOR DE COMMISSIE.

1. Een artikel *1bis* in te voegen, luidende :

« Aan paragraaf 3 van artikel 2 van de wet van 20 December 1950 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur wordt een n<sup>o</sup> 5<sup>o</sup> toegevoegd, luidende :

« 5<sup>o</sup> De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, verhuurd aan de Staat, provincies, gemeenten of openbare instellingen. »

2. Artikel 6 :

Dit artikel te doen wegvallen.

3. Artikel 10 :

Dit artikel te doen luiden als volgt :

« Deze wet treedt in werking op de dag harer bekendmaking ».

**Projet de loi modifiant la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.**

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS  
PAR LA COMMISSION.

Insérer un article *1bis*, rédigé comme suit :

« Le paragraphe 3 de l'article 2 de la loi du 20 décembre 1950 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, est complété par un 5<sup>o</sup>, rédigé comme suit :

« 5<sup>o</sup> Les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles loués à l'Etat, les provinces, les communes, les organismes publics. »

2. Article 6 :

Supprimer cet article.

3. Article 10 :

Rédiger cet article comme suit :

« La présente loi entrera en vigueur le jour de sa publication. »