

Chambre des Représentants

SESSION 1954-1955.

22 FÉVRIER 1955.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 52 de la loi organique
de l'Assistance Publique du 10 mars 1925.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 52 de la loi organique de l'Assistance publique du 10 mars 1925 dispose que la première location de biens appartenant aux Commissions d'assistance publique doit se faire par adjudication publique.

La voie des enchères publiques est également imposée lorsque aucun bail n'est en cours.

La jurisprudence administrative interprète cette disposition de manière tellement extensive que la location de gré à gré n'est admise que dans le seul cas du renouvellement d'un bail en cours consenti au preneur de ce même bail. Dès qu'un bail se trouve expiré, ou résilié pour quelque cause que ce soit, la jurisprudence administrative impose aux Commissions d'assistance publique de recourir à la location par voie d'enchères publiques.

L'origine de cette disposition se retrouve dans un décret du 12 août 1807.

Cependant, déjà dans les développements présentés à l'appui de sa proposition de loi, déposée le 22 janvier 1920, et qui est devenue la loi du 10 mars 1925, M. Amédée Visart écrivait :

« C'est cette condition absolue et rigoureuse de l'adjudication aux enchères publiques qui a donné lieu à des critiques très motivées. Il est évident que cette règle a été inspirée par la crainte des abus et des actes de faveur ou de vénalité, et surtout par le désir de faire produire au patrimoine des pauvres le revenu le plus élevé possible.

» Comme cela arrive souvent la rigueur et l'exagération des précautions prises a causé un grand détriment à ceux qu'on voulait protéger. »

L'auteur de cette proposition analysait longuement les inconvénients de la méthode de mise en location qu'imposaient le décret du 12 août 1807 et la jurisprudence administrative en vigueur.

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1954-1955.

22 FEBRUARI 1955.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 52 der wet van 10 Maart
1925 tot regeling van de Openbare Onderstand.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Artikel 52 der wet van 10 Maart 1925 tot regeling van de Openbare Onderstand bepaalt dat de eerste verhuring van goederen die aan de Commissie van Openbare Onderstand toebehoren, bij openbare aanbesteding moet geschieden.

Verhuring bij openbaar opbod is eveneens vereist, ook wanneer geen enkele huurovereenkomst loopt.

Door de administratieve rechtspraak wordt die bepaling op zulke ruime wijze verklaard dat verhuring uit de hand alleen wordt aanvaard bij vernieuwing van een lopende huurovereenkomst, die aan diezelfde huurder wordt toegestaan. Zodra een huurovereenkomst is verstreken of om welke reden ook wordt verbroken, verplicht de administratieve rechtspraak de Commissies van Openbare Onderstand over te gaan tot verhuring bij openbaar opbod.

De oorsprong van die bepaling is te vinden in een decreet van 12 Augustus 1807.

Nochtans schreef de heer Amédée Visart reeds in de toelichting tot staving van zijn wetsvoorstel, dat op 22 Januari 1920 werd ingediend en dat de wet van 10 Maart 1925 is geworden :

« 't Is die volstreekte en strenge voorwaarde der toewijzing bij opbod die aanleiding gaf tot zeer gegronde critiek. Klaarblijkelijk werd die regel ingegeven door vrees voor misbruik, begunstiging of omkoperij, en vooral door de wens om het armenvermogen zoveel mogelijk te doen opbrengen.

» Zoals het dikwijls gebeurt, hebben de strengheid en de overdrijving der genomen voorzorgen veel schade berokkend aan hen die men wilde beschermen. »

De indiener van dit voorstel zette uitvoerig de nadelen van de methode der verhuring uiteen, die door het decreet van 12 Augustus 1807 en door de geldende administratieve rechtspraak wordt voorgeschreven.

Il faisait valoir que notamment pour les baux à ferme le plus haut soumissionnaire n'est pas toujours le plus intéressant puisqu'il peut épuiser le fond par une exploitation défectueuse; qu'en matière de baux à loyer portant sur des maisons à destination commerciale ou de simple habitation, le plus haut soumissionnaire n'est pas nécessairement le locataire qui respectera le mieux ses obligations.

Si la réforme des baux à ferme a supprimé certaines des objections formulées par l'honorable M. Visart, les dispositions de l'article 52 de la loi organique sur l'assistance publique présentent toujours les mêmes inconvénients en ce qui concerne la location des immeubles à destination commerciale ou à habitation.

L'on comprend mal d'ailleurs que le législateur de 1925, cependant mis en garde par l'auteur de la proposition, ait maintenu dans l'article 52 les règles édictées par le décret du 12 août 1807.

Il est incontestable que l'obligation de recourir aux enchères publiques pour donner en location les immeubles des Commissions d'assistance publique cause souvent au patrimoine des pauvres un préjudice important.

En effet, s'il est entré dans les mœurs de se rendre à l'adjudication publique d'un bail de chasse, voire d'une propriété industrielle, il n'est plus dans les mœurs, surtout dans les centres urbains, de suivre les adjudications publiques organisées pour la mise en location d'immeubles à usage d'habitation. L'amateur d'un immeuble à usage d'habitation est trop habitué à traiter de gré à gré et recule devant les inconvénients d'une procédure qui impose le recours aux enchères publiques.

La pratique démontre que des Commissions d'assistance publique qui possèdent des immeubles situés dans les grandes villes doivent subir de longues périodes d'indisponibilité de l'immeuble. Les notaires, chargés par elles de mettre les immeubles en location par adjudication publique, organisent vainement des enchères auxquelles ne se présente aucun amateur. Les Commissions d'assistance publique supportent ainsi des frais assez élevés en pure perte et sont privées pendant de nombreux mois de revenus importants.

Ainsi une règle motivée par le souci d'éviter des abus se retourne contre l'institution que l'on a voulu protéger.

Il est manifeste que les abus peuvent être évités par d'autres moyens.

Comme la location continuerait à être soumise à l'avis du Conseil communal et à l'approbation de la Députation permanente, comme les baux pour un terme de plus de 9 ans et les baux emphytéotiques resteraient soumis à l'approbation du Roi, il serait aisé d'éviter les abus en permettant à l'autorité de tutelle de faire vérifier le caractère sérieux du loyer exigé par expertise de la valeur locative de l'immeuble donné en location.

Nous proposons donc l'abrogation d'une règle qui s'est avérée à l'expérience nuisible aux intérêts qu'elle prétendait défendre.

Hij wees er op dat o.m. inzake pachten de hoogste bieder niet altijd de meest belangwekkende is omdat hij het erf kan uitputten door slechte exploitatie; dat inzake huurovereenkomsten van handels- of woonhuizen de hoogste bieder daarom niet de huurder zijn zal die zijn verplichtingen het best zal nakomen.

Al zijn sommige van de door de heer Visart aangevoerde bezwaren weggefallen ten gevolge van de hervorming der pachten, toch levert het bepaalde in artikel 52 der wet tot regeling van de Openbare Onderstand nog dezelfde nadelen op, wat het verhuren van handels- of woonhuizen betreft.

Men ziet trouwens niet in waarom de wetgever van 1925, ondanks de waarschuwing van de indiener van het voorstel, in artikel 52 de bij decreet van 12 Augustus 1807 uitgevaardigde maatregelen heeft behouden.

Het lijdt geen twijfel dat uit de verplichtingen om de onroerende goederen van de Commissie van Openbare Onderstand bij openbare aanbesteding te verhuren dikwijls een belangrijk nadeel ontstaat voor het patrimonium der armen.

Immers, indien het gebruikelijk is geworden zich naar de openbare toewijzing van een jacht of zelfs van een nijverheidseigendom te begeven, is het vooral in de grote centra niet langer de gewoonte de openbare toewijzingen voor het verhuren van woonhuizen bij te wonen. Wie er een woonhuis wenst te huren, is al te zeer gewoon onderhands te handelen en schrikt terug voor de nadelen die voortvloeien uit de procedure die openbare toewijzing voorschrijft.

Uit de praktijk blijkt dat de Commissies van Openbare Onderstand die eigenaar zijn van onroerende goederen in de grote steden hun onroerend goed lange tijd moeten zien leegstaan. De notarissen, belast met de verhuring van de onroerende goederen bij openbare toewijzing richten vruchteloos verkopen in waarop geen enkele gegadigde verschijnt. De Commissies van Openbare Onderstand moeten aldus tamelijk hoge kosten dragen die zonder enig nut zijn en bovendien zijn ze gedurende verscheidene maanden van belangrijke inkomsten verstoken.

Een regel, die bedoeld was om misbruiken te vermijden, valt dus uit tegen de instelling die men wilde beschermen.

Het ligt voor de hand dat de misbruiken met andere middelen kunnen vermeden worden.

Daar de verhuring zou onderworpen blijven aan het advies van de Gemeenteraad en aan de goedkeuring van de Bestendige Deputatie, zoals de huurovereenkomsten voor een termijn voor meer dan 9 jaar en de erfpachten aan de goedkeuring van de Koning zouden onderworpen blijven, kunnen misbruiken gemakkelijk worden vermeden door het voorgedijgezag in de mogelijkheid te stellen het ernstig karakter van de gevraagde huurprijs te laten nagaan door een deskundig onderzoek van de huurwaarde van het in huur gegeven onroerend goed.

Derhalve stellen wij voor een regel, die bij ondervinding schadelijk is gebleken voor de belangen die hij wilde verdedigen, af te schaffen.

M. A. PIERSON.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 52 de la loi du 10 mars 1925, organique de l'Assistance publique, est remplacé par la disposition suivante :

Il est procédé à la location des biens appartenant aux commissions d'assistance publique par voie d'enchères publiques ou de gré à gré.

Le mode de location choisi par les commissions d'assistance publique, le cahier des charges des adjudications publiques et les résultats de celles-ci, les clauses et conditions des locations de gré à gré, sont soumis, pour les commissions communales, à l'avis du conseil communal et à l'approbation de la députation permanente, pour les commissions intercommunales, à l'approbation de la députation permanente.

Les baux de location pour un terme de plus de neuf ans et les baux emphytéotiques sont soumis, en outre, à l'approbation du Roi.

Le pouvoir de tutelle pourra faire expertiser la valeur locative réelle des biens donnés en location.

Les résiliations des baux sont soumises aux mêmes approbations si elles ne résultent pas des stipulations de la convention de bail elle-même.

WETSVOORSTEL

Enig Artikel.

Artikel 52 der wet van 10 Maart 1925, tot regeling van de Openbare Onderstand, wordt vervangen door volgende bepaling :

Goederen die toebehoren aan de commissies van Openbare Onderstand worden verhuurd bij openbaar aanbod of uit de hand.

De wijze van verhuring, door de commissies van Openbare Onderstand gekozen, het lastenkohier der openbare aanbestedingen en de uitslagen ervan, de bedingen en voorwaarden der verhuringen uit de hand zijn onderworpen, voor de gemeentelijke commissies, aan het advies van de gemeenteraad en, voor de intercommunale commissies, aan de goedkeuring van de Bestendige Deputatie.

De verhuringen voor een termijn van meer dan negen jaar en de erfpachten zijn bovendien onderworpen aan de goedkeuring van de Koning.

Het voogdijgezag kan de werkelijke huurwaarde van de in huur gegeven goederen aan een deskundig onderzoek laten onderwerpen.

Elke huurverbreking is aan dezelfde goedkeuringen onderworpen, indien zij niet voortvloeit uit de bedingen der huurovereenkomst zelf.

M. A. PIERSON.