

# Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 13 JANVIER 1919.

---

## Projet de loi sur les loyers<sup>(1)</sup>.

---

### RAPPORT

PRÉSENTÉ, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. BRUNET.

---

MESSIEURS,

La commission spéciale chargée d'étudier le projet de loi sur les loyers déposé par M. le Ministre de la Justice ne croit pas pouvoir conclure à l'adoption pure et simple de ce projet.

Elle vous propose d'arrêter un texte qui embrasse les différents aspects du problème. Par le projet qu'elle vous soumet, elle vous demande d'élargir la proposition dont vous êtes saisis par le Gouvernement.

La solution que nous soumettons à la Chambre répond, croyons-nous, au vœu de nombreux locataires et de nombreux propriétaires.

Sans doute, nous n'avons pas l'illusion qu'il soit possible de donner pleine satisfaction à tous les intérêts en présence. A les considérer étroitement, ces intérêts sont radicalement opposés.

Nous avons néanmoins l'espoir que le sentiment des graves difficultés avec lesquelles la Nation est aux prises, la conscience des sacrifices héroïquement consentis par nombre de nos compatriotes amèneront propriétaires et locataires à la conviction que des concessions réciproques s'imposent. Le propriétaire ne peut songer à exercer rigoureusement les droits étendus que lui donne le code. Le locataire doit se résoudre à payer son loyer dans la mesure où ses ressources lui permettent de le faire.

Il semble inutile d'exposer les conditions de fait dans lesquelles se présente la question des loyers.

De très nombreux groupements tant de locataires que de propriétaires ont répandu le fruit d'études poursuivies pendant de longs mois.

---

(1) Projet de loi n° 5.

(2) La Commission, présidée par M. DE PONTIÈRE, était composée de MM. BRIFAUT, BRUNET, FIEULLIEN, HANSENS, PIRARD, VANDEWALLE, WAUWERMANS.

Nous nous bornerons à aborder les points essentiels du problème que la Chambre a à résoudre.

Il convient tout d'abord de rechercher s'il y a lieu de s'en tenir à une solution fragmentaire ou si, au contraire, il échet de réaliser une solution d'ensemble.

Votre Commission a été d'avis qu'il est impossible de n'envisager qu'un des côtés de la question. Trop d'intérêts seraient méconnus, trop de victimes de la guerre se verraient exclues de la protection à laquelle elles ont droit.

Pour résoudre l'ensemble des questions que pose le problème des baux à loyer, votre Commission, tout en faisant un examen attentif des intéressantes études publiées en Belgique, s'est largement inspirée de la loi française.

Cette loi a donné lieu à une longue préparation, à des discussions approfondies à la Chambre des Députés et au Sénat. L'élaboration de la loi a duré trois années.

De multiples projets avaient été soumis au Parlement français. La loi du 9 mars 1918 a fait l'objet d'un examen minutieux; elle est sortie de la confrontation du projet déposé par le Gouvernement français et de tous les projets dus à l'initiative parlementaire.

\*  
\* \*

Le projet que nous vous soumettons vise successivement la question des exonérations et des réductions de loyers, celle des résiliations et des prorogations de baux. Il aborde le problème des indemnités dues aux propriétaires de rang modeste et de la protection à accorder aux débiteurs hypothécaires. Il confie à un juge unique l'examen de tous les litiges.

La simple énonciation des différents titres du projet suffit à montrer le lien intime qui unit tous les aspects du problème et à souligner l'impossibilité qu'il y a de n'envisager qu'un seul des points qui touchent aux relations juridiques entre propriétaires et locataires.

La commission s'est ralliée à la manière de voir du Gouvernement qui n'a pas étendu aux baux à ferme, qui se présentent dans des conditions spéciales, l'action de la loi.

Il va de soi que la loi ne leur sera pas applicable même si les contractants ont qualifié « bail à loyer », un bail qui par la nature de son objet ou par l'étendue du terrain exploitable, dont il règle la jouissance, est en réalité un bail à ferme.

#### TITRE I. — Exonérations et Réductions.

##### a) *Immeubles à destination commerciale ou industrielle.*

Votre commission a estimé qu'il était impossible de faire, au point de vue des exonérations et des réductions, le même sort aux occupants de tous les immeubles. Une distinction essentielle s'impose : d'une part, les immeubles à destination industrielle ou commerciale; d'autre part, les maisons à usage d'habitation.

La jouissance de la propriété louée en vue de l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie est essentiellement pour le locataire le moyen de réaliser des profits.

Sans doute, le locataire, en prenant à bail un immeuble industriel ou commercial, s'expose à des risques. La maladie peut le mettre dans l'impossibilité de tirer parti de la propriété; la concurrence peut s'acharner sur lui et lui enlever les bénéfices qu'il escomptait. Le locataire en traitant avec le propriétaire a accepté l'aléa inhérent à toutes nos entreprises. Vainement tenterait-il de s'en prévaloir pour obtenir de son bailleur une diminution des obligations qu'il a librement assumées.

Il en est autrement si la propriété donnée en location est détruite en tout ou en partie. En ce cas, l'article 1722 du code civil permet au locataire d'obtenir la remise totale ou partielle de son loyer.

Ne faut-il pas que cette règle d'équité soit appliquée par analogie à la situation créée par la guerre ?

La convention et la loi se sont abstenues de prévoir une catastrophe semblable que celle qu'a connue notre pays.

La durée et la profondeur du bouleversement ont échappé, au début de la guerre, aux esprits les plus clairvoyants.

L'odieuse brutalité de l'occupant a dépassé les plus sombres prévisions.

Bornons-nous à signaler, au point de vue spécial qui nous préoccupe, que de nombreux industriels ont été mis dans l'impossibilité de jouir de leurs propriétés par suite du vol de leur matériel et de leurs matières premières; que fréquemment des négociants se sont vus priver de toute source de revenus soit par suite de l'enlèvement de leurs marchandises soit à raison de ce que, par le fait de la guerre ou de l'occupation, la clientèle qui devait alimenter leur négoce avait momentanément disparu.

Ceux de ces commerçants et de ces industriels qui avaient pris des immeubles à bail ont été privés des avantages économiques « qui devaient normalement résulter de la destination du bien loué ».

Certes, aucune faute ne peut être reprochée au propriétaire et il ne peut être question de lui imposer la charge d'une indemnité quelconque. Mais ne doit-on pas, en appliquant la raison d'équité qui a dicté l'article 1722 du code civil, décider que, dans l'hypothèse prévue par l'article 1 du projet de la commission, le propriétaire ne peut avoir droit à l'intégralité du loyer qui, d'après la volonté des parties, ne devait être que la contrevaletur des avantages dont l'événement a privé le locataire ?

La jurisprudence semble fixée en ce qui concerne l'interprétation de l'article 1722 du code civil. Elle limite l'application de cet article soit à la destruction matérielle — totale ou partielle — du bien loué soit à l'entrave matérielle apportée à la jouissance promise par le bail.

Pour tenter d'élargir les conditions d'application de cet article, il ne faut pas que les locataires aient à soutenir de longs procès dont l'issue serait au surplus incertaine.

Il faut, dans la situation qui nous est faite, que, par un texte clair et précis

le droit à la réduction et même, si les circonstances justifient cette mesure exceptionnelle, à l'exonération soit reconnu par le législateur.

Le projet qui vous est proposé porte que des réductions pourront être accordées. Elles pourront l'être même à la demande du locataire qui s'est acquitté de son loyer. Toutefois, le juge sera amené en certains cas à déduire d'un paiement fait en dehors de toute contrainte une présomption que le locataire est sans grief et qu'il a eu la jouissance qu'il avait escomptée lors de la signature du bail.

Telle est la portée de la disposition de l'article premier du projet adopté par votre Commission.

Le juge aura à apprécier si l'immeuble au sujet duquel se produit un litige est à usage commercial ou industriel.

S'il estime que l'exploitation commerciale ou industrielle est d'une importance tellement réduite que l'élément essentiel du contrat de bail est d'assurer au locataire la disposition d'une maison d'habitation, il appliquera à l'espèce les règles relatives aux immeubles à usage d'habitation.

En ce qui concerne les biens visés à l'article premier, le juge n'a pas à rechercher quels sont les revenus personnels dont jouit le locataire. L'exploitation du commerce ou de l'industrie doit seule être prise en considération. Le juge tiendra compte exclusivement d'un élément réel : la privation complète ou partielle des avantages que les parties avaient prévus lors de la location.

\* \* \*

#### b) Maisons à usage d'habitation.

Pour les maisons à usage d'habitation, nous proposons à la Chambre d'insérer dans la loi le texte qui lui est soumis par M. le Ministre de la Justice. Nous avons toutefois apporté à la proposition, outre des changements de détail, une modification qui, tout en touchant à une question importante, respecte l'économie du projet : l'attribution d'une indemnité équivalente au maximum à 50 p. c. du loyer aux « petits bailleurs » privés de leur loyer à raison de l'exonération prévue par la loi.

La proposition du Gouvernement fait un sort spécial aux locataires d'habitations à bon marché.

Votre Commission s'est ralliée à cette idée. Elle a admis que ces occupants pussent jouir d'une exonération totale.

Toutefois, se rendant compte qu'une règle absolue privant le propriétaire de tout recours — même si le locataire a des ressources suffisantes pour payer son loyer — consacrerait une situation injuste, votre Commission a estimé qu'il convenait de permettre au propriétaire de renverser, par une preuve dont il a la charge, la présomption « d'irrécouvrabilité » créée par la loi.

Si c'est le locataire qui réclame le remboursement de ce qu'il a payé, il lui appartiendra de fournir la preuve de l'insuffisance de ses ressources. La présomption légale cède devant le fait du paiement.

La Commission s'est inspirée sur ce point comme sur bien d'autres de la

formule si vraie et si saine énoncée par M. Briand, président du Conseil, au Sénat français, au cours de la discussion sur la loi relative aux loyers : *Qui peut payer doit payer !*

Dira-t-on que par l'effet du recours admis en certains cas contre les occupants des immeubles modestes, le but de la loi sera compromis et que les procès vont surgir innombrables ?

En vérité, les recours contre ces petits locataires seront peu nombreux. Le propriétaire hésitera à s'engager dans des litiges difficiles, où une preuve délicate devra être fournie par lui pour combattre une présomption établie par la loi.

Pour déterminer quels sont les logements pour lesquels l'exonération totale sera possible, le projet du Gouvernement donne une échelle des loyers d'après l'importance des localités dans lesquelles se trouvent les immeubles.

Votre Commission a apporté une double modification au tableau inséré dans ce projet. Elle a réduit le taux des loyers. Elle a, d'autre part, tenu compte des charges de famille du locataire.

Il lui a semblé impossible de prévoir le même loyer pour le célibataire et pour le père de famille.

Tel est l'ensemble des mesures prises en faveur des occupants de petits immeubles.

Quant aux autres locataires, ils bénéficient d'une réduction de loyer de 50 p. c., à moins que le propriétaire ne prouve que leurs ressources leur permettent de s'acquitter de la totalité des loyers ou d'une quotité supérieure à la moitié.

Cette quotité de 50 p. c. est calculée sur l'ensemble des loyers échus pendant la guerre. Il importera donc, en appréciant le mérite de la demande du propriétaire, de tenir compte des loyers payés. Bien plus, si le paiement de tous les loyers ou d'une quotité supérieure à 50 p. c. a eu lieu, le locataire est en droit de demander la restitution de ce qui aurait été payé au-delà de la moitié.

En cas de demande de restitution, la preuve de l'insuffisance de ses ressources incombe au locataire.

Le locataire, en payant ses loyers, a créé une présomption qu'il devra renverser. Rien de plus naturel.

Ne diminuons pas la portée du fait du paiement. N'en exagérons pas toutefois l'importance.

A première vue, le fait que le locataire a payé semble équivaloir à la preuve que ses ressources lui permettaient de s'acquitter de ses loyers.

Il n'en est rien cependant.

Bien des locataires ont payé sous le coup d'exécutions !

D'autres ont été effrayés par la menace de poursuites.

D'autres encore, pénétrés de l'étendue des droits que le code civil reconnaît aux propriétaires, sans attendre les mises en demeure, ont fait de pénibles efforts pour se libérer vis-à-vis de leurs propriétaires.

Est-ce à l'aide de leurs ressources qu'ils ont payé ?

A eux de prouver que leurs ressources étaient normalement insuffisantes. Ils démontreront qu'ils ont emprunté les fonds versés au propriétaire, qu'ils se sont imposé de dures privations pour se libérer.

\* \* \*

Votre Commission a maintenu le mot « ressources » dans le texte qui vous est soumis. Elle a écarté l'amendement qui tendait à substituer à ce mot l'expression « revenus et bénéfices ».

Limitée aux « revenus et bénéfices », la disposition eût mis le juge dans l'impossibilité d'avoir égard aux capitaux possédés par le locataire et demeurés momentanément improductifs.

Sans doute, c'est en se basant avant tout sur les revenus et les bénéfices que le juge statuera.

La loi prévoit la déduction des charges du locataire.

C'est donc bien d'un compte annuel qu'il s'agit normalement.

Mais si le locataire, tout en n'ayant joui pendant la guerre que de revenus minimes, a un patrimoine important, est-il équitable qu'on n'en tienne aucun compte ?

Le juge aura dans l'appréciation des ressources une mission délicate à remplir.

Son tact et son expérience auront cependant vite fait de déterminer quand le refus du locataire de payer le loyer est abusif.

#### *Baux postérieurs au 4 août 1914*

Le projet applique une règle spéciale aux loyers dus en vertu de baux postérieurs au 4 août 1914.

Le locataire a traité pendant la guerre. En contractant il a pu mesurer les conséquences de l'événement au point de vue de sa situation matérielle.

Au locataire incombera la preuve de l'impossibilité où il est de verser plus de 50 p. c. des loyers échus.

Si le loyer a été payé, aucune action en répétition n'est ouverte au locataire. La présomption qui fait échec au droit de réclamer le remboursement se base sur un double fait : le bail a été fait pendant la guerre, les loyers ont été réglés.

\* \* \*

#### *Mobilisés, déportés, condamnés, morts.*

Le projet accorde une protection spéciale à ceux qui ont servi la patrie, aux représentants de ceux qui ont trouvé la mort dans un fait de guerre ou dans un fait de l'ennemi ou à ceux qui ont été frappés d'une mesure privative de la liberté.

Toutefois, si les occupants du bien loué avaient des ressources suffisantes, ils devront s'acquitter de tout ou partie des loyers.

\* \* \*

#### *Recours contre les tiers qui ont joui du bien loué.*

Sauf en ce qui concerne les petits logements, le projet donne aux proprié-

taires le droit d'exercer un recours contre ceux qui ont joui de l'immeuble sans avoir contracté avec lui.

Dans cette hypothèse, le juge ne prononcera de condamnation qu'avec une extrême prudence; ce n'est que si l'absence de tout paiement créait une situation réellement injuste qu'une condamnation serait prononcée. Le montant en sera fixé *ex aequo et bono* en tenant compte des conditions de l'occupation et des ressources de l'occupant.

\*  
\* \*

#### *Cautions.*

L'exonération totale ou partielle du locataire doit profiter à la caution. Celle-ci ne pourrait être tenue que s'il y avait possibilité de la subroger dans les droits et actions du bailleur. La subrogation étant impossible, la libération de la caution s'impose.

\*  
\* \*

#### *Maintien des locataires dans les lieux loués.*

Comme conséquence des dispositions de la loi nouvelle, il convient d'assurer le maintien des locataires dans les lieux loués pendant la période que prévoit l'article 2 du projet. Si le propriétaire demeurerait en droit de mettre fin à l'occupation, le bénéfice de la loi échapperait souvent au locataire.

\*  
\* \*

#### *Sort des sommes versées à titre de garantie.*

Il a paru à la Commission que, dans les circonstances anormales dans lesquelles nous nous trouvons, il importait de permettre au juge d'imputer sur le montant du loyer tel qu'il sera fixé par la décision, les sommes versées à titre de garantie.

Il serait illogique d'imposer au locataire le maintien d'une garantie devant assurer l'exécution de ses obligations futures, alors que la loi consacre l'impossibilité où il est de s'acquitter d'une dette exigible.

#### *Indemnités aux bailleurs d'immeubles modestes.*

Votre Commission estime que l'octroi d'indemnités réduites à certaines catégories de bailleurs s'impose.

Nul ne conteste que les propriétaires dont les ressources sont extrêmement limitées et qui, pendant les années d'occupation ont cruellement souffert, soient particulièrement dignes d'intérêt.

La légitimité de l'allocation d'une indemnité se déduit autant de la réelle injustice que consacrerait le silence de la loi que des privations auxquelles ces propriétaires seraient exposés par suite de la suppression d'une source de revenus souvent indispensables pour assurer leur entretien.

La loi qui vous est proposée est dictée par une préoccupation de paix publique.

Que d'innombrables litiges surgissent entre propriétaires et locataires ; que pendant des mois et même pendant des années, la vie de notre classe ouvrière soit troublée par de continuels litiges et par de constantes menaces d'exécution ; qui contestera que, dans une semblable hypothèse, l'ordre doive être gravement compromis ?

L'avenir du pays pourrait même s'en ressentir : de nombreux ouvriers pourraient être tentés de s'assurer par un séjour à l'étranger la tranquillité dont ils n'auraient pu jouir dans leur pays.

Guidé par des considérations d'intérêt général, le Parlement veut que certaines classes de locataires soient exonérées de l'obligation de payer leur loyer. Peut-il imposer à une catégorie de citoyens la charge exclusive d'acquitter le prix de la tranquillité publique ?

Votre Commission ne le croit pas.

Dans la situation exceptionnelle faite au pays, on peut admettre que des propriétaires, dont les revenus demeurent suffisants même en l'absence des loyers dont ils seront privés en vertu de la loi, soient contraints de subir sans une intervention immédiate de la nation la perte qui leur est infligée.

Les victimes de la guerre sont innombrables. Le préjudice que subissent des propriétaires disposant de rentes élevées est, en vérité, peu de chose à côté des sacrifices que d'autres se sont imposés. On peut normalement attendre de leur patriotisme un acquiescement spontané aux dispositions de la loi. Mais que des propriétaires ou des bailleurs dont les revenus sont minimes se voient expropriés du loyer de leurs immeubles, l'équité s'en trouve froissée, l'ordre public peut en être quelque peu compromis et l'idée même qui a inspiré la loi semble mise en échec.

Votre Commission a estimé que ces propriétaires qualifiés habituellement de « petits propriétaires » doivent, sous des conditions qui garantissent l'intérêt de l'État, recevoir une partie des loyers dont ils sont privés.

Une solution analogue a été adoptée en France.

Le principe même d'une intervention en faveur de certains propriétaires n'y a guère soulevé d'opposition. Si des protestations véhémentes ont surgi dans une partie de la Chambre des Députés, elles n'impliquaient pas que les députés qui les faisaient entendre fussent adversaires de l'indemnité à attribuer aux petits propriétaires dont ils défendaient, au contraire, les droits avec énergie. Ils voulaient que l'indemnité fût à charge de l'ensemble des propriétaires.

Pour justifier l'attribution aux petits propriétaires d'indemnités réduites, un argument spécial à notre pays doit être souligné. Des secours ont été versés par le Comité National à de nombreux locataires, mais le Gouvernement n'a pu consacrer par une disposition d'ordre général l'allocation à la classe ouvrière d'une indemnité de logement. Si pareille indemnité avait été versée pendant la guerre, les propriétaires auraient touché tout au moins

une partie de leurs loyers. La disposition que propose la Commission peut être considérée comme constituant avec effet rétroactif l'attribution d'une indemnité de logement à des citoyens belges se trouvant dans des conditions matérielles particulièrement difficiles.

Au lieu d'être versée aux locataires, l'indemnité de logement est payée directement aux propriétaires, la loi exonérant les locataires de l'obligation de verser le montant de leurs loyers.

\* \* \*

Le système que propose votre Commission peut se résumer comme suit :

Le propriétaire dont le revenu effectif ne dépasse pas la somme fixée par la loi (3,000, 4,000, 5,000 ou 6,000 francs suivant l'importance de la localité habitée) a droit à une indemnité égale au montant de la perte de loyer qu'il subira au delà de la moitié, à la condition qu'il s'agisse de loyers dus par de petits locataires exonérés à raison de la présomption créée par la loi.

Un titre de créance, remboursable au maximum en cinq ans, est remis au propriétaire.

Ce titre n'est pas négociable, mais la créance qu'il représente peut être déléguée, si tel est l'avis du juge, au créancier hypothécaire.

Des garanties sont inscrites dans la loi pour protéger le propriétaire contre tout arbitraire de la part de l'administration.

Le recours devant la Cour d'appel formé dans les conditions définies par la loi du 30 juillet 1881 assurera à l'intéressé le respect absolu de son droit.

Le revenu effectif dont parle le projet s'entend du revenu brut réellement perçu, déduction faite des seules charges afférentes aux biens.

De ce revenu, ne peuvent être déduites les charges personnelles du propriétaire.

Pour déterminer « l'année, » il faut s'en rapporter au bail. C'est en vue de la détermination de la réduction ou de l'exonération du loyer qu'il est fait état des revenus du propriétaire. Il est logique que pour les revenus comme pour les loyers on considère une même année.

Une estimation séparée sera faite pour chaque année, de sorte que le propriétaire qui, depuis le début des hostilités, a perçu pour une année un revenu qui dépasse les chiffres indiqués par la loi, n'aura droit pour cette année à aucune indemnité — tout en conservant son droit pour les années au cours desquelles les revenus qu'il a touchés ont été inférieurs à ces chiffres.

\* \*

A l'aide de quelles ressources ce paiement se fera-t-il ?

Le moment venu, le Parlement aura à examiner cette question.

Sera-ce par l'application d'une taxe progressive sur les loyers perçus par les propriétaires pendant la guerre ?

Sera-ce à l'aide de l'indemnité de guerre ?

Les mesures que nous vous proposons laissent intact le droit que peuvent avoir les propriétaires lésés d'obtenir la réparation du dommage qui leur a été causé par le fait de la guerre.

En ce qui concerne certaines catégories de propriétaires qui, dans l'inté-

rêt de la paix publique, subissent par l'effet de la loi une réduction de leurs droits, un simple ajournement de l'examen de leurs revendications ne peut suffire.

C'est de la loi même que nous propose le Gouvernement que découle l'obligation pour l'État d'intervenir dès maintenant en faveur des petits bailleurs.

Entendons-nous; en vous proposant cette intervention immédiate, atténuer la dette de l'Allemagne, tenue de réparer intégralement le dommage qu'elle a causé à notre pays ?

Nullement.

Les sommes que la nation aura à payer en exécution de la loi sur les loyers figureront dans le relevé de ce que la Belgique réclamera à l'Allemagne.

Mais, dira-t-on, si le pays entend obtenir le remboursement de ce qu'il paiera, pourquoi limiter aux petits propriétaires le bénéfice de l'intervention de l'État ?

Notre proposition entraîne pour la nation une obligation certaine qui ne sera soumise à aucun aléa.

Le recours contre l'Allemagne peut, malgré la Victoire, présenter des risques qui seront d'autant plus étendus que la créance à charge de notre ennemie sera plus forte.

Il semble prudent dès lors de n'imposer qu'avec réserve à l'État le fardeau de paiements dont il escompte le remboursement par l'Allemagne.

L'intérêt général sera à cet égard le guide le plus sûr.

En disant que les petits bailleurs évincés de certains de leurs droits par l'effet de la guerre et de la loi ont droit à la protection immédiate de la nation, nous ne limitons en rien le droit des propriétaires lésés — ni des petits ni des autres — à l'obtention d'indemnités pour dommages de guerre.

Dans une loi étrangère à la matière des dommages de guerre, nous ne pouvons ni reconnaître le droit à la réparation ni en restreindre l'exercice.

La prudence s'impose d'autant plus que la question des indemnités pour dommages de guerre soulève de graves problèmes, particulièrement délicats dès qu'on aborde les questions qui touchent au chômage de la propriété, de l'industrie et du commerce.

Laissons la question entière. Le moment venu, la Chambre, tenant compte de l'action de la loi sur les loyers, appréciera quels sont ceux des dommages causés aux bailleurs ou aux locataires qui pourront être admis à la réparation.

\*  
\* \* \*

#### *Remise ou exonération d'impositions.*

Le projet prévoit l'exonération ou la remise d'une quotité d'impositions proportionnelle à la réduction de loyer que le propriétaire devra subir à titre définitif.

Des sanctions sont inscrites dans la loi contre les agissements de propriétaires qui tenteraient frauduleusement de se faire accorder des remises ou des réductions d'impôts. Ces mesures se justifient d'elles-mêmes.

\* \* \*

### *Débiteurs hypothécaires.*

La Commission a été d'avis que les débiteurs hypothécaires doivent dans la crise actuelle jouir de quelque protection. N'est-il pas légitime que la réduction des loyers qui résultera de la loi ait pour effet de les exonérer proportionnellement à cette réduction, s'ils établissent qu'ils ne disposent pas des ressources nécessaires au paiement de la totalité des intérêts?

La situation critique du débiteur hypothécaire est la suite directe de la position misérable du locataire. Comment pourrait-on s'occuper du sort de celui-ci sans s'inquiéter de la position de celui-là?

L'intervention de la loi permettra souvent au débiteur hypothécaire d'éviter la ruine.

Le législateur doit ici encore faire preuve de prudence. La collusion est à redouter. L'entente entre le locataire et le propriétaire-débiteur hypothécaire pourrait n'être qu'apparente, ou bien le propriétaire, escomptant la réduction des intérêts de la créance hypothécaire, pourrait accorder trop aisément une réduction de loyer au locataire.

L'intervention du créancier hypothécaire dans l'instance qui se mène entre le propriétaire et le locataire rendra le plus souvent impossibles la fraude ou la complaisance.

En tout état de cause, si les circonstances justifient la mesure, des délais pourront être accordés par le juge au débiteur hypothécaire.

\* \* \*

### *Propriétaires débiteurs d'annuités.*

Votre Commission vous demande d'inscrire dans la loi des dispositions qui permettent au juge d'accorder aux acquéreurs de petites propriétés qui se libèrent par annuités les délais que justifie leur situation.

Les annuités impayées s'ajouteront, si telle est la décision du juge, au capital et seront payées en fin de contrat.

Le juge aura égard aux circonstances pour décider si des intérêts doivent être payés ou non sur ces annuités.

Une dérogation à l'article 87 de la loi du 16 décembre 1851 est inscrite dans le projet; elle tend à assurer aux annuités impayées le profit des garanties inscrites dans le contrat.

## TITRE II. — Des résiliations.

Il importe que la loi envisage les cas, nombreux où la résiliation des baux s'impose comme une règle d'équité.

La disposition que prévoit le projet s'applique tout à la fois aux immeubles à destination commerciale ou industrielle et aux maisons à usage d'habitation.

Vainement soutiendra-t-on qu'il sera sage de laisser agir dans cette matière la seule volonté des parties.

Il est à prévoir que souvent le propriétaire sera tenté de maintenir dans toute sa rigueur le droit qu'il possède contre le locataire ou ses héritiers.

Il se fera illusion sur l'efficacité des recours qu'il peut exercer.

De son côté, le locataire, à raison de l'impossibilité où il sera d'exécuter le bail, s'efforcera d'en obtenir la résiliation.

Des procès seront engagés devant les tribunaux, enrayant la marche de la justice, alimentant la chicane, suscitant des frais onéreux.

Le projet de loi ne peut se désintéresser du sort des baux dont l'exécution est désormais impossible.

Que prévoit le projet de la Commission ?

La résiliation au profit :

Des locataires morts du fait de la guerre ;

Des invalides de la guerre ;

De ceux dont la position se trouve radicalement modifiée.

Le délai laissé aux locataires ou à leurs représentants pour demander la résiliation est et doit être très court.

Il ne faut pas que les immeubles restent pendant un temps assez long grevés d'une sorte d'option de bail au profit des locataires.

Le locataire se rend exactement compte des conséquences de la guerre au point de vue de l'occupation du bien loué. C'est tout de suite qu'il doit prendre attitude.

Au cas de mort par le fait de la guerre, le juge ne pourra que déduire de l'événement la résiliation qui constitue un droit pour les héritiers.

Si la mort n'est pas officiellement constatée, le juge recherchera la valeur des présomptions pour établir le décès.

Si la mort peut être présumée, la résiliation sera de droit.

Dans les deux autres cas, — invalidité et modification radicale survenue dans la position du locataire — le juge a la faculté de prononcer la résiliation.

La loi ne lui en fait pas une obligation. Il décidera d'après les éléments de fait.

Le droit que nous reconnaissons ainsi au locataire est-il excessif ?

Il s'agit d'un preneur dont la position s'est trouvée profondément modifiée par le fait de la guerre.

Dans sa situation nouvelle, il n'eût certes pas contracté.

N'est-il pas sage dès lors de prévoir la possibilité pour le juge de mettre fin à une convention qui ne peut engendrer pour chacune des parties que mécomptes et difficultés ?

Dans ces conditions, le propriétaire lui-même n'a-t-il pas intérêt à rompre un bail qui le plus souvent l'exposera à la nécessité d'entamer des poursuites judiciaires ?

Le projet entoure la résiliation de garanties au point de vue du propriétaire.

Si en vue du bail, des aménagements spéciaux ont été réalisés, une indemnité pourra être accordée au propriétaire. Elle sera fixée en tenant compte de la plus-value résultant pour l'immeuble des travaux exécutés. L'indemnité représentera la différence entre le coût des travaux et cette plus-value. C'est cette indemnité ainsi calculée que visent les différentes dispositions du projet relatives à la résiliation lorsqu'elles parlent de l'indemnité à accorder éventuellement au propriétaire.

### **TITRE III. — Des prorogations.**

Votre Commission n'a pas cru devoir étendre aux maisons à usage d'habitation la règle qu'elle propose pour les immeubles à destination commerciale ou industrielle.

Pour les habitations, la prorogation qui résulte du maintien des locataires dans les lieux loués pendant le temps prévu par le projet de loi lui a paru une mesure suffisante.

Il en est autrement en ce qui concerne les baux commerciaux ou industriels qui étaient en cours au 1<sup>er</sup> août 1914.

Ceux qui ont été conclus après cette date ne pourraient équitablement être admis à l'application de la règle que nous proposons.

Les négociants et industriels qui n'ont été en rien lésés par la guerre ne bénéficieront pas de la disposition dont nous demandons l'insertion dans la loi.

Ceux-là seuls qui ont subi un réel dommage dans l'exploitation de leur commerce ou de leur industrie seront en droit de demander au juge une prorogation d'une durée à peu près égale à celle du cataclysme qui a enrayé les affaires. La prorogation ne peut avoir une durée de plus de quatre ans.

Cette compensation est légitimement due au locataire. Le plus souvent, il a eu à supporter des frais d'installation dont il avait prévu l'amortissement pendant la durée du bail. Parfois il a payé un prix de reprise dont le montant a été fixé eu égard à la durée du bail.

Est-il juste que le propriétaire puisse au lendemain de la guerre priver le preneur de la jouissance des lieux loués et, par là-même, de la possibilité de récupérer les frais d'installation du commerce?

Est-il admissible que le bailleur puisse imposer au preneur une majoration de loyer que ce dernier devra subir s'il veut conserver la chance de récupérer les frais d'installation du commerce, ou qu'il soit en droit de louer l'immeuble à un concurrent de son ancien locataire?

### **TITRE IV. — Juridiction et procédure.**

Votre Commission pense que les multiples procès à naître de l'application de la loi ne peuvent pas être renvoyés devant les juridictions ordinaires.

L'arriéré judiciaire est considérable. En temps de paix déjà, il était important.

Par le fait de la guerre et par suite de la grève que l'iniquité du pouvoir occupant a imposée à la vaillance de notre magistrature, la situation s'est trouvée particulièrement aggravée.

Votre Commission vous demande de décider que le juge de paix connaîtra de tous les litiges quel qu'en soit le montant.

Un appel est prévu pour les litiges de plus de 2,500 francs. Il sera porté devant un juge unique appartenant au tribunal de première instance.

Plusieurs membres de la Commission eussent préféré soumettre les contestations à l'appréciation de commissions arbitrales.

L'impopularité qui pourrait s'attacher à cette juridiction spéciale à raison de ce qu'elle paraîtrait être le rappel de mesures abusives prises par l'occupant, les difficultés d'ordre pratique qui pourraient naître de l'application de règles exceptionnelles, les retards devant résulter de la mise en train d'une juridiction d'exception ont arrêté les partisans de ce système.

Pénétrés de la nécessité d'aboutir promptement, d'alléger autant que possible les dispositions particulières à une loi imposée par les circonstances, votre Commission s'est ralliée à la juridiction du juge de paix.

Ce magistrat a la pratique des affaires. Il est habitué à une procédure simple et expéditive. Il est placé près des justiciables. Par son expérience personnelle, il est, le plus souvent, à même de se rendre compte de la valeur des allégations et des preuves produites devant lui.

Nous souhaitons qu'il se pénètre de l'importance de la loi, de sa portée sociale; que toujours il recherche dans l'interprétation des textes et dans l'examen des faits les solutions qui réalisent le plus possible l'équité.

Le juge d'appel se tracera la même ligne de conduite.

Tous deux se dégageront de toute conception trop étroite des intérêts particuliers pour se pénétrer de la haute mission d'apaisement que la loi leur confie.

Il va de soi que la compétence attribuée à ces magistrats par la loi ne porte que sur la matière dont s'occupe cette loi.

Elle ne peut déborder. Elle n'entraîne en aucun cas pour la juridiction spéciale que les circonstances imposent le droit de statuer sur des questions qui ne rentrent pas dans le cadre de celles que vise directement la loi.

Toutefois, afin d'éviter les retards et les difficultés qui naissent souvent des renvois pour incompétence, la Commission vous propose d'attribuer au juge de paix compétence pour l'examen des contestations basées sur l'article 1722 du Code civil lorsqu'elles sont connexes à des litiges nés de l'application de la loi.

De même, afin de simplifier la procédure et d'éviter les frais et les retards, nous pensons qu'il faut donner au juge le droit d'autoriser la femme à ester en justice.

Remarquons à cet égard que la loi sur le contrat de travail (art. 29 et

suivants) prévoit l'intervention du juge de paix qui, le mari préalablement entendu ou appelé, peut autoriser la femme à engager son travail.

La même procédure sommaire serait suivie.

La loi ne change en rien les règles de la procédure et de l'organisation judiciaire.

Le fonctionnement de la justice ne sera modifié que dans la mesure inhérente à l'attribution d'une compétence exceptionnelle sur les loyers au juge de paix et à l'institution d'un juge unique d'appel.

#### TITRE V. — Dispositions générales

Le non-paiement ne peut entraîner les déchéances prévues par la convention puisque la loi accorde des facilités spéciales au débiteur en vue de sa libération. D'où la règle de l'article 33 du projet.

\* \* \*

La loi prévoit un délai assez court pour l'intentement de toutes les actions. L'intérêt qui s'attache à la prompt solution des litiges entre locataires et propriétaires justifie à lui seul cette disposition.

\* \* \*

Des délais de grâce très étendus peuvent être accordés par le juge. La disposition de l'article 1244 du Code civil lui donne le droit d'octroyer des délais de paiement. Il importe toutefois qu'une disposition de la loi appelle l'attention du juge sur les facilités de paiement exceptionnelles qu'il échet de donner dans les circonstances actuelles.

\* \* \*

Les modes de preuve auxquels propriétaires et locataires pourront avoir recours sont très étendus.

Lorsqu'il s'agira de rechercher quelle est la situation du locataire, le juge pourra imposer la déclaration et même le serment. Ce serment ne formera qu'un des éléments de la conviction du juge. Il n'a nullement les effets d'un serment litisdécisoire.

Le projet frappe de nullité les arrangements forfaitaires conclus en vue de la défense des intérêts de ceux qui bénéficient de la loi.

Il déclare également nulle toute convention dont la portée serait de priver l'un de ceux qui doivent bénéficier de la loi de la protection qu'elle leur donne.

\* \* \*

A qui la loi s'appliquera-t-elle ?

Aux Belges, ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre. L'action de la loi pourra être étendue aux ressortissants d'autres pays.

Nous laissons à un Arrêté Royal le soin de se prononcer sur cette extension éventuelle.

Ceux qui ont été frappés par la Justice à raison de ce qu'ils ont trahi leurs devoirs envers le Pays sont exclus du bénéfice de la Loi.

\*  
\* \* \*

Le projet que nous soumettons à la Chambre tient largement compte des réalités qui sont exposées dans les nombreux travaux des Ligues de locataires et de propriétaires.

Il n'est pas le fruit de conceptions abstraites.

Nous nous sommes efforcés de le rendre souple afin de donner au juge le pouvoir d'appliquer aux litiges les règles de l'Équité.

La plasticité semble pour un droit exceptionnel — institué pour un temps de crise et de difficultés — la qualité essentielle.

Elle est tout à la fois la condition de la légitimité de la loi et le gage de son efficacité.

*Le Rapporteur,*

EMILE BRUNET.

*Le Président,*

DE PONTIÈRE.



## Projet de loi sur les loyers.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

### TITRE I. — Exonérations et délais.

#### ARTICLE PREMIER.

Il pourra être accordé pour une période commençant au 4 août 1914 et prenant fin trois mois après la publication de la présente loi, sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre, des réductions de prix pouvant aller, à titre exceptionnel, jusqu'à l'exonération totale du locataire d'un bien à *usage commercial ou industriel* qui justifiera avoir été privé par suite de la guerre de la totalité ou d'une notable partie des avantages qui devaient normalement résulter de la destination du bien loué.

Sont assimilés aux biens ayant une destination commerciale les immeubles qui avant la guerre étaient pour la majeure partie sous-loués en garni.

ART. 2 (art. 1 du projet du Gouvernement amendé).

En ce qui concerne les immeubles à *usage d'habitation*, le juge ne condamnera au paiement des loyers afférents à la jouissance d'immeubles pendant une période commençant au 4 août 1914 et prenant fin

## Ontwerp van huishuurwet.

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD.

### TITEL I. — Ontlastingen en respijt.

#### EERSTE ARTIKEL.

Voor een tijdperk aanvangend met 4 Augustus 1914 en eindigend drie maanden na de bekendmaking dezer wet, zonder dat het den duur van den oorlog mag overschrijden, kunnen prijsverminderingen worden toegestaan die, bij wijze van uitzondering, kunnen gaan tot volle ontlasting van den huurder van een goed *dienend voor handel of nijverheid*, mits hij bewijst, ten gevolge van den oorlog geheel of voor een merkelijk deel beroofd te zijn geweest van de voordeelen welke het verhuurde door zijne bestemming regelmatig moest opleveren.

Met de goederen, die voor den handel dienen, worden gelijkgesteld de vaste goederen die vóór den oorlog grootendeels gemeubileerd onderverhuurd werden.

ART. 2 (art. 1 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).

Tot befaling van huishuurwegens genot van vaste goederen gedurende een tijdperk aanvangend met 4 Augustus 1914 en eindigend drie maanden na de bekendmaking dezer wet, zonder dat het den duur van

trois mois après la publication de la présente loi, sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre, qu'à concurrence du solde impayé de la moitié des loyers échus, s'il s'agit de baux conclus avant cette période.

Néanmoins, le preneur sera condamné au paiement soit de la totalité de sa dette, soit d'une quotité supérieure au solde impayé de la moitié des loyers échus, si le bailleur prouve que les ressources du preneur et de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, lui permettaient pendant la guerre, ou lui permettent à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers échus ou d'une quotité supérieure à la moitié.

Si les loyers ont été payés au delà de la moitié des loyers échus, le juge condamnera le bailleur à restituer l'excédent au preneur dans la mesure où celui-ci prouvera que ses ressources ne lui permettaient pas de les payer.

ART. 3. (art. 2 du Projet du Gouvernement).

Le juge condamnera au paiement de la totalité des loyers échus et non payés afférents à la jouissance d'immeubles à usage d'habitation pendant la période visée à l'article 2, lorsque les baux auront été conclus depuis le 4 août 1914.

Néanmoins, le preneur ne sera

den oorlog mag overschrijden, wordt, wat betreft de vaste goederen *dienende voor woning*, door den rechter veroordeeld slechts tot bedrag van het niet betaalde saldo van de helft der vervallen huishuur, zoo de huurovereenkomst vóór dit tijdperk aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld tot betaling hetzij van het volle bedrag zijner schuld, hetzij van een bedrag hooger dan het niet betaalde saldo van de helft der vervallen huishuur, indien de verhuurder bewijst dat de geldmiddelen van den huurder en van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog in staat stelden of hem op den dag der vordering in staat stellen, het volle bedrag der vervallen huishuur of een hooger bedrag dan de helft te betalen.

Werd er als huishuur meer betaald dan de helft der vervallen huur, dan veroordeelt de rechter den verhuurder tot terugbetaling van het meerdere aan den huurder in zoverre deze bewijst dat zijne geldmiddelen hem niet in staat stelden ze te betalen.

ART. 3 (Art. 2 van het Ontwerp der Regeering).

Tot betaling van het volle bedrag der vervallen en niet betaalde huishuur wegens genot van vaste goederen dienende voor woning gedurende het bij artikel 2 bepaalde tijdperk, wordt door den rechter veroordeeld, wanneer de huurovereenkomst na 4 Augustus 1914 aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroor-

condamné qu'au paiement d'une somme inférieure au chiffre de sa dette, sans que la réduction puisse dépasser la moitié des loyers, payés ou non payés, échus pendant cette période, s'il prouve que ses ressources et celles de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, ne lui permettaient pas pendant la guerre, ou ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité du loyer.

**ART. 4 (art. 3 du Projet du Gouvernement).**

Lorsqu'un bail antérieur au 4 août 1914 ayant pris fin, un nouveau bail aura été conclu après cette date au profit du même preneur ou de son conjoint sans que le chiffre du loyer ait été modifié, les loyers échus sont régis par l'article 2.

**ART. 5 (art. 4 du Projet du Gouvernement).**

Les loyers dus en vertu des baux visés à l'article 2, sont régis selon l'article 3 lorsque le chiffre en a été modifié par une convention postérieure au 4 août 1914.

**ART. 6 (art. 6 du Projet du Gouvernement amendé).**

Est présumé être hors d'état d'acquitter sa dette et est comme tel totalement exonéré du paiement de ce qu'il reste devoir sur les

deeld slechts tot betaling van eene som beneden het bedrag zijner schuld, zonder dat de vermindering de helft der al of niet betaalde en gedurende dit tijdperk vervallen huishuur mag overschrijden, wanneer hij bewijst dat zijne geldmiddelen en die van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog niet in staat stelden of hem op den dag der vordering niet in staat stellen, het volle bedrag der huishuur te betalen.

**ART. 4 (art. 3 van het ontwerp der Regeering).**

Werd, bij het eindigen van eene huurovereenkomst aangegaan vóór 4 Augustus 1914, eene nieuwe huurovereenkomst na dezen datum gesloten ten bate van denzelfden huurder of van zijn echtgenoot zonder wijziging van den huurprijs, dan valt de vervallen huishuur onder toepassing van artikel 2.

**ART. 5 (art. 4 van het ontwerp der Regeering).**

De huishuur, verschuldigd krachtens de in artikel 2 bedoelde huurovereenkomsten, valt onder toepassing van artikel 3, wanneer het bedrag daarvan werd gewijzigd door eene overeenkomst aangegaan na 4 Augustus 1914.

**ART. 6 (Art. 6 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).**

Wordt vermoed niet in staat te zijn zijne schuld te voldoen en wordt als zoodanig geheel ontlast van de betaling van wat hij nog verschul-

condamné qu'au paiement d'une somme inférieure au chiffre de sa dette, sans que la réduction puisse dépasser la moitié des loyers, payés ou non payés, échus pendant cette période, s'il prouve que ses ressources et celles de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, ne lui permettaient pas pendant la guerre, ou ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité du loyer.

**ART. 4 (art. 3 du Projet du Gouvernement).**

Lorsqu'un bail antérieur au 4 août 1914 ayant pris fin, un nouveau bail aura été conclu après cette date au profit du même preneur ou de son conjoint sans que le chiffre du loyer ait été modifié, les loyers échus sont régis par l'article 2.

**ART. 5 (art. 4 du Projet du Gouvernement).**

Les loyers dus en vertu des baux visés à l'article 2, sont régis selon l'article 3 lorsque le chiffre en a été modifié par une convention postérieure au 4 août 1914.

**ART. 6 (art. 6 du Projet du Gouvernement amendé).**

Est présumé être hors d'état d'acquitter sa dette et est comme tel totalement exonéré du paiement de ce qu'il reste devoir sur les

deeld slechts tot betaling van eene som beneden het bedrag zijner schuld, zonder dat de vermindering de helft der al of niet betaalde en gedurende dit tijdperk vervallen huishuur mag overschrijden, wanneer hij bewijst dat zijne geldmiddelen en die van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog niet in staat stelden of hem op den dag der vordering niet in staat stellen, het volle bedrag der huishuur te betalen.

**ART. 4 (art. 5 van het ontwerp der Regeering).**

Werd, bij het eindigen van eene huurovereenkomst aangegaan vóór 4 Augustus 1914, eene nieuwe huurovereenkomst na dezen datum gesloten ten bate van denzelfden huurder of van zijn echtgenoot zonder wijziging van den huurprijs, dan valt de vervallen huishuur onder toepassing van artikel 2.

**ART. 5 (art. 4 van het ontwerp der Regeering).**

De huishuur, verschuldigd krachtens de in artikel 2 bedoelde huurovereenkomsten, valt onder toepassing van artikel 3, wanneer het bedrag daarvan werd gewijzigd door eene overeenkomst aangegaan na 4 Augustus 1914.

**ART. 6 (Art. 6 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).**

Wordt vermoed niet in staat te zijn zijne schuld te voldoen en wordt als zoodanig geheel ontlast van de betaling van wat hij nog verschul-

loyers échus ou à échoir pour la période indiquée à l'article 2, le locataire ayant la charge d'un loyer annuel ne dépassant pas :

500 francs dans l'agglomération bruxelloise et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

350 francs dans les communes de 35,000 à 100,000 habitants ;

200 francs dans les communes de moins de 35,000 habitants.

Les chiffres prévus aux alinéas précédents seront majorés :

Pour les loyers de la 1<sup>re</sup> catégorie, 1<sup>o</sup> de 100 francs si le locataire était marié, 2<sup>o</sup> de 50 francs si le locataire avait un ou plusieurs enfants de moins de 16 ans ;

Pour les loyers de la 2<sup>e</sup> catégorie, 1<sup>o</sup> de 75 francs si le locataire était marié, 2<sup>o</sup> de 40 francs s'il avait un ou plusieurs enfants de moins de 16 ans ;

Pour les loyers de la 3<sup>e</sup> catégorie, 1<sup>o</sup> de 60 francs si le locataire était marié, 2<sup>o</sup> de 30 francs s'il avait un ou plusieurs enfants de moins de 16 ans.

Le veuf ou divorcé ayant la charge d'un ou de plusieurs enfants est assimilé au marié.

Néanmoins, la présomption ci-dessus peut être combattue par la preuve contraire à fournir par le bailleur qui obtiendra paiement de tout ou partie de son loyer eu égard aux ressources du locataire.

Le locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble rentrant dans l'une des catégories ci-dessus qui a payé tout ou partie de ses loyers, est fondé à en réclamer la

digd is op de vervallen of te vervallen huishuur voor het in artikel 2 vermelde tijdperk, de huurder die te zijnen laste heeft eene jaarlijksche huishuur van niet meer dan :

500 frank in de Brusselsche agglomeration en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

350 frank in de gemeenten van 35,000 tot 100,000 inwoners ;

200 frank in de gemeenten van minder dan 35,000 inwoners.

De cijfers voorzien bij de voorgaande alinéas worden verhoogd :

Voor de huishuren van de 1<sup>ste</sup> reeks : 1<sup>o</sup> met 100 frank, indien de huurder gehuwd was ; 2<sup>o</sup> met 50 frank, indien de huurder een of meer kinderen beneden 16 jaar had ;

Voor de huishuren van de 2<sup>de</sup> reeks : 1<sup>o</sup> met 75 frank, indien de huurder gehuwd was ; 2<sup>o</sup> met 40 frank, indien hij een of meer kinderen beneden 16 jaar had ;

Voor de huishuren van de 3<sup>e</sup> reeks : 1<sup>o</sup> met 60 frank, indien de huurder gehuwd was ; 2<sup>o</sup> met 30 frank, indien hij een of meer kinderen beneden 16 jaar had.

De weduwnaar of uit den echt gescheidene met een of meer kinderen wordt met den gehuwde gelijkgesteld.

Evenwel kan gezegd vermoeden worden bestreden door het tegenbewijs, te leveren door den verhuurder aan wien de huishuur geheel of gedeeltelijk wordt betaald naar de geldmiddelen van den huurder.

De huurder van een vast goed of van een deel daarvan behoorend tot een van bovengemelde reeksen, die zijne huishuur geheel of gedeeltelijk heeft betaald, is gerechtigd om de

restitution, à concurrence de 50 p. c. au maximum, à charge par lui de prouver que ses ressources ne lui permettaient pas et ne lui permettent pas de les acquitter.

**ART. 7 (art. 7 du Projet du Gouvernement amendé).**

Aucune condamnation au paiement des loyers visés aux articles 3 et 4 ne sera prononcée si le locataire :

a) A trouvé la mort dans un fait de guerre ou dans un fait de l'ennemi;

b) A été retenu sous les drapeaux, interné ou fait prisonnier de guerre, mais seulement pour la durée de sa présence effective sous les drapeaux, de son internement ou de sa captivité;

c) A été, de la part de l'ennemi, l'objet d'une mesure privative de sa liberté, pour des motifs d'ordre militaire ou politique, mais seulement pour la durée de l'exécution de cette mesure.

Le bénéfice de la présente disposition pourra être invoqué par le conjoint, les descendants, ascendants, frères et sœurs du preneur si celui-ci était leur soutien et si, habitant avec lui, ils ont continué la jouissance après son décès, son départ ou son arrestation.

Néanmoins, le preneur ou ses héritiers seront condamnés au paiement de la totalité ou d'une partie de la dette, si le bailleur prouve que leurs ressources ou celles des conjoint et parents qui ont continué la

terugbetaling daarvan, tot een bedrag van ten hoogste 50 t. h., te eischen, mits hij bewijst dat zijne geldmiddelen hem niet in staat stelden en hem niet in staat stellen ze te voldoen.

**ART. 7. (Art. 7 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).**

Geene veroordeeling tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 3 en 4, wordt uitgesproken, indien de huurder :

a) Werd gedood wegens een oorlogsfeit of wegens eene daad van den vijand;

b) Werd in dienst gehouden, geïnterneerd of krijgsgevangen gemaakt, doch alleen voor den duur van zijnen werkelijken dienst, van zijne interneering of van zijne gevangenschap;

c) Viel onder de toepassing van een maatregel, waardoor de vijand hem zijne vrijheid ontnam, om redenen van militairen of politieken aard, doch alleen voor den tijd gedurende welken die maatregel werd toegepast.

Op het voordeel dezer bepaling kan aanspraak worden gemaakt door den echtgenoot, de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie, broeders en zusters van den huurder, indien deze hun kostwinner was en indien zij, bij hem inwonende, het genot hebben voortgezet na zijn overlijden, zijn vertrek of zijne aanhouding.

De huurder of zijne erfgenamen worden echter tot betaling van het volle bedrag of van een deel der schuld veroordeeld, indien de verhuurder bewijst dat hunne geldmiddelen of die hunner echtge-

jouissance leur permettaient lors de l'échéance des loyers, ou leur permettent à la date de l'action, de s'acquitter de tout ou partie des loyers échus.

**ART. 8** (art. 8 du Projet du Gouvernement).

Le bailleur lésé par l'application des articles 2, 5 et 7 peut exercer, à concurrence des loyers non payés, un recours contre toutes personnes qui, sans avoir contracté avec lui ou avec le preneur, ont joui de l'immeuble loué. Le juge fera droit à la demande eu égard à leurs ressources, ainsi qu'à la durée et au mode de leur jouissance. Ce recours pourra être exercé soit par voie d'action principale après le jugement définitif devenu à l'égard du preneur, soit par voie d'appel en intervention dans le litige pendant entre le bailleur et le preneur.

**ART. 9.**

Seront maintenus, sur leur demande, en possession des lieux loués jusqu'à l'expiration du terme indiquée à l'article 2, les locataires ayant obtenu des exonérations ou des réductions, à charge par eux de se conformer aux décisions rendues par le juge ou, lorsque ces exonérations ou réductions résulteront d'accords intervenus librement avec les bailleurs, aux conditions fixées par ces conventions.

noot en bloedverwanten, die het genot hebben voortgezet, hun bij het vervallen van de huishuur toelieten of hun op den dag der vordering toelaten, de vervallen huishuur voluit of gedeeltelijk te betalen.

**ART. 8** (Art. 8 van het ontwerp der Regeering).

De verhuurder, geschaad door de toepassing van de artikelen 2, 3 en 7, kan, ten beloope van de niet betaalde huishuur, verhaal uitoefenen op elken persoon die, zonder eene overeenkomst te hebben aangegaan met hem of met den huurder, het genot van het verhuurde goed heeft gehad. De rechter beslist over den eisch op grond van zijne geldmiddelen, alsmede van den duur en de wijze van zijn genot. Dit verhaal kan worden uitgeoefend hetzij bij wijze van hoofdvordering na het eindvonnis gewezen ten aanzien van den huurder, hetzij bij wijze van beroep tot tusschenkomst in het geding aanhangig tusschen den verhuurder en den huurder.

**ART. 9.**

Op hunne aanvraag worden in het bezit gehouden van de gehuurde goederen, totdat de bij artikel 2 bedoelde termijn is verstreken, de huurders die ontlastingen of verminderingen bekwamen, mits zij zich gedragen aan de door den rechter uitgesproken beslissingen of, wanneer die ontlastingen of verminderingen volgen uit vrije overeenkomsten met de verhuurders, aan de door deze overeenkomsten bepaalde voorwaarden.

## ART. 10.

Les décisions rendues entre le bailleur et le preneur sont acquises de plein droit à la caution.

## ART. 11.

Le juge peut décider que les sommes versées à titre de garantie de l'exécution du bail seront imputées sur le montant du loyer tel qu'il sera fixé par la décision.

## ART. 12.

Les bailleurs dont les locataires auront été exonérés, en tout ou en partie, en vertu des articles 6 et 7 de la présente loi, auront droit à une indemnité servie par l'État, s'ils établissent que leur revenu effectif ne dépasse pas les chiffres suivants :

1<sup>o</sup> Trois mille francs dans les communes de moins de 33,000 habitants ;

2<sup>o</sup> Quatre mille francs dans les communes de plus de 33,000 habitants et de moins de 100,000 habitants ;

3<sup>o</sup> Cinq mille francs dans les communes de plus de 100,000 habitants et de moins de 150,000 habitants ;

4<sup>o</sup> Six mille francs dans les communes de plus de 150,000 habitants.

Ces chiffres seront majorés :  
de 20 p. c. si le bailleur est marié ;

de 20 p. c. si le bailleur a la charge d'un ou de plusieurs enfants.

Le droit à l'indemnité pour pertes

## ART. 10.

De tusschen den verhuurder en den huurder uitgesproken beslissingen gelden van rechtswege voor den borg.

## ART. 11.

De rechter kan beslissen dat de als borgtocht voor de uitvoering der huurovereenkomst gestorte sommen worden afgeschreven van het bedrag der huishuur zooals dit door de beslissing vastgesteld wordt.

## ART. 12.

De verhuurders, wier huurders, krachtens de artikelen 6 en 7 van deze wet, geheel of gedeeltelijk ontlast zijn geworden, hebben recht op eene door den Staat betaalde vergoeding, indien zij bewijzen dat hun werkelijk inkomen niet de volgende cijfers overschrijdt :

1<sup>o</sup> Drie duizend frank in de gemeenten van minder dan 33,000 inwoners ;

2<sup>o</sup> Vier duizend frank in de gemeenten van meer dan 33,000 en minder dan 100,000 inwoners ;

3<sup>o</sup> Vijf duizend frank in de gemeenten van meer dan 100,000 en minder dan 150,000 inwoners ;

4<sup>o</sup> Zes duizend frank in de gemeenten van meer dan 150,000 inwoners.

Deze cijfers worden verhoogd :

Met 20 t. h. indien de verhuurder gehuwd is ;

Met 20 t. h. indien de verhuurder den last van één of meer kinderen heeft.

Het recht op vergoeding wegens

de loyer subies pendant une année de location est déterminé d'après le revenu de cette année.

Les établissements publics de bienfaisance et les sociétés d'habitations à bon marché ont toujours droit à l'indemnité de l'Etat.

L'indemnité sera du montant de la perte de loyer que le bailleur devra subir au delà de la moitié par application des articles 6 et 7 de la présente loi.

Les indemnités seront payées au plus tard en cinq termes annuels, sans toutefois que le premier terme puisse être inférieur à 1,000 francs, le second et le troisième à 500 francs.

Si la totalité ou le solde de la créance n'atteignent pas ces chiffres, le terme sera du montant de la somme due. Les demandes formées par le même propriétaire sont, au point de vue du règlement, considérées comme ne constituant qu'une seule créance.

Le premier terme sera versé dans le mois de la date de la décision rendue conformément à l'article 13 sur la demande en indemnité.

Les termes non échus porteront intérêt à 5 p. c. l'an. Les intérêts seront payables chaque année en même temps que les termes successifs.

#### ART. 13.

Il sera remis à chaque ayant droit un titre constatant sa créance.

Ce titre n'est pas négociable, mais l'ayant droit peut demander

verlies van huishuur gedurende een jaar verhuuring ondergaan. wordt bepaald naar het inkomen van dat jaar.

De openbare weldadigheidsinrichtingen en de maatschappijen voor goedkope woningen hebben altijd recht op de vergoeding van den Staat.

De vergoeding bedraagt het beloop van het verlies van huishuur boven de helft dat de verhuurder moet ondergaan bij toepassing van de artikelen 6 en 7 dezer wet.

De vergoedingen worden betaald uiterlijk in vijf jaarlijksche termijnen, zonder dat echter de eerste termijn minder dan 1,000 frank, de tweede en de derde minder dan 500 frank mag bedragen.

Ingeval het volle bedrag of het saldo der schuldvordering die cijfers niet bereiken, dan bedraagt de termijn evenveel als de verschuldigde som. De door eenzelfden eigenaar ingediende aanvragen worden, met het oog op de regeling, geacht slechts ééne schuldvordering uit te maken.

De eerste termijn wordt betaald binnen eene maand na den datum der beslissing, overeenkomstig artikel 13 uitgesproken betreffende de aanvraag tot vergoeding.

De niet vervallen termijnen brengen interest op tegen 5 t. h.'s jaars. De interest is betaalbaar ieder jaar terzelfdertijd als de achtereenvolgende termijnen.

#### ART. 13.

Aan elken rechthebbende wordt een titel van zijne schuldvordering terhandgesteld.

Deze titel is niet verhandelbaar, doch de rechthebbende kan den

au juge qu'une partie de ladite créance soit déléguée à son créancier hypothécaire qui devra accepter cette délégation jusqu'à concurrence des intérêts, arrérages et annuités qui lui seront dus.

Les titres de créance pourront faire l'objet de transports conformément aux articles 1689 et suivants du Code civil.

Les demandes en indemnités formées par les propriétaires désignés à l'article 12 sont, dans chaque province, adressées au directeur provincial des contributions directes, au plus tard dans l'année de la publication de la présente loi.

Un arrêté royal déterminera la forme de la demande et les pièces justificatives à produire par le propriétaire.

Dans le délai de trois mois à dater du dépôt de la demande, dont récépissé sera délivré au réclamant, le directeur provincial fixe le montant de l'indemnité en conformité du précédent article. Cette décision est notifiée, en la forme administrative, au propriétaire demandeur.

Dans la quinzaine de la notification, celui-ci peut adresser un recours au Ministre des Finances, qui statue dans le mois.

La décision de l'administration centrale est notifiée à l'intéressé. Elle peut faire l'objet d'un recours devant la cour d'appel qui sera saisie et statuera comme en matière d'impositions directes, conformément à

rechter vragen dat voor een deel dier schuldvordering aanwijzing worde gegeven op zijnen hypothecairen schuldeischer, die deze aanwijzing tot het bedrag der hem verschuldigde interesten, achterstellen en jaarsommen aanvaarden moet.

Die titels van schuldvordering kunnen overgedragen worden overeenkomstig de artikelen 1689 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De aanvragen tot vergoeding, uitgaande van de in artikel 12 vermelde eigenaars, worden, in elke provincie, toegezonden aan den provincialen bestuurder der rechtstreeksche belastingen, uiterlijk binnen één jaar na de bekendmaking dezer wet.

Een koninklijk besluit bepaalt den vorm der aanvraag en de door den eigenaar in te leveren bewijsstukken.

Binnen drie maanden na de in diening der aanvraag, waarvan den eischer ontvangbewijs wordt afgeleverd, bepaalt de provinciale bestuurder het bedrag der vergoeding overeenkomstig het vorig artikel. Die beslissing wordt, op bestuurswijze, aan den aanvragenden eigenaar beteekend.

Binnen veertien dagen na de beteekening kan deze in hooger beroep komen bij den Minister van Financiën, die binnen ééne maand uitspraak doet.

De beslissing van het hoofdbestuur wordt aan den belanghebbende beteekend. Zij is vatbaar voor hooger beroep bij het hof van beroep, dat van de zaak kennis neemt en uitspraak doet zooals in zake recht-

la loi du 30 juillet 1881.

#### ART. 14.

Le bailleur a droit à l'exonération ou à la remise d'une quotité des impôts, contributions et taxes généralement quelconques établies sur le bien loué ou sur la valeur locative au profit de l'Etat, de la province ou de la commune, proportionnelle à la réduction de loyer qu'il devra subir à titre définitif et sans recours, en vertu de la présente loi.

Cette remise doit, à peine de forclusion, être demandée par le propriétaire, dans les trois mois qui suivront la date à laquelle la réduction ou l'exonération de loyer sera devenue définitive ; pour les réductions accordées avant la publication de la loi, le délai court du jour de cette publication.

Tout propriétaire qui a consenti des réductions ou exonérations amiables de loyer bénéficiera de cette remise.

Il produira, à l'appui de sa demande en remise ou en modération, une déclaration dûment signée et certifiée sincère du montant du loyer auquel il aurait eu droit, de la quotité de la réduction consentie et de la période à laquelle elle s'applique.

Seront considérés comme coupables d'escroquerie et punis des peines portées par le code pénal, ceux qui auront obtenu ou tenté d'obtenir la remise, la réduction ou la restitution d'impôts, contributions, etc., en faisant de mauvaise

streeksche belastingen, overeenkomstig de wet van 30 Juli 1881.

#### ART. 14.

De verhuurder heeft recht op ontlasting of ontheffing van een deel der lasten, belastingen en om 't even welke taksen, gelegd op het verhuurde goed of op de huurwaarde ten bate van den Staat, de provincie of de gemeente, in verhouding tot de vermindering van huishuur welke hij, krachtens deze wet, voorgoed en zonder beroep moet ondergaan.

Deze ontheffing moet, op straffe van verstek, door den eigenaar aangevraagd worden binnen drie maanden na den datum, waarop de vermindering of ontlasting der huishuur onherroepelijk is geworden ; voor de verminderingen, die vóór de bekendmaking dezer wet verleend werden, loopt de termijn van af den dag dezer bekendmaking.

Elke eigenaar, die verminderingen of ontlastingen in der minne heeft toegestaan, heeft recht op die ontheffing.

Tot staving zijner aanvraag tot ontheffing of tot afslag, doet hij eene behoorlijk onderteekende en voor echt verklaarde opgave van het bedrag der huishuur waarop hij recht kon hebben, van de hoegrootheid der toegestane vermindering en van het tijdperk waarvoor zij geldt.

Worden beschouwd als schuldig aan oplichting en gestraft met de straffen bepaald door het Strafwetboek, zij, die hebben bekomen of gepoogd te bekomen de ontheffing, de vermindering of de teruggave van lasten, belastingen, enz., door

foi une fausse déclaration.

### ART. 13.

L'intérêt des prêts garantis par des hypothèques ou des privilèges grevant les immeubles donnés à bail en tout ou en partie et dont le loyer sera réduit par l'effet de la présente loi, subira, pendant la période à laquelle s'appliquera la réduction des loyers, une réduction proportionnelle au taux de cette réduction des loyers, sous la condition que le débiteur établisse que cette réduction des loyers l'a privé des ressources nécessaires au paiement de la totalité de cet intérêt. L'intérêt payé au delà de cette quotité pourra être répété sous la même condition.

Le juge peut accorder des délais pour le paiement des intérêts échus s'il estime que les éléments de la cause, tout en ne légitimant pas une réduction des intérêts, justifient l'octroi de délais.

Le débiteur qui veut se réserver le bénéfice de la disposition qui précède est tenu d'appeler son créancier en intervention dans l'instance qu'il introduira contre son locataire ou que son locataire introduira contre lui relativement au paiement ou à la restitution des loyers. Le créancier pourra y prendre telles conclusions que de conseil contre le locataire à l'effet de sauvegarder ses intérêts.

Toutes clauses d'exigibilité de

te kwader trouw eene valsche opgave te doen.

### ART. 13.

De interest der geldleeningen gewaarborgd door hypotheeken of voorrechten op de vaste goederen, die geheel of gedeeltelijk zijn verhuurd en waarvan de huishuur krachtens deze wet verminderd is, wordt, gedurende het tijdperk waarvoor de vermindering der huishuur geldt, verminderd naar evenredigheid van het bedrag dier vermindering van de huishuur, mits de schuldenaar bewijst dat deze vermindering der huishuur hem heeft beroofd van de noodige geldmiddelen tot betaling van het volle bedrag van dien interest. De boven deze hoegrootheid betaalde interest kan onder dezelfde voorwaarde teruggevorderd worden.

De rechter kan voor de betaling van de vervallen interesten uitstel verleenen, indien hij acht dat de gegevens der zaak, ofschoon zij eene vermindering der interesten niet wettigen, het verleenen van uitstel billijken.

De schuldenaar, die zich het voorrecht van de voorgaande bepaling voorbehouden wil, is gehouden zijnen schuldeischer op te roepen tot tusschenkomst in het geding dat hij tegen zijnen huurder of dat zijn huurder tegen hem aanhangig maakt betreffende de betaling of de teruggave der huishuur. De schuldeischer kan er tegen den huurder de besluitschriften, welke hij geraden acht, neerleggen om zijne belangen te vrijwaren.

Elk beding van eischbaarheid van

plein droit, toutes clauses majorant le taux de l'intérêt à défaut de paiement régulier, contenues dans des contrats de prêt tombant sous l'application du présent article, sont sans effet relativement aux intérêts échus pendant la période indiquée à l'article 2.

Sont soumis à l'application du présent article les prêts faits en vue de la construction des maisons données à bail, même s'ils ne sont pas garantis par des hypothèques ou des privilèges.

Le juge appréciera si le prêt a été fait dans le but défini au paragraphe précédent.

#### ART. 16.

Les acquéreurs d'habitations à bon marché et de petites propriétés qui amortissent leur prix d'acquisition par paiements périodiques peuvent, à la condition qu'ils prouvent qu'ils sont privés d'une notable partie des ressources sur lesquelles ils pouvaient compter pour faire face au paiement des annuités, obtenir des délais pour le règlement des annuités échues pendant la période indiquée à l'article 2.

Les délais auront pour point de départ la date d'exigibilité de la créance et ils ne pourront dépasser cinq années. Le retard déjà existant au début de la guerre sera imputé sur lesdits intérêts.

Le juge peut décider que les annuités impayées s'ajouteront au capital de la dette avec ou sans intérêts et qu'ils seront payés en fin de con-

rechtswege, elk beding tot verhooging van het bedrag aan den interest bij gebrek aan geregelde betaling, voorkomende in de overeenkomsten van leening waarop dit artikel van toepassing is, zijn van geener kracht ten aanzien van de interesten vervallen gedurende het in artikel 2 vermeld tijdperk.

Het tegenwoordig artikel is van toepassing op de leeningen aangegaan tot het bouwen van de in huur gegeven huizen, zelfs wanneer zij niet door hypotheken of voorrechten gewaarborgd zijn.

De rechter oordeelt of de leening werd aangegaan met het doel in de voorgaande alinea bepaald.

#### ART. 16.

De verkrijgers van goedkope woningen en van kleine eigendommen, die hunnen prijs van aankoop bij aflossingen op geregelde tijden betalen, kunnen tot betaling van de annuïteiten, vervallen, gedurende het in artikel 2 vermeld tijdperk, uitstel bekomen, mits zij bewijzen dat zij beroofd zijn van een merkelijk deel der geldmiddelen, waarop zij konden rekenen om de annuïteiten aan te zuiveren.

Het uitstel neemt een aanvang met den datum der eischbaarheid van de schuldvordering en mag niet vijf jaar overschrijden. Het bij den aanvang van den oorlog reeds bestaande achterstel wordt op gezegde interesten aangerekend.

De rechter kan beslissen dat de onbetaalde annuïteiten bij het kapitaal der schuld met of zonder interesten worden gevoegd en dat zij

trat.

En ce cas, ces annuités profiteront des mêmes garanties et seront conservées de plein droit par l'hypothèque au même rang que le principal, même si elles excèdent la limite de trois années fixée par l'article 87 de la loi du 16 décembre 1851.

Toutefois, cette dernière disposition ne sera pas opposable aux créanciers hypothécaires postérieurs en rang et inscrits antérieurement au 1<sup>er</sup> août 1914.

Nonobstant les délais prévus à la présente loi, les créanciers hypothécaires ou privilégiés peuvent, dans les termes du droit commun sur la poursuite intentée par d'autres créanciers, prendre part à toutes distributions de l'actif de leur débiteur.

## TITRE II.

### Résiliations.

#### ART. 17.

Les baux à loyers sont, sans préjudice des causes de résiliation résultant du droit commun ou des conventions, résiliables conformément aux dispositions suivantes.

#### ART. 18.

Lorsque le locataire a été tué à l'ennemi ou est décédé des suites des blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, le bail est résilié de plein droit sans indemnité, sur la déclaration de sa

op het einde van de overeenkomst worden betaald.

In dit geval, genieten die annuïteiten dezelfde waarborgen en worden zij door de hypotheek van rechtswege op gelijken rang behouden als de hoofdsom, zelfs wanneer zij de bij artikel 87 der wet van 16 December 1851 bepaalde tijd van drie jaren overschrijden.

Evenwel kan deze laatste bepaling niet worden tegengesteld aan de hypothecaire schuldeischers wier rang van latere dagteekening is en die vóór 4 Augustus 1914 ingeschreven zijn.

Niettegenstaande het uitstel bij deze wet voorzien, kunnen de hypothecaire of bevoorrechte schuldeischers, overeenkomstig met het gemeen recht, op de vervolging ingesteld door andere schuldeischers deelnemen aan elke verdeling van het actief van hunnen schuldenaar.

## TITEL II.

### Huurverbreking.

#### ART. 17.

Elke huur van huizen kan, onverminderd de redenen tot verbreking voortspruitend uit het gemeen recht of uit de overeenkomsten, verbroken worden volgens de navolgende bepalingen.

#### ART. 18.

Wanneer de huurder in den strijd is gesneuveld of overleden tengevolge van onder de wapens ontvangen wonden of betrapte ziekte, wordt de huur van rechtswege zonder vergoeding verbroken, op

veuve, de ses héritiers en ligne directe, ou, à leur défaut, de ses héritiers collatéraux, si ceux-ci habitaient ordinairement avec lui les lieux loués.

La déclaration est adressée au bailleur par lettre recommandée.

S'il y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, le juge apprécie.

Cette déclaration aura lieu, à peine de forclusion, dans les trois mois qui suivront la publication de la présente loi.

Lorsque le propriétaire établira qu'il a, sur la demande du locataire et pour les convenances de celui-ci, effectué dans les lieux loués, des travaux ou aménagements exceptionnels qu'il devait amortir pendant la durée de la location, le juge peut, en tenant compte de la plus-value résultant de ces travaux pour l'immeuble, décider que la résiliation aura lieu moyennant une indemnité dont il fixera le montant et les délais de paiement.

#### ART. 19.

La résiliation du bail peut, dans les mêmes cas et sous condition de la déclaration prévue à l'article 18, dans les délais déterminés par le dit article, être prononcée sur la demande des autres héritiers ou représentants du locataire. Elle est alors ordonnée par le juge, suivant les circonstances, avec ou sans indemnité, ainsi qu'il est dit à l'article 18.

S'il y a désaccord entre ceux qui

de verklaring zijner weduwe, zijner erfgenamen in de rechte linie of, bij ontstentenis dezer, van zijne erfgenamen in de zijlinie, indien dezen gewoonlijk met hem de gehuurde goederen bewoonden.

De verklaring wordt aan den verhuurder per aangeteekenden brief toegezonden.

Is er geschil onder hen, die het recht hebben de verbreking te eischen, dan oordeelt de rechter.

Die verklaring geschiedt, op straf van verstok, binnen drie maanden volgende op de bekendmaking dezer wet.

Wanneer de eigenaar bewijst dat hij, op aanvraag van den huurder en voor dezes gebruik, in de verhuurde goederen uitzonderlijke werken of veranderingen heeft uitgevoerd, welke deze binnen den duur der huur moest delgen, kan de rechter, rekening houdend met de meerdere waarde welke uit die werken voor het vast goed kan voortspruiten, beslissen dat de huur verbroken wordt mits eene vergoeding, waarvan hij het bedrag en de betalingstermijnen bepaalt.

#### ART. 19.

De verbreking der huur kan, in gelijke gevallen en mits de bij artikel 18 voorziene verklaring, binnen den bij dit artikel bepaalden tijd uitgesproken worden op aanvraag van de andere erfgenamen of plaatsvervullers van den huurder. Zij wordt dan door den rechter bevoelen, volgens de omstandigheden, met of zonder vergoeding, zooals in artikel 18 is bepaald.

Is er verschil onder hen, die het

ont le droit de réclamer la résiliation, le juge apprécie.

#### ART. 20.

Les règles établies par les articles 18 et 19 sont appliquées même si le décès, sans avoir été officiellement contrôlé, peut être présumé.

#### ART. 21.

Lorsque tous les membres d'une société en nom collectif ou tous les gérants d'une société en commandite simple ont été tués à l'ennemi ou sont morts de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, le bail conclu par la société est résilié de plein droit sur la déclaration des héritiers ou ayants droit.

S'il y a désaccord entre les héritiers, le juge apprécie.

Si l'un des associés en nom collectif ou en commandite a été tué à l'ennemi ou est mort des suites de blessures reçues ou de maladie contractés sous les drapeaux et si son décès a entraîné la dissolution de la société, la résiliation du bail peut être prononcée sur la demande du liquidateur ou, à défaut du liquidateur, sur la demande d'un héritier.

La déclaration prévue à l'article 18 doit être faite, à peine de forclusion, dans les cas déterminés au précédent article, dans les trois mois de la publication de la présente loi.

recht hebben de verbreking te eischen, dan oordeelt de rechter.

#### ART. 20.

De regelen, bij de artikelen 18 en 19 bepaald, worden toegepast zelfs wanneer het overlijden, zonder officieel nagegaan te zijn geworden, kan worden vermoed.

#### ART. 21.

Wanneer al de leden eener vennootschap in gemeenschappelijken naam of al de zaakvoerders eener vennootschap bij wijze van eenvoudige geldschieting in den strijd zijn gesneuveld of overleden tengevolge van onder de wapens ontvangen wonden of opgedane ziekte, wordt de door de vennootschap gesloten huur van rechtswege verbroken op verklaring van de erfgenamen of rechthebbers.

Is er geschil onder de rechthebbers, dan oordeelt de rechter.

Zoo een der vennoten in gemeenschappelijken naam of bij wijze van eenvoudige geldschieting in den strijd is gesneuveld of overleden ten gevolge van onder de wapens ontvangen wonden of opgedane ziekte, en zoo zijn overlijden de ontbinding der vennootschap tengevolge had, kan de verbreking der huur worden uitgesproken op aanvraag van den vereffenaar of, bij ontstentenis dezes, op aanvraag van eenen erfgenaam.

De bij artikel 18 bedoelde verklaring moet op straf van verstek, in de gevallen voorzien bij het vorig artikel, geschieden binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

La résiliation dans les cas prévus par le présent article a lieu avec ou sans indemnité, ainsi qu'il est dit à l'article 18.

**ART. 22.**

Si le locataire établit que, par suite de blessures reçues ou de maladie contractée ou aggravée sous les drapeaux, ou par suite de fait de guerre s'il n'est pas mobilisé, il n'est plus en état d'exercer la profession pour laquelle il avait conclu le bail ou a subi une diminution notable et permanente de sa capacité professionnelle, la résiliation est prononcée, sur sa demande, sans indemnité.

Le locataire, dans les cas prévus au paragraphe précédent, doit faire, à peine de forclusion, la déclaration prévue par l'article 18 dans les trois mois de la publication de la présente loi.

**ART. 23.**

Sont admis au bénéfice des dispositions qui précèdent et dans les mêmes conditions, les veuves et les héritiers des locataires qui, sans être mobilisés, ont été tués par des faits de guerre ou sont morts des suites de blessures ou de maladies occasionnées par ces faits.

La déclaration prévue à l'article 18 doit être faite, à peine de forclusion, dans les trois mois de la publication de la présente loi.

**ART. 24.**

La résiliation du bail peut être prononcée sur la demande du loca-

In de gevallen, bij dit artikel voorzien, wordt de huur verbroken met of zonder vergoeding, zooals in artikel 18 is bepaald.

**ART. 22.**

Bewijst de huurder dat hij, tengevolge van onder de wapens ontvangen wonden of opgedane of verergerde ziekte of, zoo hij niet gemobiliseerd is, tengevolge van een oorlogsfeit, niet meer in staat is het beroep uit te oefenen, waarvoor hij de huur had aangegaan, ofwel eene merkelijke en bestendige vermindering van beroepsbekwaamheid heeft ondergaan, dan wordt de verbreking, op zijne aanvraag, zonder vergoeding uitgesproken.

In de gevallen voorzien in het voorgaande lid moet de huurder, op straf van verstek, de bij artikel 18 bedoelde verklaring doen binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

**ART. 23.**

Worden tot het voorrecht van de voorgaande bepalingen en mits dezelfde voorwaarden toegelaten, de weduwen en erfgenamen der huurders die, niet gemobiliseerd zijnde, wegens oorlogsfeiten werden gedood of overleden zijn tengevolge van wonden of ziekten, door die feiten veroorzaakt.

De bij artikel 18 bedoelde verklaring moet, op straf van verstek, worden gedaan binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

**ART. 24.**

De verbreking der huur kan uitgesproken worden op aanvraag van

taire qui justifiera que la guerre a modifié sa situation dans des conditions telles qu'il est évident que dans sa situation nouvelle il n'aurait pas contracté.

La déclaration devra être faite, à peine de forclusion, au plus tard dans les trois mois de la publication de la présente loi.

#### ART. 25.

Le jugement prononçant la résiliation fixera le délai endéans lequel le locataire devra quitter les lieux loués.

### TITRE III.

#### Prorogations.

#### ART. 26.

Les locataires d'immeubles à usage commercial ou industriel pourront demander la prorogation des baux et locations en cours au 1<sup>er</sup> août 1914 aux conditions fixées au bail et à compter de la publication de la présente loi, s'ils établissent qu'ils ont été privés par suite de la guerre de la totalité ou d'une notable partie des avantages qui devaient normalement résulter de la destination des biens loués. La prorogation sera de quatre années au plus.

Sont exclus de l'application du présent article les immeubles qui font l'objet du § 2 de l'article 1.

Dans le silence du bail, le juge a compétence pour juger si le bailleur peut se prévaloir du fait d'une modification survenue dans la nature

den huurder die bewijst dat de oorlog zijnen toestand zoodanig heeft gewijzigd dat hij klaarblijkelijk, in zijn nieuwen toestand, de huur niet zou aangegaan hebben.

De verklaring moet, op straf van verstek, worden gedaan uiterlijk drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

#### ART. 25.

Het vonnis, waarbij de verbrekking wordt uitgesproken, bepaalt den termijn binnen welken de huurder de gehuurde goederen moet verlaten.

### TITEL III.

#### Huurverlenging.

#### ART. 26.

De huurders van goederen dienend voor handel of nijverheid kunnen de verlenging der op 1 Augustus 1914 van kracht zijnde huurovereenkomsten en verhueringen aanvragen onder de bedingen bepaald in de overeenkomst en van af de bekendmaking dezer wet, indien zij bewijzen dat zij, tengevolge van den oorlog, beroofd zijn geweest van de geheele of gedeeltelijke voordeelen welke de gehuurde goederen door hunne bestemming regelmatig moesten opleveren. De verlenging bedraagt ten hoogste vier jaren.

Vallen niet onder toepassing van dit artikel de goederen, die het voorwerp nitmaken van § 2 van artikel 1.

Zwijgt de huurovereenkomst, dan is de rechter bevoegd om te oordeelen of de verhuurders op eene wijziging in den aard van den

du commerce ou de l'industrie pour se refuser à la prorogation du bail.

#### ART. 27.

Les locataires doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur volonté au bailleur par acte extrajudiciaire, au plus tard dans les trois mois de la publication de la présente loi.

La demande est recevable même si le bail est expiré au moment de cette publication ou s'il doit expirer au cours du délai de trois mois ci-dessus fixé.

### TITRE IV.

#### Juridictions.

#### ART. 28.

Les juges de paix connaissent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2,500 francs et en premier ressort à quelque valeur que la demande s'élève de toutes les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi.

Ils connaissent de même des litiges basés sur l'art. 1722 C. C. lorsque ces litiges sont connexes à une contestation née de l'application de la présente loi.

L'appel est porté devant un juge unique, membre du tribunal de première instance, désigné par le Roi et statuant sans intervention du ministère public.

handel of de nijverheid kan steunen om de huurverlenging te weigeren.

#### ART. 27.

Op straf van verstek moeten de huurders aan den verhuurder hunnen wil te kennen geven door eene buitengerechtelijke akte, ten laatste binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

De eisch is ontvankelijk zelfs indien de huurovereenkomst op het oogenblik dezer bekendmaking is vervallen of binnen den hiervoren bepaalden termijn van drie maanden moet vervallen.

### TITEL IV.

#### Rechtsmachten.

#### ART. 28.

De vrederechters nemen kennis in hoogsten aanleg tot een bedrag van 2,500 frank en in eersten aanleg, welk ook het bedrag van den eisch weze, van al de betwistingen waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft.

Zij nemen ingelijks kennis van de geschillen op grond van art. 1722 B. W. wanneer deze in samenhang zijn met eene betwisting voortvloeiende uit de toepassing dezer wet.

Het beroep wordt aanhangig gemaakt voor een alleensprekend rechter, lid der rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende zonder tussenkomst van het openbaar ministerie.

## ART. 29.

Les pouvoirs conférés aux tribunaux en matière d'autorisation maritale sont dévolus au juge.

## ART. 30.

Les décisions, ainsi que les extraits, copies, grosses ou expéditions qui en seront délivrées, et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, sont visés pour timbre et enregistrés gratis. Ils porteront la mention expresse qu'ils sont faits en exécution de la présente loi.

Toutefois, au cas où les parties produiraient à l'appui de leurs prétentions soit des actes non enregistrés, soit des actes et titres rédigés sur papier non timbré, contrairement aux prescriptions des lois sur le timbre, le juge ne pourrait les viser dans ses décisions qu'en ordonnant d'office le dépôt au greffe de ces actes pour y être immédiatement soumis à la formalité de l'enregistrement ou du timbre.

## ART. 31.

Sauf les dispositions qui précèdent, il n'est pas dérogé par la présente loi aux règles relatives à l'organisation judiciaire et à la procédure devant la justice de paix et le tribunal de première instance.

## ART. 29.

De aan de rechtbanken opgedragen bevoegdheden in zake van 's mans machtiging worden op den rechter overgebracht.

## ART. 30.

De beslissingen, alsook de uittreksels, kopieën, grossen of afschriften die daarvan worden afgeleverd, en in 't algemeen al de akten van procedure waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, worden gezien voor zegel en kosteloos geregistreerd. Zij dragen de uitdrukkelijke melding dat zij opgemaakt werden ter uitvoering dezer wet.

Evenwel, ingeval partijen, tot staving harer aanspraken, hetzij niet geregistreerde akten, hetzij akten en titels op ongezegeld papier opgemaakt, in strijd met de voorschriften der zegelwet, indienen, kan de rechter ze in zijne beslissingen slechts vermelden, mits hij van ambtswege de overlegging van die akten ter griffie beveelt om er onmiddellijk aan de formaliteit van de registratie en het zegel onderworpen te worden.

## ART. 31.

Behoudens de voorgaande bepalingen, wordt door deze wet niet afgeweken van de regelen betreffende de rechterlijke inrichting en de procedure voor het vrederecht en de rechtbank van eersten aanleg.

**TITRE V.****Dispositions générales.****ART. 32.**

Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi sont considérées comme nulles et non avenues.

**ART. 33** (art. 11 du projet du Gouvernement).

Les clauses de déchéance et de résolution de plein droit pour défaut de paiement et autres accessoires insérées dans les conventions faisant l'objet de la présente loi, ne seront point appliquées, sauf en cas d'inexécution du jugement prononcé par le juge.

**ART. 34** (art. 10 du Projet du Gouvernement).

Le juge pourra, en considération de la position du preneur et en usant de ce pouvoir avec réserve, accorder pour l'exécution des condamnations, des délais, qui ne dépasseront pas cinq années, à compter du jour du jugement définitif jusqu'au paiement du solde.

**ART. 35** (art. 9 du Projet du Gouvernement amendé).

Toutes actions intentées en exécution de la présente loi ne seront pas reçues si elles n'ont pas été introduites dans les délais fixés par les articles ci-dessus, ou, en cas de silence de ces dispositions, dans les six mois qui suivront la publication

**TITEL V.****Algemeene bepalingen.****ART. 32.**

De bepalingen en bedingen, welke strijdig zijn met deze wet, worden beschouwd als nietig en niet bestaande.

**ART. 33.**

(Art. 11 van het ontwerp der Regeering.)

De bedingen van vervallenverklaring en ontbinding van rechtswege wegens niet betaling en andere bijkomende bedingen opgenomen in de overeenkomsten, waarop deze wet van toepassing is, worden niet toegepast, tenzij in geval van niet tenuitvoerlegging van het vonnis uitgesproken door den rechter.

**ART. 34.**

(Art. 10 van het ontwerp der Regeering.)

De rechter kan, uit hoofde van den toestand van den huurder en mits hij een bescheiden gebruik van dit recht maakt, voor de tenuitvoerlegging der veroordeelingen termijnen bepalen, welke niet vijf jaar, te rekenen van den dag van het eindvonnis tot de betaling van het saldo, mogen overschrijden.

**ART. 35** (art. 9 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).

Elke vordering ingesteld ter uitvoering van deze wet is in rechten niet ontvankelijk, indien zij niet aanhangig werd gemaakt binnen den tijd bepaald bij de voorgaande artikelen, of, bij het zwijgen dezer bepalingen, binnen zes

de la loi ou la date d'exigibilité fixée par la convention des parties, si elle est postérieure à cette publication.

Les recours prévus par l'article 8 ne seront plus reçus après les trois mois qui suivront la décision définitive avenue entre le bailleur et le preneur.

**ART. 36 (art. 5 du Projet du Gouvernement amendé).**

Les preuves à fournir en exécution de la présente loi sont faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Le juge peut en tout état de cause, même en degré d'appel, imposer à la partie la déclaration détaillée de l'état de ses ressources et de ses charges pendant le cours de la guerre et à la date de l'action. La partie peut être tenue d'affirmer sous serment qu'elle n'avait et n'a pas d'autres ressources. La partie qui refusera de faire la déclaration ou de prêter le serment pourra être condamnée au paiement de la totalité de la dette.

Seront considérés comme coupables d'escroquerie et punis des peines portées par le Code pénal, ceux qui auront obtenu ou tenté d'obtenir l'exonération ou la réduction de loyers, le remboursement de sommes payées à titre de loyer, en faisant, de mauvaise foi, une fausse déclaration de l'état de leurs ressources et de leurs charges.

La publication du jugement ou de l'arrêt de condamnation pourra être ordonnée dans les formes pré-

maanden na de bekendmaking der wet of na den dag der invorderbaarheid bepaald door de overeenkomst aangegaan door partijen, ingeval deze werd gesloten na die bekendmaking.

Elk verhaal voorzien bij artikel 8 is niet meer ontvankelijk drie maanden na de eindbeslissing gevallen tusschen den verhuurder en den huurder.

**ART. 36 (art. 5 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).**

De ter uitvoering van deze wet te leveren bewijzen worden door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht.

De rechter kan in elken stand der zaak, zelfs in beroep, de partij verplichten, de omstandige opgave te doen van hare geldmiddelen en hare lasten gedurende den oorlog en op den dag der vordering. De partij kan worden verplicht, onder eede te bevestigen dat zij geen andere geldmiddelen had noch heeft. De partij, die weigert de opgave te doen of den eed af te leggen, kan worden veroordeeld tot betaling van het volle bedrag harer schuld.

Worden aangezien als schuldig aan oplichting en gestraft met de straffen bepaald door het Strafwetboek, zij, die de ontlasting of de vermindering van huishuur, de terugbetaling van sommen betaald als huishuur hebben bekomen of gepoogd te bekomen door te kwader trouw eene valsche opgave van hunne geldmiddelen en hunne lasten te doen.

De bekendmaking van het vonnis of van het arrest van veroordeeling kan worden voorgeschreven op de

vues à l'article 502 du Code pénal, sans préjudice aux dommages-intérêts.

Cette condamnation entraînera de plein droit la déchéance de toute exonération, réduction, comme de tous délais de paiement.

#### ART. 37.

Sont nulles de plein droit et de nul effet les obligations contractées par des bailleurs ou des locataires envers tous intermédiaires qui se chargeraient de leurs intérêts moyennant des émoluments fixés à l'avance proportionnellement aux conditions et réductions à obtenir.

Les sommes ainsi payées en vertu de ces conventions nulles sont sujettes à répétition.

#### ART. 38.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

1° Les Belges ;

2° les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;

3° les nationaux des pays étrangers qui seront admis à s'en prévaloir par arrêté royal.

Sont exclus du bénéfice de la présente loi, ceux qui ont fait l'objet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté de l'État ou pour infraction à l'arrêté-loi du 10 décembre 1916 relatif à l'interdiction des relations d'ordre économique avec l'ennemi.

wijzen voorzien bij artikel 502 van het Strafwetboek, onverminderd de schadevergoeding.

Deze veroordeeling brengt van rechtswege verlies mede van elk recht op ontlasting, vermindering, alsmede op elk uitstel van betaling.

#### ART. 37.

Zijn van rechtswege nietig en van geener kracht de verbintenissen, door verhuurders of huurders aangegaan tegenover elken tussenpersoon die hunne belangen zou waarnemen mits verdiensten vooraf bepaald naar verhouding van de te bekomen voorwaarden en verminderingen.

De sommen, aldus betaald krachtens die nietige overeenkomsten, kunnen teruggevorderd worden.

#### ART. 38.

Tot het voordeel dezer wet worden alleen toegelaten :

1° De Belgen ;

2° De burgers der landen die in den oorlog bij België aangesloten waren ;

3° De burgers der vreemde landen, die bij koninklijk besluit worden toegelaten daarop aanspraak te maken.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten, zij die veroordeeld werden wegens eene misdaad of een wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of eene overtreding van het besluit-wet van 10 December 1916, betreffende het verbod van economische betrekkingen met den vijand.

## PROJET DU GOUVERNEMENT.

(Les passages en italique sont amendés par la Commission.)

## ARTICLE PREMIER.

(Art. 2 du texte de la Commission.)

*Les Cours et Tribunaux* ne condamneront au paiement des loyers afférents à la jouissance d'immeubles pendant la période écoulée du 4 août 1914 au jour de la cessation du temps de guerre qu'à concurrence du solde impayé de la moitié des loyers échus, lorsque les baux auront été conclus avant cette période.

Néanmoins, le preneur sera condamné au paiement soit de la totalité de sa dette, soit d'une quotité supérieure à la moitié, si le bailleur prouve que les ressources du preneur et de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, lui permettaient pendant la guerre ou lui permettent à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers échus ou d'une quotité supérieure à la moitié.

## ART. 2.

(Art. 3 du texte de la Commission.)

*Les Cours et Tribunaux* condamneront au paiement de la totalité des loyers échus et non payés afférents

## ONTWERP VAN DE REGEERING.

(De cursief gedrukte tekst is door de Commissie gewijzigd).

## EERSTE ARTIKEL.

(Art. 2 van den tekst der Commissie.)

Tot betaling van huishuur wegens genot van vaste goederen gedurende het tijdperk tusschen 4 Augustus 1914 en den dag waarop de oorlogstijd een einde neemt, wordt door de Hoven en Rechtbanken veroordeeld slechts tot bedrag van het niet betaalde saldo van de helft der vervallen huishuur, wanneer de huur-overeenkomst vóór dit tijdperk aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld tot betaling hetzij van het volle bedrag zijner schuld, hetzij van een bedrag hooger dan de helft, indien de verhuurder het bewijs levert dat de geldmiddelen van den huurder en van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog in staat stelden of hem op den dag der vordering in staat stellen, het volle bedrag der vervallen huishuur of een hooger bedrag dan de helft te betalen.

## ART. 2.

(Art. 3 van den tekst der Commissie.)

Tot betaling van het volle bedrag der vervallen en niet betaalde huishuur wegens genot van vaste goe-

à la jouissance d'immeubles pendant la période visée à l'article 1<sup>er</sup> lorsque les baux auront été conclus depuis le 4 août 1914.

Néanmoins, le preneur ne sera condamné qu'au paiement d'une somme inférieure au chiffre de sa dette, sans que la réduction puisse dépasser la moitié des loyers, payés ou non payés, échus pendant cette période, s'il prouve que ses ressources et celles de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, ne lui permettaient pas pendant la guerre ou ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers.

#### ART. 3.

(Art. 4 du texte de la Commission).

Lorsqu'un bail antérieur au 4 août 1914 ayant pris fin, un nouveau bail aura été conclu après cette date au profit du même preneur ou de son conjoint sans que le chiffre du loyer ait été modifié, les loyers échus seront régis par l'article 1<sup>er</sup>.

#### ART. 4.

(Art. 5 du texte de la Commission).

Les loyers dus en vertu des baux visés à l'article 1<sup>er</sup> seront régis selon l'article 2, lorsque le chiffre en aura été modifié par une convention postérieure au 4 août 1914.

deren gedurende het bij artikel 1 bepaalde tijdperk, wordt door de *Hoven en Rechtbanken* veroordeeld, wanneer de huurovereenkomst na 4 Augustus 1914 aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld slechts tot betaling van eene som beneden het bedrag zijner schuld, zonder dat de vermindering de helft der al of niet betaalde en gedurende dit tijdperk vervallen huishuur mag overschrijden, wanneer hij het bewijs levert dat zijne geldmiddelen en die van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog niet in staat stelden of hem op den dag der vordering niet in staat stellen, het volle bedrag der huishuur te betalen.

#### ART. 3.

(Art. 4 van den tekst der Commissie).

Werd, bij het eindigen van eene huurovereenkomst aangegaan vóór 4 Augustus 1914, eene nieuwe huurovereenkomst na dezen datum gesloten ten bate van denzelfden huurder of van zijn echtgenoot zonder wijziging van den huurprijs, dan valt de vervallen huishuur onder toepassing van artikel 1.

#### ART. 4.

(Art. 5 van den tekst der Commissie).

De huishuur, verschuldigd krachtens de in artikel 1 bedoelde huurovereenkomsten, valt onder toepassing van artikel 2, wanneer het bedrag daarvan werd gewijzigd door eene overeenkomst aangegaan na 4 Augustus 1914.

## ART. 5.

(Art. 36 du texte de la Commission).

Les preuves à fournir selon les articles 1 et 2 seront faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Le juge pourra en tout état de cause, même en degré d'appel, imposer au preneur la déclaration détaillée de l'état de ses ressources et de ses charges pendant le cours de la guerre et à la date de l'action. En ce cas, le premier affirmera sous serment qu'il n'avait et n'a pas d'autres ressources. Le preneur qui refusera de faire la déclaration ou de prêter le serment pourra être condamné au paiement de la totalité de sa dette.

*Le preneur coupable de fausse déclaration sera condamné à un emprisonnement de six mois à trois ans, à une amende de 500 à 5,000 francs et à la publication du jugement ou de l'arrêt de condamnation dans les formes prévues à l'article 502 du Code pénal, sans préjudice aux dommages-intérêts. Cette condamnation entraînera de plein droit la déchéance des délais de paiement accordés en vertu de l'article 9 ci-après.*

## ART. 6.

(Art. 7 du texte de la Commission).

*Les actions en paiement des loyers prévus aux articles 1 et 2 ne seront pas reçues en justice si le loyer annuel ne dépasse pas :*

*600 francs pour les immeubles situés dans l'agglomération bruxel-*

## ART. 5.

(Art. 36 van den tekst der Commissie)

De volgens de artikelen 1 en 2 te leveren bewijzen worden door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht.

De rechter kan in elken stand der zaak, zelfs in beroep, den huurder verplichten, de omstandige opgave te doen van zijne geldmiddelen en zijne lasten gedurende den oorlog en op den dag der vordering. In dit geval bevestigt de huurder onder eede dat hij geen andere geldmiddelen had noch heeft. De huurder, die weigert de opgave te doen of den eed af te leggen, kan worden veroordeeld tot betaling van het volle bedrag zijner schuld.

*De huurder, die een valsche opgave doet, wordt gestraft met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaren, met eene boete van 500 tot 5,000 frank en met het bekendmaken van het vonnis of het arrest van veroordeeling naar de regels voorzien bij artikel 502 van het Strafwetboek, onverminderd de schadevergoeding. Deze veroordeeling brengt van rechtswege verlies mede van elk recht op het uitstel van betaling, krachtens artikel 9 van deze wet toegestaan.*

## ART. 6.

(Artikel 7 van den tekst der Commissie).

*De vorderingen tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 1 en 2, zijn in rechten niet ontvanke-lijk indien de jaarlijksche huishuur niet overschrijdt :*

*600 frank voor de vaste goederen gelegen in de Brusselsche agglome-*

loise et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

*400 francs pour les immeubles situés dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;*

*200 francs pour les immeubles situés dans les communes de moins de 50,000 habitants.*

#### ART. 7.

(Art. 7 du texte de la Commission).

Aucune condamnation au paiement des loyers visés aux articles 1 et 2 ne sera prononcée si le locataire :

a) A trouvé la mort dans un fait de guerre ou dans un fait de l'ennemi ;

b) A été retenu sous les drapeaux, interné ou fait prisonnier de guerre ;

c) A été, de la part de l'ennemi, l'objet d'une mesure privative de sa liberté, pour des motifs d'ordre militaire ou politique, mais seulement pour la durée de l'exécution de cette mesure.

Le bénéfice de la présente disposition pourra être invoqué par le conjoint, les descendants, frères et sœurs du preneur si celui-ci était leur soutien et si, habitant avec lui, ils ont continué la jouissance après son décès, son départ ou son arrestation.

Néanmoins, le preneur ou ses héritiers seront condamnés au paiement de la totalité ou d'une partie de la dette si le bailleur prouve que leurs ressources ou celles des conjoint et parents qui ont continué la

ratie alsmede in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

*400 frank voor de vaste goederen gelegen in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners ;*

*200 frank voor de vaste goederen gelegen in de gemeenten van minder dan 50,000 inwoners.*

#### ART. 7.

(Art. 7 van den tekst der Commissie).

Geene veroordeeling tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 1 en 2, wordt uitgesproken, indien de huurder :

a) werd gedood wegens een oorlogsfeit of wegens eene daad van den vijand ;

b) werd in dienst gehouden, geïnterneerd of krijgsgevangen gemaakt ;

c) viel onder de toepassing van een maatregel, waardoor de vijand hem zijne vrijheid ontnam, om redenen van militairen of politieken aard, doch alleen voor den tijd gedurende welken die maatregel werd toegepast.

Op het voordeel dezer bepaling kan aanspraak worden gemaakt door den echtgenoot, de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie, broeders en zusters van den huurder, indien deze hun kostwinner was en indien zij, bij hem inwonende, het genot hebben voortgezet na zijn overlijden, zijn vertrek of zijne aanhouding.

De huurder of zijne erfgenamen worden echter tot betaling van het volle bedrag of van een deel der schuld veroordeeld, indien de verhuurder het bewijs levert dat hunne geldmiddelen of die hunner echtge-

jouissance, leur permettaient lors de l'échéance des loyers ou leur permettent à la date de l'action de s'acquitter de tout ou partie des loyers échus. Cette preuve aura lieu de la manière et sous les sanctions prévues à l'article 5.

#### ART. 8.

(Art. 8 du texte de la Commission).

Le bailleur, lésé par l'application des articles 1, 2 et 7, pourra exercer, à concurrence des loyers non payés, un recours contre toutes personnes qui, sans avoir contracté avec lui ou avec le preneur, ont joui de l'immeuble loué. Le juge fera droit à la demande, eu égard à leurs ressources, ainsi qu'à la durée et au mode de leur jouissance. Ce recours pourra être exercé soit par voie d'action principale après le jugement définitif devenu à l'égard du preneur, soit par voie d'appel en intervention dans le litige pendant entre le bailleur et le preneur.

#### ART. 9.

(Art. 35 du texte de la Commission).

Les actions en paiement des loyers prévus par la présente loi ne seront pas reçues en justice si elles n'ont été introduites dans les six mois qui suivront la publication de la loi ou la date d'exigibilité fixée par la convention des parties, si elle est postérieure à cette publication.

noot en bloedverwanten, die het genot hebben voortgezet, hun bij het vervallen van de huishuur toelieten of hun op den dag der vordering toelaten, de vervallen huishuur voluit of gedeeltelijk te betalen. Dit bewijs wordt geleverd op de wijze en mits de strafbepalingen voorzien bij artikel 5.

#### ART. 8.

(Art. 8 van den tekst der Commissie).

De verhuurder, wien schade is berokkend door de toepassing van de artikelen 1, 2 en 7, kan, ten beloope van de niet betaalde huishuur, verhaal uitoefenen op elken persoon die, zonder eene overeenkomst te hebben aangegaan met hem of met den huurder, het genot van het verhuurde goed heeft gehad. De rechter doet uitspraak over den eisch op grond van hunne geldmiddelen, alsmede van den duur en de wijze van hun genot. Dit verhaal kan worden uitgeoefend hetzij bij wijze van hoofdvordering na het eindvonnis gewezen ten aanzien van den huurder, hetzij bij wijze van beroep tot tusschenkomst in het geding ahangig tusschen den verhuurder en den huurder.

#### ART. 9.

(Art. 35 van den tekst der Commissie).

De vorderingen tot betaling van huishuur, bij deze wet voorzien, zijn in rechten niet ontvankelijk, indien zij niet ahangig werden gemaakt binnen zes maand na de bekendmaking der wet of na den dag der invorderbaarheid bepaald door de overeenkomst aangegaan

Les recours prévus à l'article 8 ne seront plus reçus après les trois mois qui suivront la décision définitive avenue entre le bailleur et le preneur.

ART. 10.

(Art. 34 du texte de la Commission).

Le juge pourra, en considération de la position du preneur et en usant de ce pouvoir avec réserve, accorder pour l'exécution des condamnations des délais qui ne dépasseront pas cinq années à compter du jour du jugement définitif jusqu'au paiement du solde.

ART. 11

(Art. 33 du texte de la Commission).

*Les dispositions de la présente loi n'emportent aucune dérogation à l'article 1722 du Code civil.*

Les clauses de déchéance et de résolution de plein droit pour défaut de paiement du loyer, des contributions, taxes et autres accessoires à l'échéance stipulée, ne seront point appliquées, sauf en cas d'inexécution du jugement prononcé en vertu des articles 1 et 2.

door partijen, ingeval deze werd gesloten na die bekendmaking.

Elk verhaal voorzien bij artikel 8 is niet meer ontvankelijk drie maand na de eindbeslissing gevallen tusschen den verhuurder en den huurder.

ART. 10.

(Art. 34 van den tekst der Commissie).

De rechter kan, uit hoofde van den toestand van den huurder en mits hij een bescheiden gebruik van dit recht maakt, voor de tenuitvoerlegging der veroordeelingen termijnen bepalen, welke niet vijf jaar, te rekenen van den dag van het eindvonnis tot de betaling van het saldo, mogen overschrijden.

ART. 11.

(Art. 33 van den tekst der Commissie).

*Door de bepalingen van deze wet wordt niet afgeweken van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.*

De bedingen van vervallenverklaring en ontbinding van rechtswege wegens niet betaling van de huishuur, van de belastingen, lasten en andere bijhoorige sommen op den bepaalden vervalldag, worden niet toegepast, tenzij in geval van niet tenuitvoerlegging van het vonnis uitgesproken krachtens de artikelen 1 en 2.



# Kamer der Volksvertegenwoordigers.

---

VERGADERING VAN 15 JANUARI 1919.

---

## Ontwerp van huishuurwet <sup>(1)</sup>.

---

### VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (2) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER BRUNET.

---

MIJNE HEEREN,

De Bijzondere Commissie, belast met het onderzoek van het ontwerp van huishuurwet ingediend door den heer Minister van Justitie, acht niet te kunnen besluiten tot het ongewijzigd aannemen van dit ontwerp.

Zij stelt u eenen tekst voor, die de verscheidene zijden van het vraagstuk omvat. Door het ontwerp, dat zij u onderwerpt, vraagt zij u, het voorstel uitgaande van de Regeering te verruimen.

Naar onze meening, beantwoordt de oplossing, welke wij aan de Kamer onderwerpen, aan den wensch van talrijke huurders en talrijke eigenaars.

Wij laten ons voorwaar niet misleiden door de gedachte, dat het mogelijk zij, aan al de betrokken belangen volkomen voldoening te schenken. Afzonderlijk beschouwd, zijn die belangen regelrecht onderling in strijd.

Evenwel hopen wij dat het bewustzijn van de gewichtige bezwaren waartegen het Land te worstelen heeft, het besef van de opofferingen welke tal van landgenooten zich heldhaftig hebben getroost, bij eigenaars en huurders de overtuiging zullen vestigen dat wederzijdsche toegevingen noodig zijn. De eigenaar mag er niet aan denken de uitgebreide rechten, hem door het wetboek toegekend, stipt uit te oefenen. De huurder moet ertoe kunnen besluiten, zijne huishuur te betalen in zooverre zijne geldmiddelen het toelaten.

---

(1) Wetsontwerp, nr 5.

(2) De Commissie bestond uit de heeren DE PONTIÈRE, voorzitter, BRIFAUT, BRUNET, FIKULLIEN, HANSSSENS, PIRARD, VANDEWALLE, WAUWERMANS.

Het komt onnoodig voor, de feitelijke omstandigheden uiteen te zetten, waarin het vraagstuk der huishuur zich voordoet.

Talrijke vereenigingen zoowel van huurders als van eigenaars hebben ruchtbaarheid gegeven aan de besluiten, gevolg van studiën die gedurende maanden worden voortgezet.

Wij zullen ons bepalen bij het behandelen van de hoofdpunten van het vraagstuk dat de Kamer moet oplossen.

In de eerste plaats dient te worden onderzocht of men zich vereenigen moet met eene gedeeltelijke oplossing, dan wel of men integendeel de zaak in haar geheel oplossen moet.

Uwe Commissie was van meening dat het onmogelijk is, slechts ééne zijde van het vraagstuk in aanmerking te nemen. Te veel belangen zouden miskend zijn, aan te veel slachtoffers van den oorlog zou de bescherming ontvallen waarop zij aanspraak hebben.

Om al de vraagstukken op te lossen, door de quæstie der huishuren opgeworpen, heeft uwe Commissie, ofschoon zij ook hare aandacht schonk aan de belangwekkende studiën verschenen in België, ruimschoots rekening gehouden met de Fransche wet.

Deze wet gaf aanleiding tot eene langdurige voorbereiding en tot grondige beraadslagingen in de Kamer der Afgevaardigden en in den Senaat. Het maken van de wet heeft drie jaren in beslag genomen.

Talrijke ontwerpen waren aan de Fransche Kamer onderworpen geworden. De wet van 9 Maart 1918 werd nauwkeurig onderzocht; zij is ontstaan uit de vergelijking van het ontwerp, ingediend door de Fransche Regeering, met al de ontwerpen uitgaande van de Parlementsleden.

\* \* \*

Het ontwerp, dat wij u voorstellen, behandelt achtereenvolgens het vraagstuk der ontlastingen en der verminderingen van huishuur, dit der huurverbreking en der huurverlenging. Het behandelt tevens het vraagstuk van de vergoedingen verschuldigd aan de eigenaars van nederigen stand, alsmede van de bescherming te verleenen aan de schuldenaars van hypotheek. Het draagt het onderzoek van al de geschillen op aan den alleen-sprekenden rechter.

De enkele opsomming van de verscheidene hoofdstukken van het ontwerp volstaat om het innig verband tusschen al de zijden van het vraagstuk aan te toonen en om te doen uitschijnen dat het onmogelijk is, slechts één enkel der punten in acht te nemen, die de rechtsbetrekkingen tusschen eigenaars en huurders aangaan.

De Commissie vereenigde zich met de zienswijze van de Regeering die de uitwerking der wet niet uitstreckte tot de landpachten, waarvoor bijzondere omstandigheden bestaan.

Het spreekt vanzelf dat de wet niet zal toepasselijk zijn op die pachten, zelfs indien partijen den naam van « huisverhuring » gaven aan eene ver-

huring die uit den aard van haar voorwerp of door de uitgestrektheid van den bewerkbaren grond, waarvan de pacht het genot regelt, feitelijk eene landpacht is.

#### TITEL I. — Ontlastingen en Verminderingen.

##### a) *Vaste goederen dienende voor handel of nijverheid.*

Uwe Commissie achtte dat het onmogelijk was, voor de ontlastingen en de verminderingen de huurders van al de vaste goederen op gelijken voet te behandelen. Een hoofdzakelijk onderscheid dient te worden gemaakt : eenerzijds, de vaste goederen bestemd voor handel of nijverheid en, anderzijds, de huizen dienende tot woning.

Het genot van een eigendom, gehuurd om daarin handel of nijverheid te drijven, is hoofdzakelijk voor den huurder het middel om winsten te maken.

Ongetwijfeld stelt de huurder, die een nijverheids- of handelshuis huurt, zich bloot aan risico. Wegens ziekte kan het hem onmogelijk zijn, nut te trekken uit het eigendom; de mededinging kan hem ongenadig vervolgen en hem de winsten ontnemen waarop hij rekende. De huurder heeft, bij zijne overeenkomst met den eigenaar, het risico aangenomen, dat aan al onze ondernemingen is verbonden. Vergeefs zou hij zich op dat risico willen beroepen om eene vermindering van de verbintenissen, welke hij vrijelijk aanging, te bekomen van zijnen eigenaar.

Anders is het gelegen, indien het hem verhuurd eigendom geheel of gedeeltelijk is vernield. In dat geval laat artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek aan den huurder toe, de volle of gedeeltelijke kwijtschelding van zijne huishuur te bekomen.

Dient deze billijke regel bij overeenstemming niet te worden toegepast op den toestand door den oorlog teweeggebracht?

De overeenkomst en de wet hebben nagelaten eene ramp te voorzien zooals die welke ons land heeft geteisterd.

De duur en de omvang van de ontreddering ontsnapte, bij den aanvang van den oorlog, zelfs aan de meest klaarziende mannen.

De hatelijke barbaarschheid van den bezetter heeft de somberste vooruitzichten overtroffen.

Van het bijzonder standpunt dat ons bezighoudt, willen wij enkel er op wijzen dat talrijke nijveraars geen genot van hun eigendom konden hebben, doordien hun materieel en hunne grondstoffen ontstolen werden; dat dikwijls aan kooplieden alle inkomsten werden ontnomen hetzij omdat hunne koopwaren werden weggenomen, hetzij omdat, tengevolge van den oorlog of van de bezetting, de klanten, die hun handel in stand moesten houden, tijdelijk waren verdwenen.

Onder deze handelaars en nijveraars werden zij, die eigendommen hadden gehuurd, beroofd van de handels- en nijverheidswinsten « die geregeld moesten voortvloeien uit de bestemming van het gehuurde eigendom ».

Voorwaar kan geen schuld hoegenaamd op den eigenaar worden gelegd en kan er geen sprake van zijn, hem tot betaling van eenige vergoeding te verplichten. Maar moet men niet, door toepassing van den billijken regel waarop artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek steunt, beslissen dat, in het geval voorzien bij artikel 1 van het ontwerp der Commissie, de eigenaar geen recht kan hebben op de volle huishuur, die, naar den wil der partijen, enkel de tegenwaarde moest zijn van de voordeelen welke uit hoofde van de gebeurtenissen aan den huurder werden ontnomen?

De rechtspraak schijnt vast te staan, wat betreft de verklaring van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek. Zij beperkt de toepassing van dit artikel hetzij tot het stoffelijk vergaan van het gehuurde goed, geheel en al of ten deele, hetzij tot het stoffelijk beletsel tot genot, zooals dit door de huurovereenkomst was bepaald.

Wil men dit artikel ruimer toepassen, dan behoeven de huurders niet ingewikkeld te zijn in lange processen, waarvan de uitslag overigens nog onzeker mocht zijn.

In den toestand waarin wij verkeeren, is het noodig dat de wetgevers, door een duidelijken en bepaalden tekst, het recht erkennen op vermindering en zelfs, indien de omstandigheden dien uitzonderlijken maatregel wettigen, op ontlasting.

Het u voorgestelde ontwerp bepaalt dat verminderingen kunnen toegestaan worden. Zij kunnen zelfs toegestaan worden op eisch van den huurder, die zijne huishuur betaalde. Evenwel, zal de rechter in sommige gevallen er toe gebracht worden, uit eene betaling, buiten elken dwang gedaan, een vermoeden af te leiden, dat de huurder niet te klagen heeft en dat hij het genot had, waarop hij rekende bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.

Dat is de beteekenis van de bepaling van het eerste artikel van het ontwerp, door uwe Commissie aangenomen.

De rechter zal moeten nagaan of het goed, naar aanleiding waarvan een geschil oprijst, voor handel of nijverheid dient.

Acht hij dat het gebruik daarvan voor handel of nijverheid zoo gering is, dat de huurovereenkomst hoofdzakelijk ten doel heeft aan den huurder het genot van een woonhuis te verzekeren, dan zal hij in dit geval de regelen betreffende de vaste goederen dienende voor woning toepassen.

Voor de bij artikel 1 bedoelde goederen, dient de rechter niet na te gaan over welke persoonlijke inkomsten de huurder beschikt. Alleen het handels- of nijverheidsbedrijf moet in aanmerking komen. De rechter zal uitsluitend rekening houden met een *feitelijken* toestand : de geheele of gedeeltelijke berooving van de voordeelen welke partijen bij de verhuring hadden voorzien.

\* \* \*

#### b) Huizen dienende voor woning.

Betreffende de huizen dienende voor woning, stellen wij aan de Kamer voor, in de wet den tekst op te nemen, die haar voorgelegd is door den

Minister van Justitie. In het voorstel hebben wij echter, benevens ondergeschikte kleine veranderingen, eene wijziging gebracht die, alhoewel een gewichtig vraagstuk rakende, den samenhang van het ontwerp in acht neemt: de toekenning van eene vergoeding, tot een bedrag van ten hoogste 50 t. h. der huishuur, aan de « kleine verhuurders », die van hun huishuur worden beroofd uit hoofde van de ontlasting door de wet voorzien.

Het voorstel van de Regeering voorziet eene bijzondere oplossing voor de huurders van goedkope woningen.

Uwe Commissie trad tot die opvatting toe. Zij nam aan, dat aan die huurders volle ontlasting kan verleend worden.

Evenwel, beseffende dat een volstrekte regel, die aan den eigenaar elk verhaal zou ontnemen — zelfs indien de huurder voldoende geldmiddelen bezit om zijne huur te betalen —, aanleiding zou geven tot eenen onrechtvaardigen toestand, was uwe Commissie van meening dat het behoorde den eigenaar toe te laten, het vermoeden van « oninvorderbaarheid », door de wet gevestigd, te doen vervallen door een bewijs dat hij zelf moet leveren.

Is het de huurder die de teruggave eischt van hetgeen hij betaalde, dan zal hij verplicht zijn, het bewijs te leveren dat zijne geldmiddelen ontoereikend waren. Het wettelijk vermoeden vervalt tegenover het feit der betaling.

Voor dat punt evenals voor menig ander, is uwe Commissie uitgegaan van den zoo juisten en zoo redelijken regel uitgedrukt door den heer Briand, voorzitter van den Ministerraad, in den Senaat van Frankrijk, bij de behandeling der huishuurwet: *Wie kan betalen, moet betalen!*

Zal men staande houden, dat ten gevolge van het verhaal, in sommige gevallen aangenomen tegen de bewoners van de mindere woningen, het doel der wet gevaar zal loopen en dat tallooze processen zullen oprijzen?

De waarheid is, dat de verhalen op die kleine huurders niet talrijk zullen zijn. Een eigenaar zal aarzelen zich in te wikkelen in lastige processen, waar een moeilijk bewijs door hem zal moeten geleverd worden om een door de wet gevestigd vermoeden te bestrijden.

Om te bepalen voor welke woningen de volle ontlasting zal mogelijk zijn, worden door het ontwerp van de Regeering de huishuren ingedeeld naar de belangrijkheid der gemeenten waar de goederen zijn gelegen.

Uwe Commissie heeft eene dubbele wijziging gebracht in de tabel opgenomen in dit ontwerp. Zij heeft het bedrag der huishuren verminderd. Zij heeft anderdeels rekening gehouden met de gezinslasten van den huurder.

Het scheen haar onmogelijk dezelfde huishuur te voorzien voor een alleenwoner en voor een huisvader.

Dat is het samenstel van maatregelen genomen ten bate van de bewoners van mindere woningen.

Wat de andere huurders betreft, zij genieten vermindering van de huishuur tot een bedrag van 50 t. h., tenzij de eigenaar bewijst dat hunne geldmiddelen hen in staat stellen, het volle bedrag der huishuur of een bedrag boven de helft te betalen.

Die hoegrootheid van 50 t. h. wordt berekend naar het volle bedrag der huishuur gedurende den oorlog vervallen. Het zal dus noodig zijn, om te oordeelen over de gegrondheid van den eisch des eigenaars, rekening te houden met de betaalde huishuur. Daarenboven, indien de betaling van de volle huishuur of van meer dan 50 t. h. is geschied, dan is de huurder gerechtigd de teruggave te eischen van wat boven de helft mocht betaald zijn.

Ingeval hij teruggave eischt, valt de last van het bewijs der ontoereikendheid zijner geldmiddelen op den huurder.

Door het betalen van zijne huishuur heeft de huurder één vermoeden gevestigd, dat hij zelf zal moeten doen vervallen. Dat is allernatuurlijkst.

Laten wij de beteekenis van het feit der betaling niet verminderen en, anderzijds, de gewichtigheid daarvan niet overdrijven.

Op het eerste gezicht schijnt het feit, dat een huurder betaald heeft, gelijk te staan met het bewijs dat zijne geldmiddelen hem in staat stelden zijne huishuur te betalen.

Dat is nochtans niet zoo.

Talrijke huurders hebben betaald onder bedreiging van uitdrijving!

Anderen lieten zich afschrikken door de bedreiging van rechtsvervolgingen.

Nog anderen, overtuigd van de uitgestrektheid der rechten welke het Burgerlijk Wetboek aan de eigenaars toekent, wachtten niet totdat zij in mora gesteld werden, doch deden bovenmenschenlijke pogingen om hunne schulden jegens hunne eigenaars te betalen.

Is het met hunne geldmiddelen dat ze betaalden?

Aan hen is de last opgelegd, te bewijzen dat hunne geldmiddelen geregeld ontoereikend waren. Zij zullen bewijzen dat zij het aan den eigenaar betaalde geld hebben ontleend, dat zij zich pijnlijke ontberingen hebben moeten getroosten om te kunnen betalen.

\* \* \*

Uwe Commissie heeft het woord « geldmiddelen » behouden in den tekst die u onderworpen is. Zij heeft het amendement afgewezen, waarbij dat woord zou vervangen worden door « inkomsten en winsten ».

Beperkt tot de « inkomsten en winsten », zou de bepaling den rechter in de onmogelijkheid gesteld hebben, rekening te houden met de door den huurder bezeten en tijdelijk niet voortbrengende kapitalen.

Ongetwijfeld zal de rechter uitspraak doen door de inkomsten en winsten eerst en vooraf in aanmerking te nemen.

De wet voorziet het afrekken van de lasten des huurders.

Geregeld is er dus wel sprake van eene jaarlijksche rekening.

Echter, indien de huurder gedurende den oorlog slechts geringe inkomsten had, doch tevens een aanzienlijk vermogen bezit, is het dan billijk dat dit niet in aanmerking genomen worde?

Bij het beoordeelen van de geldmiddelen zal de rechter eene kiesche zending te vervullen hebben.

Dank zij zijne kieschheid en zijne ondervinding zal hij echter spoedig kunnen vaststellen wanneer de weigering van den huurder om de huishuur te betalen een misbruik moet heeten.

*Huurovereenkomsten gesloten na 4 Augustus 1914.*

Het ontwerp voorziet een bijzonderen regel voor de huishuur verschuldigd krachtens huurovereenkomsten gesloten na 4 Augustus 1914.

De huurder heeft de huurovereenkomst aangegaan gedurende den oorlog. Toen hij dit deed, kon hij inzien welke de gevolgen daarvan zouden zijn met het oog op zijn stoffelijken toestand.

Aan den huurder zal de last opgedragen zijn, te bewijzen dat het hem onmogelijk is, meer te betalen dan 50 t. h. van de vervallen huishuur.

Werd de huishuur betaald, dan kan de huurder geen eisch instellen tot teruggave. Het vermoeden, dat het recht om de teruggave te eischen doet vervallen, steunt op een dubbel feit : de huurovereenkomst werd aangeaan gedurende den oorlog; de huishuur is betaald geworden.

\* \*

*Gemobiliseerden, weggevoerden, veroordeelden, overledenen.*

Het ontwerp verleent eene bijzondere bescherming aan hen die het vaderland dienden, aan de plaatsvervullers van hen die werden gedood wegens een oorlogsfeit of wegens eene daad van den vijand ofwel die getroffen werden door een maatregel waardoor hun de vrijheid werd ontnomen.

Evenwel, indien de bewoners van het gehuurde eigendom over toereikende geldmiddelen beschikten, zullen zij de huishuur voluit of ten deele moeten betalen.

\* \*

*Verhaal op derden die het genot van het verhuurd goed gehad hebben.*

Behalve wat betreft de kleine woonvertrekken, verleent het ontwerp den eigenaar het recht om verhaal te nemen op hen die, zonder eene overeenkomst met hem aangeaan te hebben, het genot van het vast goed gehad hebben.

In dit geval zal de rechter slechts met uiterste voorzichtigheid eene veroordeeling uitspreken ; alleen dan wanneer de niet-betaling eenen werkelijk onbillijken toestand in 't leven nocht roepen, zou eene veroordeeling worden uitgesproken. Het bedrag er van zou *ex æquo et bono* bepaald worden met inachtneming van de omstandigheden van de bewoning en met de geldmiddelen van den bewoner.

\* \*

*Borgen.*

De volle of gedeeltelijke ontlasting van den huurder moet ten goede komen aan den borg. Deze zou alleen dan mogen aansprakelijk gesteld worden, wanneer hij kon in de plaats komen van de rechten en vorderingen van den verhuurder. Daar het in de plaats stellen onmogelijk is, dringt de vrijstelling van den borg zich op.

\*  
\* \*

*In het bezit houden, door de huurders, van de gehuurde goederen.*

Als gevolg van de bepalingen der nieuwe wet, behoort het dat de huurders in de gehuurde goederen kunnen blijven wonen gedurende het tijdperk voorzien bij artikel 2 van het ontwerp. Mocht de eigenaar het recht behouden den huurder uit te drijven, dan zou de huurder niet zelden van het voordeel der wet verstoken blijven.

\*  
\* \*

*Wat er geworden zal van de als borgtocht gestorte sommen.*

De Commissie was van meening dat men in de ongewone omstandigheden, waarin wij ons bevinden, den rechter bevoegd moet verklaren om de als borgtocht gestorte sommen af te trekken van het bedrag der huishuur, zooals dit door zijne beslissing wordt bepaald.

Het zou onredelijk zijn, den huurder te verplichten tot het behouden van eenen borgtocht, die de naleving van zijne toekomstige verbintenissen moet verzekeren, vermits de wet erkent dat het hem onmogelijk is, eene eischbare schuld te betalen.

\*  
\* \*

*Vergoedingen aan verhuurders van kleine goederen.*

Uwe Commissie meent dat het noodzakelijk is, beperkte vergoedingen aan zekere soorten van verhuurders toe te staan.

Niemand betwist dat de eigenaars, die zeer geringe inkomsten hebben en gedurende de jaren der bezetting erg geleden hebben, bijzondere belangstelling verdienen.

Het toestaan eener vergoeding is gewettigd niet alleen door de echte onrechtvaardigheid welke het zwijgen van de wet zou bekrachtigen, maar ook door de ontberingen waaraan die eigenaars zouden blootgesteld zijn, ingeval een deel hunner inkomsten, dat vaak tot hun onderhoud onontbeerlijk is, hun mocht ontvallen.

De u voorgestelde wet is ingegeven door de bezorgdheid om den openbaren vrede.

Wie zal betwisten dat, mochten tallooze gedingen tusschen eigenaars en huurders ontstaan, mocht het leven van onzen arbeidenden stand maanden en zelfs jaren door aanhoudende processen en herhaalde bedreigingen van uitdrijving gestoord worden, de openbare orde alsdan in erg gevaar zou verkeerden?

Daardoor zou de toekomst van het land zelfs kunnen lijden : tal van werklieden zouden wel kunnen geneigd zijn in den vreemde de rust te gaan zoeken, die zij in hun land niet meer kunnen vinden.

Geleid door overwegingen van algemeen belang, wil het Parlement dat sommige soorten van huurders ontlast worden van de verplichting, hun huishuur te betalen. Kan het aan eene klasse van ingezetenen den uitsluitenden last opleggen, den prijs van de openbare rust te betalen?

Uwe Commissie denkt het niet.

In den uitzonderlijken toestand, waarin het land verkeert, kan men aannemen dat eigenaars, wier inkomsten toereikend blijven, zelfs wanneer zij krachtens de wet huishuren verliezen, gedwongen worden het hun opgelegd verlies, zonder rechtstreeksche vergoeding van Rijkswegen, te ondergaan.

Talloos zijn de slachtoffers van den oorlog. De schade, ondergaan door eigenaars, die over hooge renten beschikken, is waarlijk van gering belang in vergelijking met de opofferingen, die anderen op zich genomen hebben. Wij hebben het recht, van hen te verwachten dat zij uit vaderlandsliefde zich zullen vereenigen met de bepalingen der wet. Het rechtvaardigheidsgevoel is echter gekrenkt, de openbare orde kan eenigszins in gevaar gebracht worden en de gedachte zelf, die de wet ingegeven heeft, schijnt niet tot haar recht te komen, zoo eigenaars of verhuurders met geringe inkomsten de huur hunner vaste goederen moeten verliezen.

Uwe Commissie acht dat die eigenaars, welke men gewoonlijk onder den naam « kleine eigenaars » aanduidt, onder voorwaarden die het belang van den Staat vrijwaren, een deel van de huishuur moeten bekomen, die hun door de huurders niet betaald wordt.

Eene soortgelijke oplossing werd in Frankrijk aangenomen.

Het beginsel zelf van eene Rijksbijdrage ten bate van zekere eigenaars heeft er nagenoeg geen tegenstand ontmoet. Zoo een deel der Kamer heftig verzet deed hooren, moet men daaruit niet afleiden dat de afgevaardigden, die dat verzet lieten blijken, tegenstanders waren van het toekennen dezer vergoeding aan de kleine eigenaars, wier belangen zij integendeel krachtig voorstonden. Zij wilden dat de vergoeding ten laste van de algemeenheid der eigenaars vallen zou.

Om het toekennen van beperkte vergoedingen aan de kleine eigenaars te billijken, dient een bewijsgrond, aan ons land eigen, in het licht gesteld. Door het Nationaal Comité werd aan vele huurders onderstand verleend, doch de Regeering kon niet door eenen algemeenen regel bepalen dat de arbeidende klasse eene vergoeding voor woning zou ontvangen.

Ware zulke vergoeding gedurende den oorlog gestort geweest, dan zouden de eigenaars ten minste een deel van hunne huishuur getrokken hebben. De door de Commissie voorgestelde bepaling mag beschouwd worden als zijnde, met terugwerkende kracht, de toekenning van eene vergoeding voor woning aan Belgische ingezetenen, wier stoffelijke toestand bijzonder bezwaarlijk was.

Daar de wet de huurders ontlast van de verplichting het beloop van hunne huishuur te storten, wordt de vergoeding voor woning rechtstreeks aan de eigenaars betaald, in plaats van te worden gestort in handen van de huurders.

\*  
\* \* \*

De door uwe Commissie voorgestelde regeling kan samengevat worden als volgt :

De eigenaar, wiens werkelijk inkomen de bij de wet bepaalde som niet overschrijdt, (3,000, 4,000, 5,000 of 6,000 frank volgens de belangrijkheid van de bewoonde gemeente), heeft aanspraak op eene vergoeding van gelijk bedrag als dit van het verlies van huishuur dat de helft van die huishuur te boven gaat, mits het huishuren geldt, verschuldigd door kleine huurders, aan wie, wegens het door de wet gevestigd vermoeden, ontlasting is verleend.

De titel van schuldvordering, uitkeerbaar ten hoogste binnen vijf jaar, wordt den eigenaar afgegeven.

Die titel is niet verhandelbaar, doch voor de schuldvordering, die daardoor vertegenwoordigd is, kan aanwijzing worden gegeven op den hypothecairen schuldeischer, zoo de rechter het goedvindt.

Waarborgen worden in de wet geschreven om den eigenaar tegen elke willekeur van wege het bestuur te beschermen.

Het beroep bij het Hof van beroep, aangeteekend op de wijzen bepaald bij de wet van 30 Juli 1881, zal den belanghebbende de volstreekte eerbiediging van zijn recht verzekeren.

Onder werkelijk inkomen dient men te verstaan de werkelijk geïnde bruto-inkomsten, na aftrekking enkel van de lasten die de goederen bezwaren.

Van dat inkomen mogen de persoonlijke lasten van den eigenaar niet afgetrokken worden.

Om het « jaar » te bepalen, moet de huurovereenkomst in acht genomen worden. De inkomsten van den eigenaar worden in aanmerking genomen om de vermindering of de ontlasting der huishuur te bepalen. Het is logisch dat men een zelfde jaar in acht neemt voor de inkomsten en voor de huishuren.

Voor elk jaar zal men tot eene afzonderlijke schatting overgaan, zoodat de eigenaar die, sedert het begin van de vijandelijkheden, over een jaar een inkomen had dat het bij de wet bepaalde bedrag overschrijdt, over dat jaar op vergoeding geen aanspraak zal mogen maken ; echter blijft zijn recht bestaan wat betreft de jaren, gedurende welke zijne inkomsten geringer waren dan bedoeld bedrag.

\*  
\* \* \*

Waar zal men het geld halen om die vergoeding te betalen ?

Op tijd en stond zal het Parlement die vraag te onderzoeken hebben.

Zal het geschieden door het leggen van eene klimmende belasting op de huishuren, door de eigenaars gedurende den oorlog opgetrokken ?

Ofwel door middel van de oorlogsvergoeding ?

De maatregelen, die wij voorstellen, laten ongeschonden het recht van de eigenaars, die schade geleden hebben, op het herstellen van de schade, hun uit hoofde van den oorlog berokkend.

Wat sommige soorten van eigenaars betreft, die, in het belang van de openbare orde, uit kracht dezer wet eene vermindering van hunne rechten onder-

gaan, volstaat het niet, eenvoudig het onderzoek hunner eischen uit te stellen.

Uit de wet zelf, die ons door de Regeering voorgesteld wordt, spruit voor den Staat de verplichting voort, ten bate van de kleine eigenaars van stonden aan tusschenbeide te komen.

Ligt het in ons inzicht, door die onmiddellijke tusschenkomst de schuld van Duitschland te verminderen, dat gehouden is de schade, die het aan ons land berokkende, geheel en al te herstellen?

Hoegenaamd niet!

De sommen, die het land wegens de toepassing dezer wet zal té betalen hebben, zullen gebracht worden op de rekening die België Duitschland zal voorleggen.

Men zal echter de vraag stellen : zoo het land de terugbetaling eischt van helgeen het betalen zal, waarom beperkt men dan het voordeel van 's Rijks bijdrage tot de kleine eigenaars?

Ons voorstel brengt voor de natie een zekere verplichting mede, die niet door het toeval zal beïnvloed worden.

Het verhaal op Duitschland kan, ondanks de overwinning, risico's opleveren, die des te grooter zullen zijn, naar gelang dat de schuldvordering ten laste van onzen vijand zwaarder zal wezen.

Daarom komt het voorzichtig voor, den Staat den last der betalingen, waarvan hij de terugbetaling van Duitschland verwacht, slechts in bescheiden mate op te leggen.

Te dien aanzien zal het algemeen belang de zekerste leidraad zijn.

Wanneer wij zeggen dat de kleine verhuurders, die ten gevolge van den oorlog en door de wet werden beroofd van sommige hunner rechten, aanspraak mogen maken op de onmiddellijke bescherming van de natie, beperken wij geenszins het recht van de eigenaars, die schade geleden hebben — noch van de kleine, noch van de overige —, om vergoedingen wegens oorlogsschade te eischen.

In eene wet die met oorlogsschade niets te maken heeft, kunnen wij noch het recht op herstel erkennen noch de uitoefening daarvan beperken.

Voorzichtigheid is des te noodzakelijker, daar de quæstie der vergoedingen wegens oorlogsschade gewichtige vraagstukken te berde brengt, vraagstukken die bijzonder moeilijk zijn zoodra men zich wil bezighouden met de quæstiën betreffende het gemis van opbrengst der goederen en het stilliggen van handel en nijverheid.

Laten wij die zaak thans niet oplossen. Op tijd en stond zal de Kamer, rekening houdend met de uitwerking van de huishuurwet, nagaan wegens welke schade, aan verhuurders en huurders berokkend, herstel zal kunnen gevraagd worden.

\* \* \*

#### *Kwijtschelding of ontlasting van belastingen.*

Het ontwerp voorziet de ontlasting of de kwijtschelding van een gedeelte der belastingen geëvenredigd aan de vermindering van huishuur, die de eigenaar voorgoed ondergaan moet.

Straffen worden in de wet voorzien tegen de handelingen van eigenaars, die terugbetaling of vermindering van belastingen op bedrieglijke wijze mochten trachten te bekomen. Deze maatregelen dienen niet nader gewettigd te worden.

\* \* \*

### *Hypothecaire schuldenaars.*

De Commissie oordeelde dat de hypothecaire schuldenaars in de tegenwoordige crisis eenige bescherming moeten genieten. Is het niet billijk dat de vermindering der huishuren, die uit de wet voortvloeit, voor gevolg hebbe ze te ontlasten naar evenredigheid van die vermindering, zoo zij bewijzen dat zij de noodige middelen niet bezitten om het volle bedrag der interesten te betalen?

De bezwaarlijke toestand van den hypothecairen schuldenaar is het rechtstreeksch gevolg van den hachelijken toestand van den huurder. Hoe zou men zich met het lot van dezen bezighouden, zonder zich om het lot van genen te bekommeren?

Het tusschenbeide komen van de wet zal den hypothecairen schuldenaar vaak van den ondergang kunnen redden.

De wetgever moet hier met omzichtigheid te werk gaan. Bedrieglijke verstandhouding is te vreezen. De verstandhouding tusschen den huurder en den eigenaar-hypothecairen schuldenaar zou slechts in schijn kunnen bestaan, ofwel zou de eigenaar, zijne hoop vestigend op de vermindering van interesten der hypothecaire schuldvordering, al te gemakkelijk eene vermindering van huur aan den huurder kunnen toestaan.

Het optreden van den hypothecairen schuldeischer in het geding tusschen eigenaar en huurder zal bedrog of te groote toegevendheid meestal onmogelijk maken.

In elken stand van de zaak zal door den rechter uitstel aan den hypothecairen schuldenaar kunnen toegestaan worden, zoo de omstandigheden dien maatregel billijken.

\* \* \*

### *Eigenaars die annuïteiten verschuldigd zijn.*

Uwe Commissie verzoekt u, in de wet bepalingen op te nemen, krachtens welke de rechter aan de eigenaars van kleine woningen, die hun schuld afleggen door annuïteiten, uitstel kan toestaan wegens hunnen toestand.

De niet betaalde annuïteiten zullen, indien de rechter aldus beslist, bij het kapitaal gevoegd en op het einde van de overeenkomst betaald worden.

De rechter zal de omstandigheden in acht nemen om te beslissen of interesten al of niet op die annuïteiten moeten betaald worden.

Eene afwijking van artikel 87 der wet van 16 December 1851 is in het ontwerp voorzien; zij heeft ten doel, aan de onbetaalde annuïteiten het voordeel der bij de overeenkomst bepaalde warborgen te verzekeren.

## **TITEL II. — Huurverbreking.**

Het is noodig dat de wet de talrijke gevallen, waar de huurverbreking zich als een maatregel van billijkheid opdringt, in aanmerking neme.

De bepaling, in het wetsvoorstel opgenomen, is van toepassing zoowel op de goederen dienende voor handel of nijverheid als op de woonhuizen.

Vergeefs zal men staande houden dat men wijselijk handelen zou door op dit gebied vrij spel te laten aan den enkelen wil der partijen.

Het is te voorzien dat dikwijls de eigenaar zal geneigd zijn om het recht, dat hij tegenover den huurder of dezès erfgenamen heeft, ten volle te behouden.

Hij zal bedrieglijke verwachtingen koesteren omtrent de doelmatigheid van het verhaal dat hij nemen kan.

Zijnerzijds zal de huurder, daar het hem onmogelijk is zich aan de huur-overeenkomst te gedragen, de verbreking daarvan trachten te bekomen.

Gedingen zullen voor de rechtbanken gevoerd worden en tevens den geregelden gang van het gerecht belemmeren, haarklooverijen mogelijk maken en aanzienlijke kosten veroorzaken.

Het wetsontwerp mag niet nalaten te bepalen wat er geworden zal van de huurovereenkomsten, welke men voortaan niet meer kan naleven.

Wat wordt er voorzien in het ontwerp van de Commissie?

De huurverbreking ten bate :

Van de huurders overleden ten gevolge van een oorlogsfeit;

Van de oorlogsinvaliden ;

Van hen, wier toestand volkomen gewijzigd werd.

Het tijdsbestek, aan de huurders of aan hunne vertegenwoordigers voorbehouden om de huurverbreking aan te vragen, is en moet zeer kort zijn.

Het mag niet dat de goederen gedurende eenen tamelijk langen tijd bezwaard blijven met een soort van voorkeur om te huren ten bate van de huurders.

De huurder is nauwkeurig op de hoogte van de gevolgen van den oorlog wat aangaat het betrekken van het gehuurde goed. Dadelijk dient hij zijne inzichten te doen kennen.

In geval van overlijden wegens oorlogsfeiten, zal de rechter daaruit slechts mogen besluiten tot de huurverbreking, welke een recht is voor de erfgenamen.

Werd het overlijden niet officieel bevestigd, dan zal de rechter nagaan wat de vermoedens waard zijn om het overlijden vast te stellen.

Kan het overlijden vermoed worden, dan is er huurverbreking van rechtswege.

In beide overige gevallen — invaliditeit en grondige wijziging in den toestand van den huurder — is de rechter bevoegd om de huur te verbreken.

Daartoe is hij door de wet niet verplicht. Hij zal beslissen op grond van de feitelijke gegevens.

Is het recht, dat wij aldus den huurder toekennen, overdreven ?

Het geldt eenen huurder, wiens toestand tengevolge van den oorlog, grondig gewijzigd werd.

In zijnen nieuwen toestand zou hij stellig geene overeenkomst aangegaan hebben.

Is het derhalve niet redelijk te bepalen dat de rechter een einde zal kunnen stellen aan eene overeenkomst, die aan elke der partijen slechts misrekeningen en moeielijkheden berokkenen kan ?

Heeft, onder deze omstandigheden, de eigenaar zelf er geen belang bij, eene huur te breken, die hem in de meeste gevallen zal kunnen verplichten, gerechtelijke vervolgingen in te stellen?

Voor de huurverbreking worden door het ontwerp waarborgen bepaald ten opzichte van den eigenaar.

Werden er, met het oog op de huur, bijzondere werken uitgevoerd, dan zal eene vergoeding aan den eigenaar kunnen toegekend worden. Zij zal worden bepaald met inachtneming van de meerdere waarde, welke uit die werken voor het goed voortspruit. De vergoeding zal gelijkstaan met het verschil tusschen de kosten der werken en die meerdere waarde. Het is die aldus berekende vergoeding, welke wordt bedoeld bij de verscheidene bepalingen van het ontwerp betreffende de huurverbreking, wanneer zij gewagen van de vergoeding, bij voorkomend geval aan den eigenaar toe te kennen.

### TITEL III. — Huurverlenging.

Uwe Commissie was van meening dat de regel, dien zij voorstelt voor de vaste goederen dienende voor handel of nijverheid, niet dient te worden toegepast op de woonhuizen.

Voor de woonhuizen komt de verlenging, die voortvloeit uit het behouden van de huurders in de gehuurde goederen gedurende het tijdperk bij het wetsontwerp voorzien, haar als eën voldoende maatregel voor.

Anders is het gesteld met de huurovereenkomsten betreffende goederen dienende voor handel of nijverheid, die van kracht waren op 1 Augustus 1914.

De overeenkomsten, die werden aangegaan na dezen datum, zouden billijkerwijze niet kunnen worden toegelaten tot het voordeel van den regel, dien wij voorstellen.

Op de handelaars en nijveraars, wier belangen geenszins werden geschaad door den oorlog, zal de bepaling, waarvan wij de opneming in de wet vragen, niet van toepassing zijn.

Alleen zij, die werkelijk schade hebben geleden in de uitoefening van hunnen handel of hunne nijverheid, zullen gerechtigd zijn om aan den rechter verlenging te vragen voor een tijdperk, dat nagenoeg gelijkstaat met den duur van de wereldramp, welke den gang hunner zaken heeft belemmerd. De verlenging mag niet meer dan vier jaar bedragen.

Deze vergoeding is den huurder billijkerwijze verschuldigd. In de meeste gevallen had hij kosten van inrichting te dragen, waarvan hij de delging had voorzien binnen de huurjaren. In sommige gevallen heeft hij voor de overneming eenen prijs betaald, die werd berekend naar verhouding van den duur der huurovereenkomst,

Is het billijk dat de eigenaar, daags na den oorlog, den huurder het gebruik der gehuurde goederen moge ontzeggen en hem derhalve in de onmogelijkheid brengen de kosten tot inrichting van zijnen handel in te winnen?

Is het aan te nemen dat de verhuurder aan den huurder eene verhooging van huishuur moge opleggen, die de huurder zich zal moeten getroosten indien hij de kans wil behouden om de kosten tot inrichting van zijnen handel in te winnen?

Is het aan te nemen dat de verhuurder het recht hebbe om het vaste goed te verhuren aan eenen mededinger van zijnen gewezen huurder?

#### TITEL IV. — Rechtsmacht en rechtspleging.

Uwe Commissie is algemeen van meening dat de talrijke gedingen, waartoe de toepassing der wet zal aanleiding geven, naar de gewone rechtbanken kunnen verwezen worden.

De achterstand bij het gerecht is aanzienlijk. In tijd van vrede reeds was hij belangrijk.

Uit hoofde van den oorlog en tengevolge van de werkstaking, door de wederrechtelijke handelingen van de bezettende macht aan onze dappere magistratuur opgedrongen, is de toestand in groote mate verergerd.

Uwe Commissie verzoekt u te beslissen, dat de vrederechter kennis nemen zal van al de geschillen, welk het bedrag daarvan ook zij.

Een beroep wordt opengesteld voor de geschillen van meer dan 2,500 frank. Daarover zal uitspraak doen een alleensprekend rechter, behoorende tot de rechtbank van eersten aanleg.

Verscheidene leden van de Commissie hadden liever de geschillen willen onderwerpen aan het oordeel van scheidsgerichten.

De volksongunst, waartoe die uitzonderlijke rechtsmacht zou aanleiding kunnen geven doordat zij zou voorkomen als de voortzetting van de wederrechtelijke maatregelen door den bezetter getroffen, de bezwaren van praktischen aard die zouden kunnen ontstaan uit de toepassing van uitzonderlijke regelen, de vertragingen die noodzakelijkerwijze moeten voortspruiten uit het tot stand brengen van eene uitzonderlijke rechtsmacht, hebben de aanhangers van dit stelsel weerhouden.

Innig overtuigd dat het noodzakelijk is de zaak spoedig op te lossen en zooveel mogelijk de bepalingen te beperken, die eigen zijn aan eene wet door de omstandigheden opgedrongen, heeft uwe Commissie de rechtsmacht van den vrederechter aangenomen.

Deze magistraat is in de zaken thuis. Eene eenvoudige en snelle rechtspraak is hem niet vreemd. Hij leeft in de onmiddellijke omgeving der rechtsonderhoorigen. Door zijne persoonlijke ervaring is hij, in de meeste gevallen in staat om de voor hem aangevoerde beweringen en bewijzen naar waarde te toetsen.

Wij spreken den wensch uit, dat hij zich van de belangrijkheid der wet, van hare sociale beteekenis doordringe; dat hij altijd, bij de verklaring der teksten en bij het onderzoek der feiten, oplossingen trachte te vinden, die met de rechtvaardigheid zooveel mogelijk overeenstemmen.

De rechter in beroep zal er zich op toeleggen, dezelfde gedragslijn te volgen.

Beiden behoeven zich los te maken van eene te enge opvatting der bijzondere belangen om zich te doordringen van de hooge zending van verzoening, hun door de wet opgedragen.

Het spreekt vanzelf, dat de bevoegdheid, aan die magistraten door de wet toegekend, enkel de bij deze wet bedoelde gevallen betreft.

Zij mag niet worden uitgebreid. In geen geval geeft zij aan de uitzonderlijke

rechtsmacht, welke de omstandigheden opdringen, het recht om te beslissen over zaken welke niet behooren tot die, bij de wet rechtstreeks bedoeld.

Evenwel, om de vertragingen en de bezwaren te voorkomen, die de verwijzingen wegens onbevoegdheid niet zelden veroorzaken, stelt de Commissie u voor, aan den vrederechter bevoegdheid te verleenen om kennis te nemen van de geschillen op grond van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek, wanneer zij in samenhang zijn met geschillen voortvloeiende uit de toepassing der wet.

Evenzoo, om de rechtspleging te vereenvoudigen en kosten en vertragingen te voorkomen, achten wij dat de rechter dient bevoegd te zijn om de vrouw te machtigen in rechten te verschijnen.

Hieromtrent dient te worden gezegd dat de wet op de arbeidsovereenkomst (art. 29 en volgende) het optreden van den vrederechter voorziet; deze kan, na den man eerst te hebben gehoord of opgeroepen, aan de vrouw machtiging verleenen om eene arbeidsovereenkomst aan te gaan.

Dezelfde korte rechtspleging zou worden gevolgd.

De wet brengt niet de minste wijziging in de regeling der rechtspleging of der rechterlijke inrichting.

De werking van het gerecht zal slechts gewijzigd zijn in zooverre dit noodig is uit hoofde van het toekennen, aan den vrederechter, van eene uitzonderlijke bevoegdheid in zake huishuur, alsmede van het aanstellen van eenen alleensprekenden rechter in beroep.

#### TITEL V. — Algemeene bepalingen.

De niet-betaling kan geen aanleiding geven tot verval van rechten, zooals die door de overeenkomst is bedongen, vermits de wet bijzonder gemak aan den schuldenaar toestaat om zijne schuld te betalen. Daarop steunt de regel van artikel 35\* van het ontwerp.

\* \* \*

De wet bepaalt eenen nog al korten termijn voor het instellen van al de rechtsvorderingen. Het belang, gehecht aan eene spoedige oplossing van de geschillen tusschen huurders en eigenaars, wettigt op zich zelf deze bepaling.

\* \* \*

Zeër lange termijnen van respijt kunnen door den rechter toegestaan worden. Het bepaalde in artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek kent hem het recht toe om uitstel van betaling te verleenen. Het behoort echter dat de aandacht van den rechter door eene bepaling der wet worde gevestigd op het uitzonderlijk gemak van betaling, dat onder de huidige omstandigheden dient te worden verleend.

\* \* \*

De bewijsmiddelen, waartoe eigenaars en huurders hunne toevlucht zullen kunnen nemen, zijn zeer talrijk.

Wil men nagaan in welken toestand de huurder zich bevindt, dan zal de rechter de opgave en zelfs den eed kunnen opleggen.

Deze eed zal slechts gelden als een der gegevens, waarop 's rechters overtuiging steunen zal. Hij geldt geenszins als een gedingbeslissende eed.

De overeenkomsten, mits voóraf bepaalde verdiensten aangaan tot het verdedigen van de belangen van hen, die het voordeel der wet genieten, worden door het ontwerp nietig verklaard.

Het verklaart eveneens nietig elke overeenkomst, die ten doel mocht hebben, een van hen die aanspraak hebben op het door de wet toegekende voordeel, de bescherming te ontnemen, welke zij hun verleent.

\* \* \*

Op wie zal de wet toegepast worden?

Op de Belgen, op de onderdanen van de met België in dezen oorlog verbonden landen.

De uitwerking dezer wet zal ook kunnen uitgestrekt worden tot de onderdanen van andere landen. Aan een koninklijk besluit laten wij de zorg over om over deze mogelijke uitbreiding te besluiten.

Zij, die door het Gerecht werden gestraft omdat zij hunne plichten tegenover het Land verloochenden, worden van de voordeelen der wet beroofd.

\* \* \*

Het ontwerp, dat wij aan de Kamer voorleggen, houdt in groote mate rekening met de werkelijke toestanden uiteengezet in de talrijke uitgaven van de Bonden van huurders en eigenaars.

Het is niet ingegeven door abstracte opvattingen.

Wij legden er ons op toe, het lenig te maken opdat de rechter geschillen kunne oplossen naar de regelen der rechtvaardigheid.

Voor een uitzonderlijk recht — aanpassend aan een tijd van crisis en moeilijkheden — blijkt de lenigheid een hoofdzakelijk vereischte te zijn.

Zij is en de voorwaarde van de gegrondheid der wet en de waarborg harer doelmatigheid.

*De Verslaggever,*

EMILE BRUNET.

*De Voorzitter,*

DE PONTIÈRE.



(18)

## Projet de loi sur les loyers.

## Ontwerp van huishuurwet.

---

 TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.
 

---



---

 TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGE-  
STELD.
 

---

## TITRE I. — Exonérations et délais.

## TITEL I. — Ontlastingen en respijt.

## ARTICLE PREMIER.

## EERSTE ARTIKEL.

Il pourra être accordé pour une période commençant au 4 août 1914 et prenant fin trois mois après la publication de la présente loi, sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre, des réductions de prix pouvant aller, à titre exceptionnel, jusqu'à l'exonération totale du locataire d'un bien à usage commercial ou industriel qui justifiera avoir été privé par suite de la guerre de la totalité ou d'une notable partie des avantages qui devaient normalement résulter de la destination du bien loué.

Voor een tijdperk aanvangend met 4 Augustus 1914 en eindigend drie maanden na de bekendmaking dezer wet, zonder dat het den duur van den oorlog mag overschrijden, kunnen prijsverminderingen worden toegestaan die, bij wijze van uitzondering, kunnen gaan tot volle ontlasting van den huurder van een goed dienend voor handel of nijverheid, mits hij bewijst, ten gevolge van den oorlog geheel of voor een merkelijk deel beroofd te zijn geweest van de voordeelen welke het verhuurdē door zijne bestemming regelmatig moest opleveren.

Sont assimilés aux biens ayant une destination commerciale les immeubles qui avant la guerre étaient pour la majeure partie sous-loués en garni.

Met de goederen, die voor den handel dienen, worden gelijkgesteld de vaste goederen die vóór den oorlog grootendeels gemeubileerd onderverhuurd werden.

ART. 2 (art. 1 du projet du Gouvernement amendé).

ART. 2 (art. 1 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).

En ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation, le juge ne condamnera au paiement des loyers afférents à la jouissance d'immeubles pendant une période commençant au 4 août 1914 et prenant fin

Tot betaling van huishuurwegens genot van vaste goederen gedurende een tijdperk aanvangend met 4 Augustus 1914 en eindigend drie maanden na de bekendmaking dezer wet, zonder dat het den duur van

trois mois après la publication de la présente loi, sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre, qu'à concurrence du solde impayé de la moitié des loyers échus, s'il s'agit de baux conclus avant cette période.

Néanmoins, le preneur sera condamné au paiement soit de la totalité de sa dette, soit d'une quotité supérieure au solde impayé de la moitié des loyers échus, si le bailleur prouve que les ressources du preneur et de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, lui permettaient pendant la guerre, ou lui permettent à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers échus ou d'une quotité supérieure à la moitié.

Si les loyers ont été payés au delà de la moitié des loyers échus, le juge condamnera le bailleur à restituer l'excédent au preneur dans la mesure où celui-ci prouvera que ses ressources ne lui permettaient pas de les payer.

**Art. 3.** (art. 2 du Projet du Gouvernement).

Le juge condamnera au paiement de la totalité des loyers échus et non payés afférents à la jouissance d'immeubles à usage d'habitation pendant la période visée à l'article 2, lorsque les baux auront été conclus depuis le 4 août 1914.

Néanmoins, le preneur ne sera

den oorlog mag overschrijden, wordt, wat betreft de vaste goederen *dienende voor woning*, door den rechter veroordeeld slechts tot bedrag van het niet betaalde saldo van de helft der vervallen huishuur, zoo de huurovereenkomst vóór dit tijdperk aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld tot betaling hetzij van het volle bedrag zijner schuld, hetzij van een bedrag hooger dan het niet betaalde saldo van de helft der vervallen huishuur, indien de verhuurder bewijst dat de geldmiddelen van den huurder en van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na afrekening van hunne lasten, hem gedurende den oorlog in staat stelden of hem op den dag der vordering in staat stellen, het volle bedrag der vervallen huishuur of een hooger bedrag dan de helft te betalen.

Werd er als huishuur meer betaald dan de helft der vervallen huur, dan veroordeelt de rechter den verhuurder tot terugbetaling van het meerdere aan den huurder in zoverre deze bewijst dat zijne geldmiddelen hem niet in staat stelden ze te betalen.

**Art. 3** (Art. 2 van het Ontwerp der Regeering).

Tot betaling van het volle bedrag der vervallen en niet betaalde huishuur wegens genot van vaste goederen dienende voor woning gedurende het bij artikel 2 bepaalde tijdperk, wordt door den rechter veroordeeld, wanneer de huurovereenkomst van 4 Augustus 1914 aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroor-

condamné qu'au paiement d'une somme inférieure au chiffre de sa dette, sans que la réduction puisse dépasser la moitié des loyers, payés ou non payés, échus pendant cette période, s'il prouve que ses ressources et celles de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, ne lui permettaient pas pendant la guerre, ou ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité du loyer.

**ART. 4 (art. 3 du Projet du Gouvernement)**

Lorsqu'un bail antérieur au 4 août 1914 ayant pris fin, un nouveau bail aura été conclu après cette date au profit du même preneur ou de son conjoint sans que le chiffre du loyer ait été modifié, les loyers échus sont régis par l'article 2.

**ART. 5 (art. 4 du Projet du Gouvernement).**

Les loyers dus en vertu des baux visés à l'article 2, sont régis selon l'article 3 lorsque le chiffre en a été modifié par une convention postérieure au 4 août 1914.

**ART. 6 (art. 6 du Projet du Gouvernement amendé).**

Est présumé être hors d'état d'acquitter sa dette et est comme tel totalement exonéré du paiement de ce qu'il reste devoir sur les

deeld slechts tot betaling van eene som beneden het bedrag zijner schuld, zonder dat de vermindering de helft der al of niet betaalde en gedurende dit tijdperk vervallen huishuur mag overschrijden, wanneer hij bewijst dat zijne geldmiddelen en die van zijn, niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog niet in staat stelden of hem op den dag der vordering niet in staat stelden, het volle bedrag der huishuur te betalen.

**ART. 4 (art. 3 van het ontwerp der Regeering).**

Werd, bij het eindigen van eene huurovereenkomst aangegaan vóór 4 Augustus 1914, eene nieuwe huurovereenkomst na dezen datum gesloten ten bate van denzelfden huurder of van zijn echtgenoot zonder wijziging van den huurprijs, dan valt de vervallen huishuur onder toepassing van artikel 2.

**ART. 5 (art. 4 van het ontwerp der Regeering).**

De huishuur, verschuldigd krachtens de in artikel 2 bedoelde huurovereenkomsten, valt onder toepassing van artikel 3, wanneer het bedrag daarvan werd gewijzigd door eene overeenkomst aangegaan na 4 Augustus 1914.

**ART. 6 (Art. 6 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).**

Wordt vermoed niet in staat te zijn zijne schuld te voldoen en wordt als zoodanig geheel ontlast van de betaling van wat hij nog verschul-

loyers échus ou à échoir pour la période indiquée à l'article 2. le locataire ayant la charge d'un loyer annuel ne dépassant pas :

500 francs dans l'agglomération bruxelloise et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

350 francs dans les communes de 55,000 à 100,000 habitants ;

200 francs dans les communes de moins de 55,000 habitants.

Les chiffres prévus aux alinéas précédents seront majorés :

Pour les loyers de la 1<sup>re</sup> catégorie, 1<sup>o</sup> de 100 francs si le locataire était marié, 2<sup>o</sup> de 50 francs si le locataire avait un ou plusieurs enfants de moins de 16 ans ;

Pour les loyers de la 2<sup>e</sup> catégorie, 1<sup>o</sup> de 75 francs si le locataire était marié, 2<sup>o</sup> de 40 francs s'il avait un ou plusieurs enfants de moins de 16 ans ;

Pour les loyers de la 3<sup>e</sup> catégorie, 1<sup>o</sup> de 60 francs si le locataire était marié, 2<sup>o</sup> de 30 francs s'il avait un ou plusieurs enfants de moins de 16 ans.

Le veuf ou divorcé ayant la charge d'un ou de plusieurs enfants est assimilé au marié.

Néanmoins, la présomption ci-dessus peut être combattue par la preuve contraire à fournir par le bailleur qui obtiendra paiement de tout ou partie de son loyer eu égard aux ressources du locataire.

Le locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble rentrant dans l'une des catégories ci-dessus qui a payé tout ou partie de ses loyers, est fondé à en réclamer la

digd is op de vervallen of te vervallen huishuur voor het in artikel 2 vermelde tijdperk, de huurder die te zijnen laste heeft eene jaarlijksche huishuur van niet meer dan :

500 frank in de Brusselsche agglomeration en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

350 frank in de gemeenten van 55,000 tot 100,000 inwoners ;

200 frank in de gemeenten van minder dan 55,000 inwoners.

De cijfers voorzien bij de voorgaande alinéas worden verhoogd :

Voor de huishuren van de 1<sup>ste</sup> reeks : 1<sup>o</sup> met 100 frank, indien de huurder gehuwd was ; 2<sup>o</sup> met 50 frank, indien de huurder een of meer kinderen beneden 16 jaar had ;

Voor de huishuren van de 2<sup>e</sup> reeks : 1<sup>o</sup> met 75 frank, indien de huurder gehuwd was ; 2<sup>o</sup> met 40 frank, indien hij een of meer kinderen beneden 16 jaar had ;

Voor de huishuren van de 3<sup>e</sup> reeks : 1<sup>o</sup> met 60 frank, indien de huurder gehuwd was ; 2<sup>o</sup> met 30 frank, indien hij een of meer kinderen beneden 16 jaar had.

De weduwnaar of uit den echt gescheidene met een of meer kinderen wordt met den gehuwde gelijkgesteld.

Evenwel kan gezegd vermoeden worden bestreden door het tegenbewijs, te leveren door den verhuurder aan wien de huishuur geheel of gedeeltelijk wordt betaald naar de geldmiddelen van den huurder.

De huurder van een vast goed of van een deel daarvan behoorend tot een van bovengemelde reeksen, die zijne huishuur geheel of gedeeltelijk heeft betaald, is gerechtigd om de

restitution, à concurrence de 50 p. c. au maximum, à charge par lui de prouver que ses ressources ne lui permettaient pas et ne lui permettent pas de les acquitter.

**ART. 7 (art. 7 du Projet du Gouvernement amendé).**

Aucune condamnation au paiement des loyers visés aux articles 5 et 4 ne sera prononcée si le locataire :

a) A trouvé la mort dans un fait de guerre ou dans un fait de l'ennemi ;

b) A été retenu sous les drapeaux, interné ou fait prisonnier de guerre, mais seulement pour la durée de sa présence effective sous les drapeaux, de son internement ou de sa captivité ;

c) A été, de la part de l'ennemi, l'objet d'une mesure privative de sa liberté, pour des motifs d'ordre militaire ou politique, mais seulement pour la durée de l'exécution de cette mesure.

Le bénéfice de la présente disposition pourra être invoqué par le conjoint, les descendants, ascendants, frères et sœurs du preneur si celui-ci était leur soutien et si, habitant avec lui, ils ont continué la jouissance après son décès, son départ ou son arrestation.

Néanmoins, le preneur ou ses héritiers seront condamnés au paiement de la totalité ou d'une partie de la dette, si le bailleur prouve que leurs ressources ou celles des conjoint et parents qui ont continué la

terugbetaling daarvan, tot een bedrag van ten hoogste 50 t. h., te eischen, mits hij bewijst dat zijne geldmiddelen hem niet in staat stelden en hem niet in staat stellen ze te voldoen.

**ART. 7. (Art. 7 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).**

Geene veroordeeling tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 5 en 4, wordt uitgesproken, indien de huurder :

a) Werd gedood : wegens een oorlogsfeit of wegens eene daad van den vijand ;

b) Werd in dienst gehouden, geïnterneerd of krijgsgevangen gemaakt, doch alleen voor den duur van zijnen werkelijken dienst, van zijne interneering of van zijne gevangenschap ;

c) Viel onder de toepassing van een maatregel, waardoor de vijand hem zijne vrijheid ontnam, om redenen van militairen of politieken aard, doch alleen voor den tijd gedurende welken die maatregel werd toegepast.

Op het voordeel dezer bepaling kan aanspraak worden gemaakt door den echtgenoot, de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie, broeders en zusters van den huurder, indien deze hun kostwinner was en indien zij, bij hem inwonende, het genot hebben voortgezet na zijn overlijden, zijn vertrek of zijne aanhouding.

De huurder of zijne erfgenamen worden echter tot betaling van het volle bedrag of van een deel der schuld veroordeeld, indien de verhuurder bewijst dat hunne geldmiddelen of die hunner echtge-

jouissance leur permettaient lors de l'échéance des loyers, ou leur permettent à la date de l'action, de s'acquitter de tout ou partie des loyers échus.

ART. 8 (art. 8 du Projet du Gouvernement).

Le bailleur lésé par l'application des articles 2, 3 et 7 peut exercer, à concurrence des loyers non payés, un recours contre toutes personnes qui, sans avoir contracté avec lui ou avec le preneur, ont joui de l'immeuble loué. Le juge fera droit à la demande eu égard à leurs ressources, ainsi qu'à la durée et au mode de leur jouissance. Ce recours pourra être exercé soit par voie d'action principale après le jugement définitif devenu à l'égard du preneur, soit par voie d'appel en intervention dans le litige pendant entre le bailleur et le preneur.

ART. 9.

Seront maintenus, sur leur demande, en possession des lieux loués jusqu'à l'expiration du terme indiquée à l'article 2, les locataires ayant obtenu des exonérations ou des réductions, à charge par eux de se conformer aux décisions rendues par le juge ou, lorsque ces exonérations ou réductions résulteront d'accords intervenus librement avec les bailleurs, aux conditions fixées par ces conventions.

noot en bloedverwanten, die het genot hebben voortgezet, hun bij het vervallen van de huishuur toelieten of hun op den dag der vordering toelaten, de vervallen huishuur voluit of gedeeltelijk te betalen.

ART. 8 (Art. 8 van het ontwerp der Regeering).

De verhuurder, geschaad door de toepassing van de artikelen 2, 3 en 7, kan, ten beloope van de niet betaalde huishuur, verhaal uitoefenen op elken persoon die, zonder eene overeenkomst te hebben aangegaan met hem of met den huurder, het genot van het verhuurde goed heeft gehad. De rechter beslist over den eisch op grond van zijne geldmiddelen, alsmede van den duur en de wijze van zijn genot. Dit verhaal kan worden uitgeoefend hetzij bij wijze van hoofdvordering na het eindvonnis gewezen ten aanzien van den huurder, hetzij bij wijze van beroep tot tusschenkomst in het geding aanhangig tusschen den verhuurder en den huurder.

ART. 9.

Op hunne aanvraag worden in het bezit gehouden van de gehuurde goederen, totdat de bij artikel 2 bedoelde termijn is verstreken, de huurders die ontlastingen of verminderingen bekwamen, mits zij zich gedragen aan de door den rechter uitgesproken beslissingen of, wanneer die ontlastingen of verminderingen volgen uit vrije overeenkomsten met de verhuurders, aan de door deze overeenkomsten bepaalde voorwaarden.

## ART. 10.

Les décisions rendues entre le bailleur et le preneur sont acquises de plein droit à la caution.

## ART. 11.

Le juge peut décider que les sommes versées à titre de garantie de l'exécution du bail seront imputées sur le montant du loyer tel qu'il sera fixé par la décision.

## ART. 12.

Les bailleurs dont les locataires auront été exonérés, en tout ou en partie, en vertu des articles 6 et 7 de la présente loi, auront droit à une indemnité servie par l'État, s'ils établissent que leur revenu effectif ne dépasse pas les chiffres suivants :

1° Trois mille francs dans les communes de moins de 33,000 habitants ;

2° Quatre mille francs dans les communes de plus de 33,000 habitants et de moins de 100,000 habitants ;

3° Cinq mille francs dans les communes de plus de 100,000 habitants et de moins de 150,000 habitants ;

4° Six mille francs dans les communes de plus de 150,000 habitants.

Ces chiffres seront majorés :  
de 20 p. c. si le bailleur est marié ;

de 20 p. c. si le bailleur a la charge d'un ou de plusieurs enfants.

Le droit à l'indemnité pour pertes

## ART. 10.

De tusschen den verhuurder en den huurder uitgesproken beslissingen gelden van rechtswege voor den borg.

## ART. 11.

De rechter kan beslissen dat de als borgtocht voor de uitvoering der huurovereenkomst gestorte sommen worden afgeschreven van het bedrag der huishuur zooals dit door de beslissing vastgesteld wordt.

## ART. 12.

De verhuurders, wier huurders, krachtens de artikelen 6 en 7 van deze wet, geheel of gedeeltelijk ontlast zijn geworden, hebben recht op eene door den Staat betaalde vergoeding, indien zij bewijzen dat hun werkelijk inkomen niet de volgende cijfers overschrijdt :

1° Drie duizend frank in de gemeenten van minder dan 33,000 inwoners ;

2° Vier duizend frank in de gemeenten van meer dan 33,000 en minder dan 100,000 inwoners ;

3° Vijf duizend frank in de gemeenten van meer dan 100,000 en minder dan 150,000 inwoners ;

4° Zes duizend frank in de gemeenten van meer dan 150,000 inwoners.

Deze cijfers worden verhoogd :

Met 20 t. h. indien de verhuurder gehuwd is ;

Met 20 t. h. indien de verhuurder den last van één of meer kinderen heeft.

Het recht op vergoeding wegens

de loyer subies pendant une année de location est déterminé d'après le revenu de cette année.

Les établissements publics de bienfaisance et les sociétés d'habitations à bon marché ont toujours droit à l'indemnité de l'Etat.

L'indemnité sera du montant de la perte de loyer que le bailleur devra subir au delà de la moitié par application des articles 6 et 7 de la présente loi.

Les indemnités seront payées au plus tard en cinq termes annuels, sans toutefois que le premier terme puisse être inférieur à 1,000 francs, le second et le troisième à 500 francs.

Si la totalité ou le solde de la créance n'atteignent pas ces chiffres, le terme sera du montant de la somme due. Les demandes formées par le même propriétaire sont, au point de vue du règlement, considérées comme ne constituant qu'une seule créance.

Le premier terme sera versé dans le mois de la date de la décision rendue conformément à l'article 13 sur la demande en indemnité.

Les termes non échus porteront intérêt à 5 p. c. l'an. Les intérêts seront payables chaque année en même temps que les termes successifs.

#### Art. 13.

Il sera remis à chaque ayant droit un titre constatant sa créance.

Ce titre n'est pas négociable, mais l'ayant droit peut demander

verlies van huishuur gedurende één jaar verhuring ondergaan, wordt bepaald naar het inkomen van dat jaar.

De openbare weldadigheidsinrichtingen en de maatschappijen voor goedkope woningen hebben altijd recht op de vergoeding van den Staat.

De vergoeding bedraagt het beloop van het verlies van huishuur boven de helft dat de verhuurder moet ondergaan bij toepassing van de artikelen 6 en 7 dezer wet.

De vergoedingen worden betaald uiterlijk in vijf jaarlijksche termijnen, zonder dat echter de eerste termijn minder dan 1,000 frank, de tweede en de derde minder dan 500 frank mag bedragen.

Ingeval het volle bedrag of het saldo der schuldvordering die cijfers niet bereiken, dan bedraagt de termijn evenveel als de verschuldigde som. De door eenzelfde eigenaar ingediende aanvragen worden, met het oog op de regeling, geacht slechts ééne schuldvordering uit te maken.

De eerste termijn wordt betaald binnen eene maand na den datum der beslissing, overeenkomstig artikel 13 uitgesproken betreffende de aanvraag tot vergoeding.

De niet vervallen termijnen brengen interest op tegen 5 t. h.'s jaars. De interest is betaalbaar ieder jaar terzeldertijd als de achtereenvolgende termijnen.

#### Art. 13.

Aan elken rechthebbende wordt een titel van zijne schuldvordering terhandgesteld.

Deze titel is niet verhandelbaar, doch de rechthebbende kan den

au juge qu'une partie de ladite créance soit déléguée à son créancier hypothécaire qui devra accepter cette délégation jusqu'à concurrence des intérêts, arrérages et annuités qui lui seront dus.

Les titres de créance pourront faire l'objet de transports conformément aux articles 1689 et suivants du Code civil.

Les demandes en indemnités formées par les propriétaires désignés à l'article 12 sont, dans chaque province, adressées au directeur provincial des contributions directes, au plus tard dans l'année de la publication de la présente loi.

Un arrêté-royal déterminera la forme de la demande et les pièces justificatives à produire par le propriétaire.

Dans le délai de trois mois à dater du dépôt de la demande, dont récépissé sera délivré au réclamant, le directeur provincial fixe le montant de l'indemnité en conformité du précédent article. Cette décision est notifiée, en la forme administrative, au propriétaire demandeur.

Dans la quinzaine de la notification, celui-ci peut adresser un recours au Ministre des Finances, qui statue dans le mois.

La décision de l'administration centrale est notifiée à l'intéressé. Elle peut faire l'objet d'un recours devant la cour d'appel qui sera saisie et statuera comme en matière d'impositions directes, conformément à

rechter vragen dat voor een deedier schuldvordering aanwijzing worde gegeven op zijnen hypothecairen schuldeischer, die deze aanwijzing tot het bedrag der hem verschuldigde interesten, achterstellen en jaarsommen aanvaarden moet.

Die titels van schuldvordering kunnen overgedragen worden overeenkomstig de artikelen 1689 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De aanvragen tot vergoeding, uitgaande van de in artikel 12 vermelde eigenaars, worden, in elke provincie, toegezonden aan den provincialen bestuurder der rechtstreeksche belastingen, uiterlijk binnen één jaar na de bekendmaking dezer wet.

Een koninklijk besluit bepaalt den vorm der aanvraag en de door den eigenaar in te leveren bewijsstukken.

Binnen drie maanden na de in diening der aanvraag, waarvan den eischer ontvangstbewijs wordt afgeleverd, bepaalt de provinciale bestuurder het bedrag der vergoeding overeenkomstig het vorig artikel. Die beslissing wordt, op bestuurswijze, aan den aanvragenden eigenaar beteekend.

Binnen veertien dagen na de beteekening kan deze in hooger beroep komen bij den Minister van Financiën, die binnen ééne maand uitspraak doet.

De beslissing van het hoofdbestuur wordt aan den belanghebbende beteekend. Zij is vatbaar voor hooger beroep bij het hof van beroep, dat van de zaak kennis neemt en uitspraak doet zooals in zake recht-

la loi du 30 juillet 1881

ART. 14.

Le bailleur a droit à l'exonération ou à la remise d'une quotité des impôts, contributions et taxes généralement quelconques établies sur le bien loué ou sur la valeur locative au profit de l'Etat, de la province ou de la commune, proportionnelle à la réduction de loyer qu'il devra subir à titre définitif et sans recours, en vertu de la présente loi.

Cette remise doit, à peine de forclusion, être demandée par le propriétaire, dans les trois mois qui suivront la date à laquelle la réduction ou l'exonération de loyer sera devenue définitive ; pour les réductions accordées avant la publication de la loi, le délai court du jour de cette publication.

Tout propriétaire qui a consenti des réductions ou exonérations amiables de loyer bénéficiera de cette remise.

Il produira, à l'appui de sa demande en remise ou en modération, une déclaration dûment signée et certifiée sincère du montant du loyer auquel il aurait eu droit, de la quotité de la réduction consentie et de la période à laquelle elle s'applique.

Seront considérés comme coupables d'escroquerie et punis des peines portées par le code pénal, ceux qui auront obtenu ou tenté d'obtenir la remise, la réduction ou la restitution d'impôts, contributions, etc., en faisant de mauvaise

streekse belastingen, overeenkomstig de wet van 30 Juli 1881.

ART. 14.

De verhuurder heeft recht op ontlasting of ontheffing van een deel der lasten, belastingen en om'teven welke taksen, gelegd op het verhuurde goed of op de huurwaarde ten bate van den Staat, de provincie of de gemeente, in verhouding tot de vermindering van huishuur welke hij, krachtens deze wet, voorgoed en zonder beroep moet ondergaan.

Deze ontheffing moet, op straffe van verstek, door den eigenaar aangevraagd worden binnen drie maanden na den datum, waarop de vermindering of ontlasting der huishuur onherroepelijk is geworden; voor de verminderingen, die vóór de bekendmaking dezer wet verjeend werden, loopt de termijn van af den dag dezer bekendmaking.

Elke eigenaar, die verminderingen of ontlastingen in der minne heeft toegestaan, heeft recht op die ontheffing.

Tot staving zijner aanvraag tot ontheffing of tot afslag, doet hij eene behoorlijk onderteekende en voor echt verklaarde opgave van het bedrag der huishuur waarop hij recht kon hebben, van de hoegroothed der toegestane vermindering en van het tijdperk waarvoor zij geldt.

Worden beschouwd als schuldig aan oplichting en gestraft met de straffen bepaald door het Strafwetboek, zij, die hebben bekomen of gepoogd te bekomen de ontheffing, de vermindering of de teruggave van lasten, belastingen, enz., door

foi une fausse déclaration.

ART. 18.

L'intérêt des prêts garantis par des hypothèques ou des privilèges grevant les immeubles donnés à bail en tout ou en partie et dont le loyer sera réduit par l'effet de la présente loi, subira, pendant la période à laquelle s'appliquera la réduction des loyers, une réduction proportionnelle au taux de cette réduction des loyers, sous la condition que le débiteur établisse que cette réduction des loyers l'a privé des ressources nécessaires au paiement de la totalité de cet intérêt. L'intérêt payé au delà de cette quotité pourra être répété sous la même condition.

Le juge peut accorder des délais pour le paiement des intérêts échus s'il estime que les éléments de la cause, tout en ne légitimant pas une réduction des intérêts, justifient l'octroi de délais.

Le débiteur qui veut se réserver le bénéfice de la disposition qui précède est tenu d'appeler son créancier en intervention dans l'instance qu'il introduira contre son locataire ou que son locataire introduira contre lui relativement au paiement ou à la restitution des loyers. Le créancier pourra y prendre telles conclusions que de conseil contre le locataire à l'effet de sauvegarder ses intérêts.

Toutes clauses d'exigibilité de

te kwader trouw eene valsehe opgave te doen.

ART. 18.

De interest der geldleeningen gewaarborgd door hypotheeken of voorrechten op de vaste goederen, die geheel of gedeeltelijk zijn verhuurd en waarvan de huishuur krachtens deze wet verminderd is, wordt, gedurende het tijdperk waarvoor de vermindering der huishuur geldt, verminderd naar evenredigheid van het bedrag dier vermindering van de huishuur, mits de schuldenaar bewijst dat deze vermindering der huishuur hem heeft beroofd van de noodige geldmiddelen tot betaling van het volle bedrag van dien interest. De boven deze hoegrootheid betaalde interest kan onder dezelfde voorwaarde teruggevorderd worden.

De rechter kan voor de betaling van de vervallen interesten uitstel verleenē, indien hij acht dat de gegevens der zaak, ofschoon zij eene vermindering der interesten niet wettigen, het verleenē van uitstel billijken.

De schuldenaar, die zich het voorrecht van de voorgaande bepaling voorbehouden wil, is gehouden zijnen schuldeischer op te roepen tot tusschenkomst in het geding dat hij tegen zijnen huurder of dat zijn huurder tegen hem aanhangig maakt betreffende de betaling of de teruggave der huishuur. De schuldeischer kan er tegen den huurder de besluitschriften, welke hij geraden acht, neerleggen om zijne belangen te vrijwaren.

Elk beding van eischbaarheid van

plein droit, toutes clauses majorant le taux de l'intérêt à défaut de paiement régulier, contenues dans des contrats de prêt tombant sous l'application du présent article, sont sans effet relativement aux intérêts échus pendant la période indiquée à l'article 2.

Sont soumis à l'application du présent article les prêts faits en vue de la construction des maisons données à bail, même s'ils ne sont pas garantis par des hypothèques ou des privilèges.

Le juge appréciera si le prêt a été fait dans le but défini au paragraphe précédent.

#### ART. 16.

Les acquéreurs d'habitations à bon marché et de petites propriétés qui amortissent leur prix d'acquisition par paiements périodiques peuvent, à la condition qu'ils prouvent qu'ils sont privés d'une notable partie des ressources sur lesquelles ils pouvaient compter pour faire face au paiement des annuités, obtenir des délais pour le règlement des annuités échues pendant la période indiquée à l'article 2.

Les délais auront pour point de départ la date d'exigibilité de la créance et ils ne pourront dépasser cinq années. Le retard déjà existant au début de la guerre sera imputé sur lesdits intérêts.

Le juge peut décider que les annuités impayées s'ajouteront au capital de la dette avec ou sans intérêts et qu'ils seront payés en fin de con-

rechtswege, elk beding tot verhooging van het bedrag aan den interest bij gebrek aan geregelde betaling, voorkomende in de overeenkomsten van leening waarop dit artikel van toepassing is, zijn van geener kracht ten aanzien van de interesten vervallen gedurende het in artikel 2 vermeld tijdperk.

Het tegenwoordig artikel is van toepassing op de leeningen aangaan tot het bouwen van de in huur gegeven huizen, zelfs wanneer zij niet door hypotheken of voorrechten gewaarborgd zijn.

De rechter oordeelt of de leening werd aangegaan met het doel in de voorgaande alinea bepaald.

#### ART. 16.

De verkrijgers van goedkope woningen en van kleine eigendommen, die hunnen prijs van aankoop bij aflossingen op geregelde tijden betalen, kunnen tot betaling van de annuïteiten, vervallen, gedurende het in artikel 2 vermeld tijdperk, uitstel bekomen, mits zij bewijzen dat zij beroofd zijn van een merkelijk deel der geldmiddelen, waarop zij konden rekenen om de annuïteiten aan te zuiveren.

Het uitstel neemt een aanvang met den datum der eischbaarheid van de schuldvordering en mag niet vijf jaar overschrijden. Het bij den aanvang van den oorlog reeds bestaande achterstel wordt op gezegde interesten aangerekend.

De rechter kan beslissen, dat de onbetaalde annuïteiten bij het kapitaal der schuld met of zonder interesten worden gevoegd en dat zij

trat.

En ce cas, ces annuités profiteront des mêmes garanties et seront conservées de plein droit par l'hypothèque au même rang que le principal, même si elles excèdent la limite de trois années fixée par l'article 87 de la loi du 16 décembre 1851.

Toutefois, cette dernière disposition ne sera pas opposable aux créanciers hypothécaires postérieurs en rang et inscrits antérieurement au 1<sup>er</sup> août 1914.

Nonobstant les délais prévus à la présente loi, les créanciers hypothécaires ou privilégiés peuvent, dans les termes du droit commun sur la poursuite intentée par d'autres créanciers, prendre part à toutes distributions de l'actif de leur débiteur.

## TITRE II.

### Résiliations.

#### ART. 17.

Les baux à loyers sont, sans préjudice des causes de résiliation résultant du droit commun ou des conventions, résiliables conformément aux dispositions suivantes.

#### ART. 18.

Lorsque le locataire a été tué à l'ennemi ou est décédé des suites des blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, le bail est résilié de plein droit sans indemnité, sur la déclaration de sa

op het einde van de overeenkomst worden betaald.

In dit geval, genieten die annuïteiten dezelfde waarborgen en worden zij door de hypotheek van rechtswege op gelijken rang behouden als de hoofdsom, zelfs wanneer zij de bij artikel 87 der wet van 16 December 1851 bepaalde tijd van drie jaren overschrijden.

Evenwel kan deze laatste bepaling niet worden tegengesteld aan de hypothecaire schuldeischers wier rang van latere dagteekening is en die vóór 4 Augustus 1914 ingeschreven zijn.

Niettegenstaande het uitstel bij dezewet voorzien, kunnen de hypothecaire of bevoorrechte schuldeischers, overeenkomstig met het gemeen recht, op de vervolging ingesteld door andere schuldeischers deelnemen aan elke verdeling van het actief van hunnen schuldenaar.

## \* TITEL II.

### Huurverbreking.

#### ART. 17

Elke huur van huizen kan, onverminderd de redenen tot verbreking voortspruitend uit het gemeen recht of uit de overeenkomsten, verbroken worden volgens de navolgende bepalingen.

#### ART. 18.

Wanneer de huurder in den strijd is gesneuveld of overleden tengevolge van onder de wapens ontvangen wonden of betrapt ziekte, wordt de huur van rechtswege zonder vergoeding verbroken, op

venve, de ses héritiers en ligne directe, ou, à leur défaut, de ses héritiers collatéraux, si ceux-ci habitaient ordinairement avec lui les lieux loués.

La déclaration est adressée au bailleur par lettre recommandée.

S'il y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, le juge apprécie.

Cette déclaration aura lieu, à peine de forclusion, dans les trois mois qui suivront la publication de la présente loi.

Lorsque le propriétaire établira qu'il a, sur la demande du locataire et pour les convenances de celui-ci, effectué dans les lieux loués, des travaux ou aménagements exceptionnels qu'il devait amortir pendant la durée de la location, le juge peut, en tenant compte de la plus-value résultant de ces travaux pour l'immeuble, décider que la résiliation aura lieu moyennant une indemnité dont il fixera le montant et les délais de paiement.

#### ART. 19.

La résiliation du bail peut, dans les mêmes cas et sous condition de la déclaration prévue à l'article 18, dans les délais déterminés par le dit article, être prononcée sur la demande des autres héritiers ou représentants du locataire. Elle est alors ordonnée par le juge, suivant les circonstances, avec ou sans indemnité, ainsi qu'il est dit à l'article 18.

S'il y a désaccord entre ceux qui

de verklaring zijner weduwe; zijner erfgenamen in de rechte linie of, bij ontstentenis dezer, van zijne erfgenamen in de zijlinie, indien dezen gewoonlijk met hem de gehuurde goederen bewoonden.

De verklaring wordt aan den verhuurder per aangeteekenden brief toegezonden.

Is er geschil onder hen, die het recht hebben de verbreking te eischen, dan oordeelt de rechter.

Die verklaring geschiedt, op straf van verstek, binnen drie maanden volgende op de bekendmaking dezer wet.

Wanneer de eigenaar bewijst dat hij, op aanvraag van den huurder en voor dezes gebruik, in de verhuurde goederen uitzonderlijke werken of veranderingen heeft uitgevoerd, welke deze binnen den duur der huur moest delgen, kan de rechter, rekening houdend met de meerdere waarde welke uit die werken voor het vast goed kan voortspruiten, beslissen dat de huur verbroken wordt mits eene vergoeding, waarvan hij het bedrag en de betalingstermijnen bepaalt.

#### ART. 19.

De verbreking der huur kan, in gelijke gevallen en mits de bij artikel 18 voorziene verklaring, binnen den bij dit artikel bepaalden tijd uitgesproken worden op aanvraag van de andere erfgenamen of plaatsvervullers van den huurder. Zij wordt dan door den rechter bevolen, volgens de omstandigheden, met of zonder vergoeding, zooals in artikel 18 is bepaald.

Is er verschil onder hen, die het

ont le droit de réclamer la résiliation, le juge apprécie.

#### ART. 20.

Les règles établies par les articles 18 et 19 sont appliquées même si le décès, sans avoir été officiellement contrôlé, peut être présumé.

#### ART. 21.

Lorsque tous les membres d'une société en nom collectif ou tous les gérants d'une société en commandite simple ont été tués à l'ennemi ou sont morts de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, le bail conclu par la société est résilié de plein droit sur la déclaration des héritiers ou ayants droit.

S'il y a désaccord entre les héritiers, le juge apprécie.

Si l'un des associés en nom collectif ou en commandite a été tué à l'ennemi ou est mort des suites de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux et si son décès a entraîné la dissolution de la société, la résiliation du bail peut être prononcée sur la demande du liquidateur ou, à défaut du liquidateur, sur la demande d'un héritier.

La déclaration prévue à l'article 18 doit être faite, à peine de forclusion, dans les cas déterminés au précédent article, dans les trois mois de la publication de la présente loi.

recht hebben de verbreking te eischen, dan oordeelt de rechter.

#### ART. 20.

De regelen, bij de artikelen 18 en 19 bepaald, worden toegepast zelfs wanneer het overlijden, zonder officieel nagegaan te zijn geworden, kan worden vermoed.

#### ART. 21.

Wanneer al de leden eener vennootschap in gemeenschappelijken naam of al de zaakvoerders eener vennootschap bij wijze van eenvoudige geldschieting in den strijd zijn gesneuveld of overleden tengevolge van onder de wapens ontvangen wonden of opgedane ziekte, wordt de door de vennootschap gesloten huur van rechtswege verbroken op verklaring van de erfgenamen of rechthebbers.

Is er geschil onder de rechthebbers, dan oordeelt de rechter.

Zoo een der vennoten in gemeenschappelijken naam of bij wijze van eenvoudige geldschieting in den strijd is gesneuveld of overleden ten gevolge van onder de wapens ontvangen wonden of opgedane ziekte, en zoo zijn overlijden de ontbinding der vennootschap tengevolge had, kan de verbreking der huur worden uitgesproken op aanvraag van den vereffenaar of, bij ontstentenis dezes, op aanvraag van eenen erfgenaam.

De bij artikel 18 bedoelde verklaring moet op straf van verstek, in de gevallen voorzien bij het vorig artikel, geschieden binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

La résiliation dans les cas prévus par le présent article a lieu avec ou sans indemnité, ainsi qu'il est dit à l'article 18.

## ART. 22.

Si le locataire établit que, par suite de blessures reçues ou de maladie contractée ou aggravée sous les drapeaux, ou par suite de fait de guerre s'il n'est pas mobilisé, il n'est plus en état d'exercer la profession pour laquelle il avait conclu le bail ou a subi une diminution notable et permanente de sa capacité professionnelle, la résiliation est prononcée, sur sa demande, sans indemnité.

Le locataire, dans les cas prévus au paragraphe précédent, doit faire, à peine de forclusion, la déclaration prévue par l'article 18 dans les trois mois de la publication de la présente loi.

## ART. 23.

Sont admis au bénéfice des dispositions qui précèdent et dans les mêmes conditions, les veuves et les héritiers des locataires qui, sans être mobilisés, ont été tués par des faits de guerre ou sont morts des suites de blessures ou de maladies occasionnées par ces faits.

La déclaration prévue à l'article 18 doit être faite, à peine de forclusion, dans les trois mois de la publication de la présente loi.

## ART. 24.

La résiliation du bail peut être prononcée sur la demande du loca-

In de gevallen, bij dit artikel voorzien, wordt de huur verbroken met of zonder vergoeding, zooals in artikel 18 is bepaald.

## ART. 22.

Bewijst de huurder dat hij, tengevolge van onder de wapens ontvangen wonden of opgedane of vereigerde ziekte of, zoo hij niet gemobiliseerd is, tengevolge van een oorlogsfeit, niet meer in staat is het beroep uit te oefenen, waarvoor hij de huur had aangegaan, ofwel eene merkelijke en bestendige vermindering van beroepsbekwaamheid heeft ondergaan, dan wordt de verbreking, op zijne aanvraag, zonder vergoeding uitgesproken.

In de gevallen voorzien in het voorgaande lid moet de huurder, op straf van verstek, de bij artikel 18 bedoelde verklaring doen binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

## ART. 23.

Worden tot het voorrecht van de voorgaande bepalingen en mits dezelfde voorwaarden toegelaten, de weduwen en erfgenamen der huurders die, niet gemobiliseerd zijnde, wegens oorlogsfeiten werden gedood of overleden zijn tengevolge van wonden of ziekten, door die feiten veroorzaakt.

De bij artikel 18 bedoelde verklaring moet, op straf van verstek, worden gedaan binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

## ART. 24.

De verbreking der huur kan uitgesproken worden op aanvraag van

taire qui justifiera que la guerre a modifié sa situation dans des conditions telles qu'il est évident que dans sa situation nouvelle il n'aurait pas contracté.

La déclaration devra être faite, à peine de forclusion, au plus tard dans les trois mois de la publication de la présente loi.

#### ART. 25.

Le jugement prononçant la résiliation fixera le délai endéans lequel le locataire devra quitter les lieux loués.

### TITRE III.

#### Prorogations.

#### ART. 26.

Les locataires d'immeubles à usage commercial ou industriel pourront demander la prorogation des baux et locations en cours au 1<sup>er</sup> août 1914 aux conditions fixées au bail et à compter de la publication de la présente loi, s'ils établissent qu'ils ont été privés par suite de la guerre de la totalité ou d'une notable partie des avantages qui devaient normalement résulter de la destination des biens loués. La prorogation sera de quatre années au plus.

Sont exclus de l'application du présent article les immeubles qui font l'objet du § 2 de l'article 1.

Dans le silence du bail, le juge a compétence pour juger si le bailleur peut se prévaloir du fait d'une modification survenue dans la nature

den huurder die bewijst dat de oorlog zijnen toestand zoodanig heeft gewijzigd dat hij klaarblijkelijk, in zijn nieuwen toestand, de huur niet zou aangegaan hebben.

De verklaring moet, op straf van verstek, worden gedaan uiterlijk drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

#### ART. 25.

Het vonnis, waarbij de verbreking wordt uitgesproken, bepaalt den termijn binnen welken de huurder de gehuurde goederen moet verlaten.

### TITEL III.

#### Huurverlenging.

#### ART. 26.

De huurders van goederen dienend voor handel of nijverheid kunnen de verlenging der op 1 Augustus 1914 van kracht zijnde huurovereenkomsten en verhuringen aanvragen onder de bedingen bepaald in de overeenkomst en van af de bekendmaking dezer wet, indien zij bewijzen dat zij, tengevolge van den oorlog, beroofd zijn geweest van de geheele of gedeeltelijke voordeelen welke de gehuurde goederen door hunne bestemming regelmatig moesten opleveren. De verlenging bedraagt ten hoogste vier jaren.

Vallen niet onder toepassing van dit artikel de goederen, die het voorwerp uitmaken van § 2 van artikel 1.

Zwijgt de huurovereenkomst, dan is de rechter bevoegd om te oordeelen of de verhuurders op eene wijziging in den aard van den

du commerce ou de l'industrie pour se refuser à la prorogation du bail.

#### ART. 27.

Les locataires doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur volonté au bailleur par acte extrajudiciaire, au plus tard dans les trois mois de la publication de la présente loi.

La demande est recevable même si le bail est expiré au moment de cette publication ou s'il doit expirer au cours du délai de trois mois ci-dessus fixé.

### TITRE IV.

#### Juridictions.

#### ART. 28.

Les juges de paix connaissent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2,500 francs et en premier ressort à quelque valeur que la demande s'élève de toutes les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi.

Ils connaissent de même des litiges basés sur l'art. 1722 C. C. lorsque ces litiges sont connexes à une contestation née de l'application de la présente loi.

L'appel est porté devant un juge unique, membre du tribunal de première instance, désigné par le Roi et statuant sans intervention du ministère public.

handel of de nijverheid kan steunen om de huurverlenging te weigeren.

#### ART. 27.

Op straf van verstek moeten de huurders aan den verhuurder hunnen wil te kennen geven door eene buitengerechtelijke akte, ten laatste binnen drie maanden na de bekendmaking van deze wet.

De eisch is ontvankelijk zelfs indien de huurovereenkomst op het oogenblik dezer bekendmaking is vervallen of binnen den hiervoren bepaalden termijn van drie maanden moet vervallen.

### TITEL IV.

#### Rechtsmachten.

#### ART. 28.

De vrederechters nemen kennis in hoogsten aanleg tot een bedrag van 2,500 frank en in eersten aanleg, welk ook het bedrag van den eisch weze, van al de betwistingen waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft.

Zij nemen ingelijks kennis van de geschillen op grond van art. 1722 B. W. wanneer deze in samenhang zijn met eene betwisting voortspuitende uit de toepassing dezer wet.

Het beroep wordt aanhangig gemaakt voor een alleensprekend rechter, lid der rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende zonder tusschenkomst van het openbaar ministerie.

## ART. 29.

Les pouvoirs conférés aux tribunaux en matière d'autorisation maritale sont dévolus au juge.

## ART. 30.

Les décisions, ainsi que les extraits, copies, grosses ou expéditions qui en seront délivrées, et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, sont visés pour timbre et enregistrés gratis. Ils porteront la mention expresse qu'ils sont faits en exécution de la présente loi.

Toutefois, au cas où les parties produiraient à l'appui de leurs prétentions soit des actes non enregistrés, soit des actes et titres rédigés sur papier non timbré, contrairement aux prescriptions des lois sur le timbre, le juge ne pourrait les viser dans ses décisions qu'en ordonnant d'office le dépôt au greffe de ces actes pour y être immédiatement soumis à la formalité de l'enregistrement ou du timbre.

## ART. 31.

Sauf les dispositions qui précèdent, il n'est pas dérogé par la présente loi aux règles relatives à l'organisation judiciaire et à la procédure devant la justice de paix et le tribunal de première instance.

## ART. 29.

De aan de rechtbanken opgedragen bevoegdheden in zake van 's mans machtiging worden op den rechter overgebracht.

## ART. 30.

De beslissingen, alsook de uittreksels, kopieën, grossen of afschriften die daarvan worden afgeleverd, en in 't algemeen al de akten van procedure waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, worden gezien voor zegel en kosteloos geregistreerd. Zij dragen de uitdrukkelijke melding dat zij opgemaakt werden ter uitvoering dezer wet.

Evenwel, ingeval partijen, tot staving harer aanspraken, hetzij niet geregistreerde akten, hetzij akten en titels op ongezegeld papier opgemaakt, in strijd met de voorschriften der zegelwet, indienen, kan de rechter ze in zijne beslissingen slechts vermelden, mits hij van ambtswege de overlegging van die akten ter griffie beveelt om er onmiddellijk aan de formaliteit van de registratie en het zegel onderworpen te worden.

## ART. 31.

Behoudens de voorgaande bepalingen, wordt door deze wet niet afgeweken van de regelen betreffende de rechterlijke inrichting en de procedure voor het vrederecht en de rechtbank van eersten aanleg.

**TITRE V.****Dispositions générales.****ART. 32.**

Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi sont considérées comme nulles et non avenues.

**ART. 33** (art. 11 du projet du Gouvernement).

Les clauses de déchéance et de résolution de plein droit pour défaut de paiement et autres accessoires insérées dans les conventions faisant l'objet de la présente loi, ne seront point appliquées, sauf en cas d'inexécution du jugement prononcé par le juge.

**ART. 34** (art. 10 du Projet du Gouvernement).

Le juge pourra, en considération de la position du preneur et en usant de ce pouvoir avec réserve, accorder pour l'exécution des condamnations, des délais, qui ne dépasseront pas cinq années, à compter du jour du jugement définitif jusqu'au paiement du solde.

**ART. 35** (art. 9 du Projet du Gouvernement amendé).

Toutes actions intentées en exécution de la présente loi ne seront pas reçues si elles n'ont pas été introduites dans les délais fixés par les articles ci-dessus, ou, en cas de silence de ces dispositions, dans les six mois qui suivront la publication

**TITEL V.****Algemeene bepalingen.****ART. 32.**

De bepalingen en bedingen, welke strijdig zijn met deze wet, worden beschouwd als nietig en niet bestaande.

**ART. 33.**

(Art. 11 van het ontwerp der Regeering.)

De bedingen van vervallenverklaring en ontbinding van rechtswege wegens nietbetaling en andere bijkomende bedingen opgenomen in de overeenkomsten, waarop deze wet van toepassing is, worden niet toegepast, tenzij in geval van niet tenuitvoerlegging van het vonnis uitgesproken door den rechter.

**ART. 34.**

(Art. 10 van het ontwerp der Regeering.)

De rechter kan, uit hoofde van den toestand van den huurder en mits hij een bescheiden gebruik van dit recht maakt, voor de tenuitvoerlegging der veroordeelingen termijnen bepalen, welke niet vijf jaar, te rekenen van den dag van het eindvonnis tot de betaling van het saldo, mogen overschrijden.

**ART. 35** (art. 9 van het gewijzigd ontwerp der Regeering).

Elke vordering ingesteld ter uitvoering van deze wet is in rechten niet ontvankelijk, indien zij niet aanhangig werd gemaakt binnen den tijd bepaald bij de voorgaande artikelen, of, bij het zwijgen dezer bepalingen, binnen zes

de la loi ou la date d'exigibilité fixée par la convention des parties, si elle est postérieure à cette publication.

Les recours prévus par l'article 8 ne seront plus reçus après les trois mois qui suivront la décision définitive avenue entre le bailleur et le preneur.

**ART. 36 (art. 5 du Projet  
du Gouvernement amendé).**

Les preuves à fournir en exécution de la présente loi sont faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Le juge peut en tout état de cause, même en degré d'appel, imposer à la partie la déclaration détaillée de l'état de ses ressources et de ses charges pendant le cours de la guerre et à la date de l'action. La partie peut être tenue d'affirmer sous serment qu'elle n'avait et n'a pas d'autres ressources. La partie qui refusera de faire la déclaration ou de prêter le serment pourra être condamnée au paiement de la totalité de la dette.

Seront considérés comme coupables d'escroquerie et punis des peines portées par le Code pénal, ceux qui auront obtenu ou tenté d'obtenir l'exonération ou la réduction de loyers, le remboursement de sommes payées à titre de loyer, en faisant, de mauvaise foi, une fausse déclaration de l'état de leurs ressources et de leurs charges.

La publication du jugement ou de l'arrêt de condamnation pourra être ordonnée dans les formes pré-

maanden na de bekendmaking der wet of na den dag der invorderbaarheid bepaald door de overeenkomst aangegaan door partijen, ingeval deze werd gesloten na die bekendmaking.

Elk verhaal voorzien bij artikel 8 is niet meer ontvankelijk drie maanden na de eindbeslissing gevallen tusschen den verhuurder en den huurder.

**ART. 36 (art. 5 van het gewijzigd  
ontwerp der Regeering).**

De ter uitvoering van deze wet te leveren bewijzen worden door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht.

De rechter kan in elken stand der zaak, zelfs in beroep, de partij verplichten, de omstandige opgave te doen van hare geldmiddelen en hare lasten gedurende den oorlog en op den dag der vordering. De partij kan worden verplicht, onder eede te bevestigen dat zij geen andere geldmiddelen had noch heeft. De partij, die weigert de opgave te doen of den eed af te leggen, kan worden veroordeeld tot betaling van het volle bedrag harer schuld.

Worden aangezien als schuldig aan oplichting en gestraft met de straffen bepaald door het Strafwetboek, zij, die de ontlasting of de vermindering van huishuur, de terugbetaling van sommen betaald als huishuur hebben bekomen of gepoogd te bekomen door te kwader trouw eene valsche opgave van hunne geldmiddelen en hunne lasten te doen.

De bekendmaking van het vonnis of van het arrest van veroordeeling kan worden voorgeschreven op de

vues à l'article 502 du Code pénal, sans préjudice aux dommages-intérêts.

Cette condamnation entraînera de plein droit la déchéance de toute exonération, réduction, comme de tous délais de paiement.

#### ART. 37.

Sont nulles de plein droit et de nul effet les obligations contractées par des bailleurs ou des locataires envers tous intermédiaires qui se chargeraient de leurs intérêts moyennant des émoluments fixés à l'avance proportionnellement aux conditions et réductions à obtenir.

Les sommes ainsi payées en vertu de ces conventions nulles sont sujettes à répétition.

#### ART. 38.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° Les Belges ;
- 2° les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;
- 3° les nationaux des pays étrangers qui seront admis à s'en prévaloir par arrêté royal.

Sont exclus du bénéfice de la présente loi, ceux qui ont fait l'objet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté de l'État ou pour infraction à l'arrêté-loi du 10 décembre 1916 relatif à l'interdiction des relations d'ordre économique avec l'ennemi.

wijzen voorzien bij artikel 502 van het Strafwetboek, onverminderd de schadevergoeding.

Deze veroordeeling brengt van rechtswege verlies mede van elk recht op ontlasting, vermindering, alsmede op elk uitstel van betaling.

#### ART. 37.

Zijn van rechtswege nietig en van geener kracht de verbintenissen, door verhuurders of huurders aangegaan tegenover elken tusschenpersoon die hunne belangen zou waarnemen mits verdienensten vooraf bepaald naar verhouding van de te bekomen voorwaarden en verminderingen.

De sommen, aldus betaald krachtens die nietige overeenkomsten, kunnen teruggevorderd worden.

#### ART. 38.

Tot het voordeel dezer wet worden alleen toegelaten :

- 1° De Belgen ;
- 2° De burgers der landen die in den oorlog bij België aangesloten waren ;
- 3° De burgers der vreemde landen, die bij koninklijk besluit worden toegelaten daarop aanspraak te maken.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten, zij die veroordeeld werden wegens eene misdaad of een wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of een overtredding van het besluit-wet van 10 December 1916, betreffende het verbod van economische betrekkingen met den vijand.

## PROJET DU GOUVERNEMENT.

(Les passages en italique sont amendés par la Commission.)

## ARTICLE PREMIER.

(Art. 2 du texte de la Commission.)

*Les Cours et Tribunaux* ne condamneront au paiement des loyers afférents à la jouissance d'immeubles pendant la période écoulée du 4 août 1914 au jour de la cessation du temps de guerre qu'à concurrence du solde impayé de la moitié des loyers échus, lorsque les baux auront été conclus avant cette période.

Néanmoins, le preneur sera condamné au paiement soit de la totalité de sa dette, soit d'une quotité supérieure à la moitié, si le bailleur prouve que les ressources du preneur et de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, lui permettaient pendant la guerre ou lui permettent à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers échus ou d'une quotité supérieure à la moitié.

## ART. 2.

(Art. 3 du texte de la Commission.)

*Les Cours et Tribunaux* condamneront au paiement de la totalité des loyers échus et non payés afférents

## ONTWERP VAN DE REGEERING.

(De cursief gedrukte tekst is door de Commissie gewijzigd).

## EERSTE ARTIKEL.

(Art. 2 van den tekst der Commissie.)

Tot betaling van huishuur wegens genot van vaste goederen gedurende het tijdperk tusschen 4 Augustus 1914 en den dag waarop de oorlogstijd een einde neemt, wordt door de *Hoven en Rechtbanken* veroordeeld slechts tot bedrag van het niet betaalde saldo van de helft der vervallen huishuur, wanneer de huurovereenkomst vóór dit tijdperk aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld tot betaling hetzij van het volle bedrag zijner schuld, hetzij van een bedrag hooger dan de helft, indien de verhuurder het bewijs levert dat de geldmiddelen van den huurder en van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na afrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog in staat stelden of hem op den dag der vordering in staat stellen, het volle bedrag der vervallen huishuur of een hooger bedrag dan de helft te betalen.

## ART. 2.

(Art. 3 van den tekst der Commissie.)

Tot betaling van het volle bedrag der vervallen en niet betaalde huishuur wegens genot van vaste goe-

à la jouissance d'immeubles pendant la période visée à l'article 1<sup>er</sup> lorsque les baux auront été conclus depuis le 4 août 1914.

Néanmoins, le preneur ne sera condamné qu'au paiement d'une somme inférieure au chiffre de sa dette, sans que la réduction puisse dépasser la moitié des loyers, payés ou non payés, échus pendant cette période, s'il prouve que ses ressources et celles de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, ne lui permettaient pas pendant la guerre ou ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers.

#### ART. 3.

(Art. 4 du texte de la Commission).

Lorsqu'un bail antérieur au 4 août 1914 ayant pris fin, un nouveau bail aura été conclu après cette date au profit du même preneur ou de son conjoint sans que le chiffre du loyer ait été modifié, les loyers échus seront régis par l'article 1<sup>er</sup>.

#### ART. 4.

(Art. 5 du texte de la Commission).

Les loyers dus en vertu des baux visés à l'article 1<sup>er</sup> seront régis selon l'article 2, lorsque le chiffre en aura été modifié par une convention postérieure au 4 août 1914.

deren gedurende het bij artikel 1 bepaalde tijdperk, wordt door de *Hoven en Rechtbanken* veroordeeld, wanneer de huurovereenkomst na 4 Augustus 1914 aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld slechts tot betaling van eene som beneden het bedrag zijner schuld, zonder dat de vermindering de helft der al of niet betaalde en gedurende dit tijdperk vervallen huishuur mag overschrijden, wanneer hij het bewijs levert dat zijne geldmiddelen en die van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog niet in staat stelden of hem op den dag der vordering niet in staat stellen, het volle bedrag der huishuur te betalen.

#### ART. 3.

(Art. 4 van den tekst der Commissie).

Werd, bij het eindigen van eene huurovereenkomst aangegaan vóór 4 Augustus 1914, eene nieuwe huurovereenkomst na dezen datum gesloten ten bate van denzelfden huurder of van zijn echtgenoot zonder wijziging van den huurprijs, dan valt de vervallen huishuur onder toepassing van artikel 1.

#### ART. 4.

(Art. 5 van den tekst der Commissie).

De huishuur, verschuldigd krachtens de in artikel 1 bedoelde huurovereenkomsten, valt onder toepassing van artikel 2, wanneer het bedrag daarvan werd gewijzigd door eene overeenkomst aangegaan na 4 Augustus 1914.

## ART. 5.

(Art. 36 du texte de la Commission).

Les preuves à fournir selon les articles 1 et 2 seront faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Le juge pourra en tout état de cause, même en degré d'appel, imposer au preneur la déclaration détaillée de l'état de ses ressources et de ses charges pendant le cours de la guerre et à la date de l'action. En ce cas, le premier affirmera sous serment qu'il n'avait et n'a pas d'autres ressources. Le preneur qui refusera de faire la déclaration ou de prêter le serment pourra être condamné au paiement de la totalité de sa dette.

*Le preneur coupable de fausse déclaration sera condamné à un emprisonnement de six mois à trois ans, à une amende de 500 à 5,000 francs et à la publication du jugement ou de l'arrêt de condamnation dans les formes prévues à l'article 302 du Code pénal, sans préjudice aux dommages-intérêts. Cette condamnation entraînera de plein droit la déchéance des délais de paiement accordés en vertu de l'article 9 ci-après.*

## ART. 6.

(Art. 7 du texte de la Commission).

*Les actions en paiement des loyers prévus aux articles 1 et 2 ne seront pas reçues en justice si le loyer annuel ne dépasse pas :*

*600 francs pour les immeubles situés dans l'agglomération bruxel-*

## ART. 5.

(Art. 36 van den tekst der Commissie)

De volgens de artikelen 1 en 2 te leveren bewijzen worden door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht.

De rechter kan in elken stand der zaak, zelfs in beroep, den huurder verplichten, de omstandige opgave te doen van zijne geldmiddelen en zijne lasten gedurende den oorlog en op den dag der vordering. In dit geval bevestigt de huurder onder eede dat hij geen andere geldmiddelen had noch heeft. De huurder, die weigert de opgave te doen of den eed af te leggen, kan worden veroordeeld tot betaling van het volle bedrag zijner schuld.

*De huurder, die een valsche opgave doet, wordt gestraft met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaren, met eene boete van 500 tot 5,000 frank en met het bekendmaken van het vonnis of het arrest van veroordeeling naar de regels voorzien bij artikel 302 van het Strafwetboek, onverminderd de schadevergoeding. Deze veroordeeling brengt van rechtswege verlies mede van elk recht op het uitstel van betaling, krachtens artikel 9 van deze wet toegestaan.*

## ART. 6.

(Artikel 7 van den tekst der Commissie).

*De vorderingen tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 1 en 2, zijn in rechten niet ontvanke-lijk indien de jaarlijksche huishuur niet overschrijdt :*

*600 frank voor de vaste goederen gelegen in de Brusselsche agglome-*

loise et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

*400 francs pour les immeubles situés dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;*

*200 francs pour les immeubles situés dans les communes de moins de 50,000 habitants.*

#### ART. 7.

(Art. 7 du texte de la Commission).

Aucune condamnation au paiement des loyers visés aux articles 1 et 2 ne sera prononcée si le locataire :

a) A trouvé la mort dans un fait de guerre ou dans un fait de l'ennemi ;

b) A été retenu sous les drapeaux, interné ou fait prisonnier de guerre ;

c) A été, de la part de l'ennemi, l'objet d'une mesure privative de sa liberté, pour des motifs d'ordre militaire ou politique, mais seulement pour la durée de l'exécution de cette mesure.

Le bénéfice de la présente disposition pourra être invoqué par le conjoint, les descendants, frères et sœurs du preneur si celui-ci était leur soutien et si, habitant avec lui, ils ont continué la jouissance après son décès, son départ ou son arrestation.

Néanmoins, le preneur ou ses héritiers seront condamnés au paiement de la totalité ou d'une partie de la dette si le bailleur prouve que leurs ressources ou celles des conjoint et parents qui ont continué la

ratie alsmede in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

*400 frank voor de vaste goederen gelegen in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners ;*

*200 frank voor de vaste goederen gelegen in de gemeenten van minder dan 50,000 inwoners.*

#### ART. 7.

(Art. 7 van den tekst der Commissie).

Geene veroordeeling tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 1 en 2, wordt uitgesproken, indien de huurder :

a) werd gedood wegens een oorlogsfeit of wegens eene daad van den vijand ;

b) werd in dienst gehouden, geïnterneerd of krijgsgevangen gemaakt ;

c) viel onder de toepassing van een maatregel, waardoor de vijand hem zijne vrijheid ontnam, om redenen van militairen of politieken aard, doch alleen voor den tijd gedurende welken die maatregel werd toegepast.

Op het voordeel dezer bepaling kan aanspraak worden gemaakt door den echtgenoot, de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie, broeders en zusters van den huurder, indien deze hun kostwinner was en indien zij, bij hem inwonende, het genot hebben voortgezet na zijn overlijden, zijn vertrek of zijne aanhouding.

De huurder of zijne erfgenamen worden echter tot betaling van het volle bedrag of van een deel der schuld veroordeeld, indien de verhuurder het bewijs levert dat hunne geldmiddelen of die hunner echtge-

jouissance, leur permettaient lors de l'échéance des loyers ou leur permettent à la date de l'action de s'acquitter de tout ou partie des loyers échus. Cette preuve aura lieu de la manière et sous les sanctions prévues à l'article 5.

#### ART. 8.

(Art. 8 du texte de la Commission).

Le bailleur, lésé par l'application des articles 1, 2 et 7, pourra exercer, à concurrence des loyers non payés, un recours contre toutes personnes qui, sans avoir contracté avec lui ou avec le preneur, ont joui de l'immeuble loué. Le juge fera droit à la demande, eu égard à leurs ressources, ainsi qu'à la durée et au mode de leur jouissance. Ce recours pourra être exercé soit par voie d'action principale après le jugement définitif devenu à l'égard du preneur, soit par voie d'appel en intervention dans le litige pendant entre le bailleur et le preneur.

#### ART. 9.

(Art. 35 du texte de la Commission).

Les actions en paiement des loyers prévus par la présente loi ne seront pas reçues en justice si elles n'ont été introduites dans les six mois qui suivront la publication de la loi ou la date d'exigibilité fixée par la convention des parties, si elle est postérieure à cette publication.

noot en bloedverwanten, die het genot hebben voortgezet, hun bij het vervallen van de huishuur toelieten of hun op den dag der vordering toelaten, de vervallen huishuur voluit of gedeeltelijk te betalen. Dit bewijs wordt geleverd op de wijze en mits de strafbepalingen voorzien bij artikel 5.

#### ART. 8.

(Art. 8 van den tekst der Commissie).

De verhuurder, wien schade is berekkend door de toepassing van de artikelen 1, 2 en 7, kan, ten beloope van de niet betaalde huishuur, verhaal uitoefenen op elken persoon die, zonder eene overeenkomst te hebben aangegaan met hem of met den huurder, het genot van het verhuurde goed heeft gehad. De rechter doet uitspraak over den eisch op grond van hunne geldmiddelen, alsmede van den duur en de wijze van hun genot. Dit verhaal kan worden uitgeoefend hetzij bij wijze van hoofdvordering na het eindvonnis gewezen ten aanzien van den huurder, hetzij bij wijze van beroep tot tusschenkomst in het geding aanhangig tusschen den verhuurder en den huurder.

#### ART. 9.

(Art. 35 van den tekst der Commissie).

De vorderingen tot betaling van huishuur, bij deze wet voorzien, zijn in rechten niet ontvankelijk, indien zij niet aanhangig werden gemaakt binnen zes maand na de bekendmaking der wet of na den dag der invorderbaarheid bepaald door de overeenkomst aangegaan

Les recours prévus à l'article 8 ne seront plus reçus après les trois mois qui suivront la décision définitive avenue entre le bailleur et le preneur.

ART. 10.

(Art. 34 du texte de la Commission).

Le juge pourra, en considération de la position du preneur et en usant de ce pouvoir avec réserve, accorder pour l'exécution des condamnations des délais qui ne dépasseront pas cinq années à compter du jour du jugement définitif jusqu'au paiement du solde

ART. 11

(Art. 33 du texte de la Commission).

*Les dispositions de la présente loi n'emportent aucune dérogation à l'article 1722 du Code civil.*

Les clauses de déchéance et de résolution de plein droit pour défaut de paiement du loyer, des contributions, taxes et autres accessoires à l'échéance stipulée, ne seront point appliquées, sauf en cas d'inexécution du jugement prononcé en vertu des articles 1 et 2.

door partijen, ingeval deze werd gesloten na die bekendmaking. .

Elk verbaal voorzien bij artikel 8 is niet meer ontvankelijk drie maand na de eindbeslissing gevallen tusschen den verhuurder en den huurder.

ART. 10.

(Art. 34 van den tekst der Commissie).

De rechter kan, uit hoofde van den toestand van den huurder en mits hij een bescheiden gebruik van dit recht maakt, voor de tenuitvoerlegging der veroordeelingen termijnen bepalen, welke niet vijf jaar, te rekenen van den dag van het eindvonnis tot de betaling van het saldo, mogen overschrijden.

ART. 11.

(Art. 33 van den tekst der Commissie).

*Door de bepalingen van deze wet wordt niet afgeweken van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.*

De bedingen van vervallenverklaring en ontbinding van rechtswege wegens niet betaling van de huishuur, van de belastingen, lasten en andere bijhorige sommen op den bepaalden vervaldag, worden niet toegepast, tenzij in geval van niet tenuitvoerlegging van het vonnis uitgesproken krachtens de artikelen 1 en 2.

