

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1954-1955.

1 APRIL 1955.

WETSVOORSTEL

tot verlenging en wijziging van de wet van 28 December 1953 tot wijziging van de samengeordende wetten van 21 September 1953 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De bijkomende verlenging voorzien bij de wet van 28 December 1953 tot wijziging van de samengeordende wetten van 21 September 1953 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur neemt een einde tussen 1 Juli 1955 en 30 Juni 1956 op de datum die met deze van de ingenottreding overeenstemt.

De woningnood is verre van opgelost. De vraag overtreft nog altijd in belangrijke mate het aanbod. Vooral in de steden en nijverheidsgemeenten doet het tekort aan volkswoningen zich nog steeds scherp gevoelen.

Het komt ons voor dat er in die voorwaarden niet kan aan gedacht worden terug te keren tot het gemeen recht en het de elementaire taak van de wetgever is om, zolang er woningtekort heerst, de huurders — en deze zijn nog altijd de grote meerderheid der bevolking — te beschermen tegen elke willekeur en uitbuiting en tegen betreurenswaardige uitdrijvingen.

Het verdwijnen van een beschermende wet op de huishuren zou heel zeker voor gevolg hebben :

- 1) Dat duizenden huurders, vooral in de grote centra en belangrijke gemeenten, uit hun woning zouden worden gedreven;
- 2) Dat de huishuren, die nu reeds in ontelbare gevallen veel te hoog zijn, nog in gevoelige mate zouden worden opgedreven.

Wij zijn van oordeel dat beide gevolgen moeten voorkomen worden.

Het land heeft er niets bij te winnen dat, ten gevolge der uitdrijvingen, de sociale onrust zou worden in de hand gewerkt en de massa van de huurders in voortdurende zorg en kommer zou verkeren.

Daarenboven zou een verhoging der huishuurprijzen

Chambre des Représentants

SESSION 1954-1955.

1^{er} AVRIL 1955.

PROPOSITION DE LOI

prorogeant et modifiant la loi du 28 décembre 1953 modifiant les lois coordonnées du 21 septembre 1953 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La prorogation supplémentaire, prévue par la loi du 28 décembre 1953 modifiant les lois coordonnées du 21 septembre 1953 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, prendra fin, entre, le 1^{er} juillet 1955 et le 30 juin 1956, à la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance.

La crise du logement est loin d'être résolue. L'offre est toujours inférieure à la demande. C'est surtout dans les villes et communes industrielles que la pénurie d'habitations ouvrières reste sérieuses.

Dans ces conditions, nous semble-t-il, il ne peut actuellement être question d'un retour au droit commun. Tant qu'il y aura pénurie de logements, c'est le devoir élémentaire du législateur de protéger les locataires, — constituant toujours la grande majorité de la population —, contre tout arbitraire et toute exploitation, ainsi que contre des expulsions déplorables.

A défaut d'une loi de protection en matière de baux à loyer :

- 1) Des milliers de locataires, principalement dans les grands centres et les communes importantes, seraient expulsés;
- 2) Les loyers, déjà trop élevés dans des cas innombrables, subiraient encore une nouvelle hausse importante.

A notre avis ces deux conséquences doivent être prévenues.

Il n'est pas de l'intérêt du pays qu'à la suite des expulsions l'agitation sociale soit aggravée et que la masse des locataires vive dans un état permanent d'insécurité et de soucis.

En outre, une hausse des loyers entraverait l'effort du

het streven van de regering naar prijsverlaging tegenwerken en een billijke eis tot evenredige aanpassing der inkomsten voor de grote massa van de minvermogenden doen ontstaan.

Om deze redenen hebben wij geoordeeld dat de bestaande huishuurwet absoluut dient verlengd.

Als termijn voor deze verlenging hebben wij twee jaar voorgesteld.

Vooreerst, omdat de wet van 28 December 1953 in feite eveneens een verlengingstermijn van twee jaar voorziet. Maar ook, omdat de resultaten van de nieuwe bouwpolitiek van de huidige regering slechts na een tijdverloop van twee jaar zullen kunnen gemeten worden. Eerst dan zal kunnen geoordeeld worden of een beschermende huishuurwet zich nog langer zal opdringen.

In ons voorstel hebben wij ook de bepaling « normale huishuur » precies omschreven.

De ondervinding heeft aan elkeen die zich met dit vraagstuk onledig houdt, geleerd wat al betwistingen en verschillende interpretaties, zowel door de Vrederechters als door de eigenaars en huurders, hun oorsprong vinden in het gemis aan een wettelijke omschrijving van het begrip « normale huishuur ». Zelfs de duidelijke verklaring door de toenmalige Minister van Justitie, de heer du Bus de Warnaffe, daaromtrent afgelegd in de Kamerzitting en in de vergadering van de Commissie van Justitie bij de bespreking van de wet van 1953, heeft deze betwistingen niet voorkomen.

Een klare en onbetwistbare wettekst is, ons inziens, het enig middel om voor de toekomst alle betwistingen en verschillende interpretaties uit te schakelen.

Gouvernement en vue de l'abaissement des prix et amènerait la majorité des petites gens à revendiquer, avec raison, une adaptation proportionnelle des revenus.

Pour ces motifs, nous estimons que l'actuelle loi sur les loyers doit être absolument prorogée.

Nous proposons de limiter cette prorogation à deux ans.

D'abord parce que, en fait, la loi du 28 décembre 1953 prévoyait, également, un délai de prorogation de deux ans. Ensuite, parce que les résultats de la nouvelle politique de construction du Gouvernement actuel ne pourront être jugés qu'après une période de deux ans. Ce n'est qu'à ce moment qu'on pourra dire si une loi de protection des baux à loyer est encore nécessaire.

Dans notre proposition, nous avons également précisé la définition du : « loyer normal ».

Ceux qui s'occupent du problème savent d'expérience, que toutes les contestations et divergences d'interprétation, tant de la part des juges de paix que des propriétaires et des locataires, proviennent de l'absence d'une définition légale de la notion du « loyer normal ». Même la déclaration très nette, faite à ce sujet par M. du Bus de Warnaffe, Ministre de la Justice à l'époque, devant la Chambre et la Commission de la Justice lors de la discussion de la loi de 1953, n'a pas écarté ces contestations.

Un texte de loi clair et indiscutable est, à notre avis, le seul moyen d'éliminer, à l'avenir, toutes contestations et divergences d'interprétation.

J. VERCAUTEREN.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

De bepalingen voorzien in de wet van 28 December 1953 waarbij de artikelen 3, 44 en 47 van de samengeordende wetten van 21 September 1953 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur worden gewijzigd, worden verlengd voor een duur van twee jaar.

Art. 2.

De normale huurprijs voorzien in alinea 3, van artikel 1, van bedoelde wet wordt vastgesteld op minimum 2 1/2 tot maximum 3 1/2 maal de huurprijs die op 1 Augustus 1939 voor het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betaald werd.

In geval van betwisting bepaalt de vrederechter — na de twee partijen te hebben gehoord — naar billijkheid de verhoging welke binnen de hierboven bepaalde perken dient toegepast.

Hij zal zich hierbij laten leiden door de toestand van het gehuurde goed, alsmede door de financiële en sociale toestand waarin de huurder en verhuurder zich bevinden.

Art. 3.

Deze wet treedt in werking op 30 Juni 1955.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les dispositions de la loi du 28 décembre 1953 modifiant les articles 3, 44 et 47 des lois coordonnées du 21 septembre 1953 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, sont prorogées pour une durée de deux ans.

Art. 2.

Le loyer normal, prévu à l'alinéa 3 de l'article 1^{er} de ladite loi, est fixé, au minimum à 2 1/2 fois et, au maximum, à 3 1/2 fois le montant du loyer payé au 1^{er} août 1939 pour l'immeuble ou la partie d'immeuble.

En cas de contestation, le juge de paix — après avoir entendu les parties — apprécie en équité la majoration à appliquer dans les limites fixées ci-dessus.

Il s'inspire à cette occasion de l'état de l'immeuble loué ainsi que de la situation financière et sociale tant du preneur que du bailleur.

Art. 3.

La présente loi entrera en vigueur le 30 juin 1955.

J. VERCAUTEREN,
J. HOSSEY,
G. HOUSIAUX,
M. DAMAN.