

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1939-1940	N° 168		Zittingsjaar 1939-1940
N° 149 : PROJET DE LOI	6 MAES 1940	6 MAART 1940	WETSONWERP N° 149

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles et temporaires
en matière de baux à loyer.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)
PAR M. DEVEZE (Michel).

MESDAMES, MESSIEURS,

La tension internationale, qui depuis de nombreux mois troublait profondément l'Europe et le monde, aboutissait au début du mois de septembre 1939 à ses conséquences les plus tragiques. L'état de guerre était proclamé entre des puissances qui comptent parmi les plus importantes de notre continent et la guerre surgissait aux abords les plus immédiats de nos frontières.

Notre économie subit aussitôt un bouleversement complet. En outre, nombreux furent nos concitoyens qui, arrachés à leurs foyers et privés des ressources de leur profession, durent rejoindre l'armée.

Ces circonstances exceptionnelles exigèrent que des mesures urgentes fussent prises, tant pour la sauvegarde des intérêts légitimes des mobilisés que pour le judicieux aménagement des rapports contractuels entre tous les citoyens, eu égard à la situation nouvelle résultant d'événements imprévus et totalement indépendants de leur volonté.

Au premier rang des préoccupations des législateurs devait se poser le problème des relations entre propriétaires et locataires, ou, pour employer un langage plus juridique, entre bailleurs et preneurs.

Dès le début du mois de novembre 1939, la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants était

WETSONTWERP

houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard
inzake huurovereenkomsten.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER DEVEZE (Michel).

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De internationale spanning, na gedurende talrijke maanden ten eerste den toestand van Europa en van de wereld te hebben verstoord, gaf, bij den aanvang der maand September 1939, aanleiding tot de meest tragische gevolgen. De staat van oorlog werd afgekondigd tusschen de mogendheden die onder de belangrijkste worden gerekend van ons werelddeel, en de oorlog werd ontketend in de onmiddellijke nabijheid van onze grenzen.

Ons bedrijfsleven werd hierdoor volledig verstoord. Daarenboven, werden talrijke onzer medeburgers van hun haardsteden weggerukt, van de inkomsten van hun beroep beroofd, om zich bij het leger te gaan vervoegen.

Die uitzonderlijke omstandigheden vergen, dat dringende maatregelen zouden worden genomen, niet alleen om de gewettigde belangen der gemobiliseerden te vrijwaren, doch insgelijks om de oordeelkundige aanpassing te regelen van de betrekkingen uit overeenkomst ontstaan onder de burgers, in verband met den nieuwen toestand voortspruitend uit onvoorziene gebeurtenissen, gansch onafhankelijk van hun wil.

In de eerste plaats, dienen de wetgevers zich in te laten met het vraagstuk van de betrekkingen tusschen eigenaars en bewoners of, om het juridischer te zeggen, tusschen verhuurders en huurders.

Reeds in het begin van de maand November 1939, werd de kwestie aanhangig gemaakt bij de Commissie voor de

(1) La Commission, présidée par M. Mundeeler, est composée de MM. Carton de Wiart, Delwaide, De Schryver, De Winde, du Bus de Warnaffe, Huart, Kluyskens, Koelman, Maes. — Blume. Grégoire (Mme), Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey. — De Laveleye, Devèze (M.). Van Glabbeke. — Romsée. — Lahaut.

(1) De Commissie, voorgezeten door den H. Mundeeler, bestaat uit de HH. Carton de Wiart, Delwaide, De Schryver, De Winde, du Bus de Warnaffe, Huart, Kluyskens, Koelman, Maes. — Blume. Grégoire (Mevr.), Bohy, Brunet, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey. — De Laveleye, Devèze (M.). Van Glabbeke. — Romsée. — Lahaut.

saisie de cette question. Elle insistait auprès du Gouvernement pour que le projet de loi qui lui était soumis alors par celui-ci, soit d'urgence corrigé et réintroduit devant elle. Le Gouvernement, après avoir remanié le projet de loi primitivement présenté, déposa, le 7 décembre 1939, devant le Sénat un texte entièrement nouveau. Certains membres ont regretté que le Ministre de la Justice ait estimé devoir dessaisir, de la sorte, la Chambre des Représentants. Toutefois, la majorité de la Commission a estimé qu'il s'agissait là d'un droit incontestable du Gouvernement dont il importait, cependant, de souligner les inconvénients. Les retards qui ont pu résulter de cette façon de procéder ne sont donc en aucune façon imputables au Parlement.

La Commission de la Justice du Sénat estima ne pouvoir présenter au Sénat le projet qui lui était soumis. Sans délai, elle élaborait un texte nouveau. Le Gouvernement s'y rallia et le projet de la Commission fut proposé au Sénat par le rapport déposé le 21 décembre 1939. De nombreux amendements furent introduits et, après discussion, un projet de loi amendé fut voté par le Sénat en sa séance du 22 février 1940.

La Commission de la Justice de la Chambre, immédiatement saisie de ce projet de loi, se réunit les 27 février et 1^{er} mars 1940.

I. — Attitude prise par la Commission.

Il n'a pas été jugé utile de discuter de l'opportunité ou du bien-fondé des mesures législatives envisagées. Aucune objection ne fut élevée à ce sujet. Il ne paraît donc pas opportun d'examiner les controverses de cette nature qui se sont produites à l'occasion du vote d'autres lois d'exception. Bien au contraire, votre Commission fut unanime à mettre au premier plan de ses préoccupations le caractère d'urgence de la loi en discussion et à souhaiter que de nouveaux retards dans sa promulgation puissent être évités. C'est, dans cet esprit, qu'à l'unanimité, moins une voix, votre Commission a décidé de présenter aux suffrages de la Chambre le projet de loi tel qu'il est issu des délibérations du Sénat, afin d'éviter la nécessité de soumettre à nouveau à la Haute Assemblée un projet qui eût été modifié par la Chambre des Représentants.

De nombreux membres ont souligné, à cet égard, combien est pernicieuse l'incertitude qui règne actuellement. Preneurs et bailleurs, ignorant le sort qui sera réservé aux obligations qu'ils ont contractées, ne peuvent prendre aucune décision pour l'avenir et la vie économique du pays s'en trouve entravée. Un trouble social grave résulte, aussi, de cette situation incertaine. Il est donc indispensable d'éviter toute cause de délais qui ne s'avérerait pas d'une impérieuse nécessité.

Justitie van de Kamer der Volksvertegenwoordigers. Zij drong toen bij de Regeering aan opdat het haar toen voorgelegd wetsontwerp ten spoedigste zou worden verbeterd en opnieuw bij haar ingediend. Na het aanvankelijk ingediend wetsontwerp te hebben gewijzigd, diende de Regeering op 7 December 1939, een gansch nieuwen tekst in bij den Senaat. Sommige leden betreurden, dat de Minister van Justitie aldus het ontwerp aan de Kamer der Volksvertegenwoordigers heeft onttrokken. De meerderheid van de Commissie was evenwel van oordeel, dat het hier een onbetwistbaar recht gold van de Regeering, waarvan, nochtans, de bezwaren dienden aangestipt. De verträgen welke zich door die handelwijze hebben kunnen voordoen, zijn dus geenszins het gevolg van de houding van het Parlement.

De Commissie voor de Justitie van den Senaat was van oordeel het haar voorgelegd ontwerp niet aan den Senaat te kunnen voorleggen. Onverwijld, werd door haar een nieuwe tekst opgemaakt. De Regeering sloot zich daarbij aan, en het ontwerp van de Commissie werd tot goedkeuring aan den Senaat voorgelegd, bij verslag van 21 December 1939. Talrijke amendementen werden voorgesteld, en, na bespreking, werd een gewijzigd ontwerp door den Senaat aangenomen in zijn vergadering van 22 Februari 1940.

De Commissie voor de Justitie van de Kamer, waarbij dit wetsontwerp dadelijk werd aanhangig gemaakt, vergaderde op 27 Februari en 1 Maart 1940.

I. — Houding aangenomen door de Commissie.

Het werd niet noodig geacht een bespreking uit te lokken over de gepastheid of de gegrondheid der beoogde wetgevende maatregelen. Dienaangaande, werd geen enkel bezwaar geopperd. Derhalve lijkt het niet aangewezen, hier de twistvragen van dien aard te onderzoeken, op gerezen naar aanleiding van de goedkeuring van andere uitzonderingswetten. Integendeel, heeft uw Commissie eenparig gemeend zich, in de eerste plaats, te moeten bekommeren om den dringenden aard van de in behandeling zijnde wet en drukte zij eensgezind den wensch uit, dat alle nieuwe verträgen met het oog op haar afkondiging zouden worden voorkomen. Met die gedachte beziel, heeft uw Commissie, éénparig, op één stem na, beslist het wetsontwerp aan de stemming van de Kamer voor te leggen zooals het zich vertoont na de beraadslagingen in den Senaat, ten einde te voorkomen, opnieuw aan de Hooge Vergadering een door de Kamer der Volksvertegenwoordigers gewijzigd ontwerp te moeten voorleggen.

In dit opzicht, werd door talrijke leden er op gewezen, hoe schadelijk de thans heerschende onzekerheid is. Huurders en verhuurders, in de onwetendheid verkeerend noemens het lot dat aan de door hen aangegane verbintenissen wordt voorbehouden, kunnen geen enkele beslissing nemen voor de toekomst, wat 's lands economisch leven belemmert. Een ernstige maatschappelijke stoornis spruit insgelijks voort uit dezen onzekeren toestand. Derhalve is het onontbeerlijk, elke aanleiding tot uitstel te voorkomen welke niet aan een dwingende noodwendigheid zou beantwoorden.

Pour cette raison, et, d'ailleurs, pour celle-là seule, votre Commission vous propose de voter le projet de loi, tel qu'il a été transmis à la Chambre par le Sénat.

Les imperfections, tant de forme que de fond, qui entachent ce projet de loi, n'ont, en effet, pas échappé à l'attention de la Commission de la Justice. Celle-ci a examiné, avec soin, article par article, le texte qui lui était soumis. De nombreux amendements furent présentés et une partie importante de ceux-ci fut adoptée. Il en est résulté que le projet de loi s'en trouvait complètement modifié et il est apparu, que si la Commission persistait dans cette voie, il serait nécessaire de remanier complètement le texte de la loi et de présenter un projet nouveau.

Cette manière de procéder fut repoussée car le retard considérable dans le vote définitif de la loi eût eu des conséquences bien plus néfastes que les inconvénients résultant de l'adoption du projet de loi voté par le Sénat, quel qu'imparfait qu'il fût.

II. — Amendements primitivement adoptés par la Commission.

Il paraît cependant utile d'examiner les modifications qui avaient été adoptées par la Commission et d'analyser la nature de celles-ci. Pour ne pas alourdir inutilement cet exposé, nous avons estimé devoir écarter de celui-ci les amendements qui furent rejetés.

Trois espèces d'amendement furent proposées et acceptées :

1° Amendements de pure forme;

2° Amendements de fond qui auraient modifié la portée de la loi;

3° Amendements de fond qui auraient complété la loi et auxquels l'interprétation de la loi, telle qu'elle pourra résulter des travaux parlementaires, peut se substituer, en une certaine mesure.

Examinons successivement chacune de ces catégories :

1° Amendements de pure forme.

L'importance de ces amendements est relative. Il n'est pas nécessaire de les examiner en détail. Le simple énoncé de ceux-ci fera comprendre aisément leur portée. Nous nous bornerons, à titre d'indication, à joindre, en annexe, un tableau de ces amendements.

2° Amendements de fond qui auraient modifié la portée de la loi.

a) Amendement de M. Victor de Laveleye se rapportant aux personnes assimilées aux preneurs mobilisés. (Art. 2.)

Le Sénat a prévu un régime différent s'il s'agit d'un preneur mobilisé ou non mobilisé. Le traitement réservé au preneur mobilisé est évidemment plus favorable.

Om die reden, en, trouwens, om die alléén, stelt uw Commissie U voor, het wetsontwerp goed te keuren zooals het door den Senaat werd overgemaakt aan de Kamer.

De onvolmaaktheden die, zoowel wat den vorm als wat den grond zelf betreft, aan dit wetsontwerp kleven, zijn aan de aandacht van de Commissie niet ontgaan. Deze heeft den haar voorgelegden tekst, artikelsgewijs, aandachtig onderzocht. Talrijke amendementen werden ingediend en een aanzienlijk deel er van werd goedgekeurd. Zoo werd het wetsontwerp heelemaal gewijzigd en het bleek dat, indien de Commissie op dezen weg voortging, het zou noodig zijn den tekst van de wet heelemaal om te werken en een nieuw ontwerp voor te brengen.

Deze wijze van behandelen werd verworpen daar zij de eindstemming van de wet aanzienlijk zou vertraagd hebben, wat veel noodlottiger gevolgen zou medegebracht hebben dan het euvel spruitend uit de aanneming van het wetsontwerp van den Senaat, hoe onvolmaakt dit ook zij.

II. — Aanvankelijk door de Commissie aangenomen amendementen.

Het lijkt evenwel nuttig de wijzigingen te onderzoeken welke door de Commissie werden aangenomen en hun strekking te ontleden. Om deze uiteenzetting niet zwaarder te maken dan noodig, hebben wij gemeend de amendementen te moeten weren, welke verworpen werden.

Amendementen van drieërlei aard werden voorgesteld en aangenomen.

1° Wijzigingen aan den vorm;

2° Wijzigingen betreffende den grond zelf, die de draagkracht van de wet zouden hebben gewijzigd;

3° Wijzigingen van den grond zelf, die de wet zouden aangevuld hebben, en die, in zekere mate, zullen kunnen vervangen worden door de interpretatie van de wet, zooals zij uit de parlementaire werkzaamheden zal blijken.

Laten wij deze drie soorten achtereenvolgens onderzoeken :

1° Wijzigingen aan den vorm.

Zij zijn slechts van beperkt belang. Het is niet noodig ze omstandig te behandelen. Hun vermelding volstaat om de draagwijdte er van te doen vatten. Ten titel van inlichting, zullen wij, als bijlage, een tabel van deze amendementen laten volgen.

2° Wijzigingen betreffende den grond zelf, die de draagkracht van de wet zouden hebben gewijzigd.

a) Amendement van den heer Victor de Laveleye betreffende de met de gemobiliseerde huurders gelijkgestelde personen. (Art. 2.)

De Senaat heeft een verschillend stelsel aangenomen voor den gemobiliseerde en den niet gemobiliseerde. Het is vanzelfsprekend dat de gemobiliseerde huurder een gunstiger behandeling geniet.

Le projet de loi qui vous est soumis étend ce régime de faveur « aux preneurs, ascendants, frères et sœurs d'un mobilisé, dont le ménage comprend le mobilisé et en reçoit ses principales ressources ».

Ce texte trouve sa source en un amendement de M. le Sénateur Van Eyndonck, qui fut restreint dans sa portée par un sous-amendement de M. le Sénateur Borginon limitant aux ascendants, frères et sœurs du mobilisé le droit au bénéfice de cette disposition légale.

En adoptant le sous-amendement de M. Borginon, le but poursuivi par le Sénat, ainsi que cela résulte des travaux parlementaires, était d'empêcher que les unions illégitimes puissent tomber sous l'application de cet article de la loi.

Un membre de votre Commission fit observer que le texte actuellement proposé semble enlever aux épouses légitimes les droits qui sont accordés aux ascendants, frères et sœurs, ce qui serait, certes, inéquitable.

La majorité de la Commission a estimé qu'un amendement, en ce sens, n'était pas nécessaire, car l'article 2 de la loi est applicable *a fortiori* à l'épouse légitime.

Un autre membre demanda que les avantages prévus soient étendus aux associés des mobilisés.

L'amendement de Laveleye, qui fut adopté, stipulait d'une façon générale, « sont assimilés aux preneurs mobilisés, tous ceux dont la situation matérielle dépendait, avant le 1^{er} septembre 1939, du mobilisé ».

b) *Amendement de M. Lahaut relatif au mode de preuve exigé du preneur mobilisé pour établir son rappel sous les drapeaux (art. 4).*

Le projet de loi adopté par le Sénat prévoit que la preuve de la mobilisation du preneur sera administrée au moyen d'une attestation signée par le commandant d'unité ou par toute autre autorité militaire compétente.

L'amendement adopté par votre Commission avait pour but d'exiger, en remplacement d'une déclaration du commandant d'unité, une attestation de l'administration communale tendant au même effet.

c) *Suppression des articles 12 et 13 de la loi, ayant pour but de donner au bailleur l'autorisation de demander au juge la résiliation du bail si la réduction accordée au preneur non mobilisé dépasse 35 p. c.*

La majorité des membres de la Commission avait estimé que cette disposition légale aura comme résultat de rendre inefficace, dans de nombreux cas, les mesures prises en faveur des preneurs et leur accordant le droit d'obtenir une réduction de loyer. L'importance de la réduction dont ils bénéficieraient, démontrera, précisément, combien mal-

Het wetsontwerp dat U wordt voorgelegd, breidt dit gunststelsel uit tot de « huurders, ascendenten, broeders en zusters van een gemobiliseerde tot wier gezin de gemobiliseerde behoort en dat van hem zijn voornaamste inkomsten ontvangt ».

Deze tekst vindt zijn oorsprong in een amendement van den heer Senator Van Eyndonck, waarvan de draagwijdte beperkt werd door een sub-amendement van den heer Senator Borginon, waarbij het recht op het voordeel van deze wettelijke bepaling, beperkt werd tot de ascendenten, broeders en zusters van den gemobiliseerde.

Het doel door den Senaat beoogd, door de aanneming van het sub-amendement van den heer Borginon, was, zooals uit de parlementaire werkzaamheden blijkt, te beletten dat de onwettige huwelijken onder de toepassing van dit artikel van de wet zouden vallen.

Een lid van uw Commissie deed opmerken dat de thans voorgelegde tekst aan de wettige echtgenooten de rechten schijnt te ontnemen welke aan de ascendenten, broeders en zusters toegekend worden, wat ongetwijfeld onbillijk zou zijn.

De meerderheid van de Commissie was van oordeel dat een amendement in dien zin niet noodig is daar artikel 2 der wet *a fortiori* toepasselijk is op de wettige echtgenoot.

Een ander lid vroeg dat de voorziene voordeelen zouden uitgebreid worden tot de medevennooten van de gemobiliseerden.

Het amendement de Laveleye, dat aangenomen werd, bepaalde, op algemeene wijze, « worden met de gemobiliseerde huurders gelijkgesteld, al degenen wier materiele toestand, vóór 1 September 1939, van den gemobiliseerde afhing ».

b) *Amendement van den heer Lahaut, betreffende het van den gemobiliseerden huurder vereischte bewijsmiddel, om zijn terugroeping onder de wapens te doen vaststellen. (Artikel 4.)*

Het door den Senaat aangenomen ontwerp voorziet dat het bewijs van de mobilisatie van den huurder zal geleverd worden, door middel van een getuigschrift van den commandant der eenheid of van een bevoegd militair gezagspersoon.

Het door uw Commissie aangenomen amendement had ten doel, ter vervanging van de verklaring van den commandant der eenheid, een getuigschrift te eischen van het gemeentebestuur, met hetzelfde uitwerksel.

c) *Weglating van artikelen 12 en 13 der wet die aan den verhuurder machtiging verleenen om aan den rechter verbreking van de huurovereenkomst aan te vragen indien de vermindering aan den niet gemobiliseerden huurder toegestaan, 35 t. h. te boven gaat.*

De meerderheid van de leden der Commissie was van oordeel dat deze wetsbepaling ten gevolge zal hebben dat, in vele gevallen, de maatregelen genomen ten bate van de huurders, waarbij hun het recht wordt verleend vermindering van den huurprijs te bekomen, ondoeltreffend zouden zijn. Het belang van de vermindering die zij zullen heb-

heureuse est leur situation et les menacer d'une résiliation sera, dans ces conditions, injuste et inhumaine.

Certains membres firent toutefois remarquer que l'article 7 ayant été adopté, les preneurs mobilisés auraient été moins bien traités que les preneurs non mobilisés, ce qui n'était, certes, pas dans les intentions de votre Commission.

3° Amendements de fond qui auraient complété la loi et auxquels l'interprétation de la loi, telle qu'elle pourra résulter des travaux parlementaires, peut se substituer, en une certaine mesure.

a) *Amendement de M. Michel Devèze tendant à préciser que le renvoi du preneur dans son foyer, prévu à l'article 3, doit être compris dans le sens qu'il s'agit du renvoi en congé illimité.*

L'article 3 du projet de loi stipule, en faveur des preneurs mobilisés, une prorogation des baux jusqu'à l'expiration du troisième mois qui suivra le jour du renvoi du preneur dans son foyer. Ce texte ne paraît pas être suffisamment précis. La traduction flamande indique encore moins clairement les intentions des législateurs.

Il ne peut s'agir, en effet, des renvois au foyer pour une période limitée, résultant de certains congés accordés pour une durée déterminée et justifiés par des raisons généralement d'ordre économique. Citons, à titre d'exemple: les congés agricoles ou industriels.

L'amendement prévoyait donc que le texte serait complété par l'adjonction des mots « en congé illimité » et l'article aurait été rédigé de la manière suivante: « jusqu'à l'expiration du troisième mois qui suivra le jour du renvoi du preneur dans son foyer, en congé illimité ».

Votre Commission estime que c'est en ce sens que l'article 3 de la loi doit être interprété.

b) *Amendement de M. de Laveleye modifiant les conditions exigées du preneur non mobilisé pour qu'il puisse invoquer le bénéfice de la loi (art. 10).*

Pour pouvoir jouir des dispositions légales prises en leur faveur, les preneurs non mobilisés doivent, en vertu de l'article 10 du projet de loi voté par le Sénat, établir que, par suite des circonstances économiques résultant de la mobilisation, ils subissent un trouble grave dans la jouissance ou l'exploitation des biens loués ou ne sont plus en état de payer le loyer convenu en raison d'une diminution de leurs revenus professionnels de plus de 15 p. c.

M. de Laveleye fit remarquer que les termes: « circonstances économiques résultant de la mobilisation » peuvent donner lieu à des difficultés d'interprétation.

Les preneurs peuvent subir, dans leurs revenus professionnels, des troubles graves qui, sans résulter directement de la mobilisation belge, trouvent leur origine cependant dans l'état de guerre existant en Europe. Citons, par exemple, des difficultés provenant de l'interdiction

ben bekomen, zal juist in het licht stellen hoe ongelukkig hun toestand is; ze, onder deze voorwaarden, met verbreking te bedreigen, ware onrechtvaardig en onmenselijk.

Sommige leden merkten, evenwel, op dat ingeval artikel 7 werd aangenomen, de gemobiliseerde huurders minder goed zouden behandeld worden zijn dan de niet gemobiliseerde huurders wat, zonder twijfel, niet de bedoeling van uw Commissie was.

3° Amendementen betreffende den grond met het doel de wet aan te vullen en die de verklaring van de wet, zooals zij na de parlementaire werkzaamheden er uit zal zien, in een zekere mate, kan vervangen.

a) *Amendement van den heer Michel Devèze ten doel hebbend nader te bepalen dat het naar huis zenden van den huurder, voorzien bij artikel 3, moet worden verstaan in den zin van het naar huis zenden met onbepaald verlof.*

Artikel 3 van het ontwerp bepaalt, ten bate van de gemobiliseerde huurders, verlenging van de huurovereenkomsten na het verstrijken van de derde maand volgend op den dag waarop de huurder naar huis wordt gezonden. Deze tekst lijkt niet al te duidelijk. De Nederlandsche vertaling geeft nog minder duidelijk de bedoeling van den wetgever neer.

Inderdaad, het kan niet gaan over het naar huis zenden voor een beperkten tijdsduur ten gevolge van sommige verloven die worden verleend voor een bepaalden tijdsduur om redenen die doorgaans van economischen aard zijn. Bij voorbeeld: landbouw- of bedrijfsverloven.

Het amendement voorzag dus aanvulling van den tekst met de volgende woorden: « met onbeperkt verlof », zodat het artikel dan zou hebben geluid: « tot na het verstrijken van de derde maand volgend op den dag waarop de huurder naar huis wordt gezonden met onbepaald verlof ».

Uw Commissie is van oordeel dat artikel 3 der wet in dezen zin moet worden uitgelegd.

b) *Amendement van den heer de Laveleye tot wijziging van de voorwaarden van den niet gemobiliseerden huurder vereischt om zich op de wet te kunnen beroepen. (Artikel 10.)*

Om zich te kunnen beroepen op de wettelijke beschikkingen in hun belang genomen, moeten de niet gemobiliseerde huurders, krachtens artikel 10 van het door den Senaat aangenomen wetsontwerp, bewijzen dat zij ten gevolge van de economische omstandigheden voortspruitend uit de mobilisatie een ernstige storing ondergaan in het genot of de exploitatie van het verhuurde perceel of niet meer in staat zijn den overeengekomen huurprijs te betalen wegens verlaging van hun bedrijfsinkomen met meer dan 15 t. h.,

De heer de Laveleye merkt op dat de woorden: « ten gevolge van de economische omstandigheden voortspruitend uit de mobilisatie », bij de verklaring, aanleiding kunnen geven tot moeilijkheden.

De huurders kunnen ernstige storing in hun bedrijfsinkomen ondergaan die, zonder rechtstreeks voort te spruiten uit de Belgische mobilisatie, nochtans haar oorsprong vindt in den staat van oorlog waarin Europa verkeert. Nemen wij, bij voorbeeld, moeilijkheden voortspruitend

d'exporter ou d'importer, de la pénurie de matières premières, etc.

L'amendement transformait donc le texte en ce sens et exigeait uniquement qu'il s'agisse « de circonstances économiques survenues depuis le 1^{er} septembre 1939 ».

c) *Amendement de M. Collard ayant pour but de supprimer les suggestions, contenues dans l'article 16, au sujet des éléments qui devront inspirer la décision du juge et de borner, à cet égard, l'intervention du législateur à l'indication que le juge statuera « en équité » (art. 16).*

L'alinéa 1^{er} de l'article 16 du projet de loi contient, en effet, des directives qui, mal interprétées, pourraient conduire le juge à écarter des débats des éléments qui doivent cependant retenir son attention.

C'est ainsi qu'il est prévu que le juge tiendra compte de la situation matérielle du bailleur, alors que la situation matérielle du preneur est passé sous silence. Il serait, cependant, injuste d'imposer au bailleur une réduction de loyer si, en dehors des revenus professionnels dont jouit le preneur, et qui peuvent avoir subi une diminution, le preneur possède d'autres revenus, qui sont peut-être considérables, et le mettent largement à même de payer le loyer convenu.

De même, les termes revenus professionnels doivent être interprétés dans leur sens le plus large, car la détermination de ce qu'est une profession peut donner lieu à maintes difficultés.

Voici une personne qui vit du revenu de ses propriétés, des loyers qu'elle perçoit. Cependant, elle-même, n'habite pas un immeuble qui lui appartient, mais a pris en location un immeuble, propriété d'un tiers.

Les loyers des locataires sont réduits en vertu de la loi, le propriétaire, qui d'autre part est locataire, pourra-t-il invoquer ce fait pour demander, à son tour, à son propre propriétaire, une réduction de loyer?

Dans son sens courant, le terme profession ne semble pas s'appliquer à la qualité de propriétaire. Cependant, étant donné les intentions des législateurs, il ne paraît pas douteux que doivent bénéficier de la loi des personnes se trouvant dans des conditions analogues à celles ci-dessus déterminées.

Les termes : « le juge statue, en équité », qui se trouvent dans la loi doivent donc être soulignées et conserver toute leur valeur.

d) *Amendement de M. Michel Devèze relatif à l'exécution des décisions prononcées sur des demandes introduites avant la mise en vigueur de la loi. (Art. 22.)*

Le texte de l'article 22 de la loi votée par le Sénat stipule que « si le loyer est réduit, l'exécution des condamnations antérieurement prononcées (c'est-à-dire sur des demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la loi) ne pourra être reprise qu'après mise en demeure du preneur de payer les loyers réduits éventuellement dans les délais fixés par le tribunal ».

Ce texte est obscur et peut être interprété dans le sens que, si le preneur n'obtempère pas à la mise en demeure qui lui est signifiée, la décision antérieurement prononcée

uit het verbod van uit- of invoer, uit de schaarschte aan grondstoffen, enz.

Het amendement wijzigde dus den tekst in dien zin en eischte alleen dat er « economische omstandigheden waren die zich hadden voorgedaan sedert 1 September 1939 ».

c) *Amendement van den heer Collard er toe strekkend de richtsnoeren vevat in artikel 16 en waardoor de rechter zich bij zijn beslissing moet laten leiden, weg te laten en in dit verband de tusschenkomst van den wetgever te beperken tot de aanwijzing dat de rechter uitspraak doet « naar billijkheid » (Artikel 16).*

Inderdaad, artikel 16, eerste lid, bevat richtsnoeren die, in geval van verkeerde uitlegging, den rechter er toe zouden kunnen brengen om uit de debatten bestanddeelen te weren die nochtans zijn aandacht moeten gaande maken.

Aldus wordt voorzien dat de rechter rekening zal houden met den stoffelijken toestand van den verhuurder, terwijl er geen sprake is van den stoffelijken toestand van den huurder. Het ware, nochtans, onrechtvaardig aan den verhuurder verlaging van den huurprijs op te leggen indien de huurder, buiten zijn bedrijfsinkomen dat vermindering kan hebben ondergaan, nog andere inkomsten heeft die wellicht aanzienlijk zijn en hem ruimschoots in staat stellen om den overeengekomen huurprijs te betalen.

Ook de woorden bedrijfsinkomsten moeten in hun ruimste beteekenis worden opgevat daar de bepaling wat een bedrijf is, aanleiding kan geven tot menige moeilijkheid.

Laten wij een persoon nemen die leeft van het inkomen van zijn eigendommen en van de huur die hij opstrijkt. Hij betreft nochtans geen vast goed dat hem toebehoort, maar een vast goed, eigendom van een derde, dat hij huurt.

De huurprijzen van de huurders worden verlaagd krachtens de wet. Zal de eigenaar die, daarenboven, zelf huurt zich op dit feit kunnen beroepen om, op zijn beurt, aan zijn eigen eigenaar, vermindering van huurprijs aan te vragen?

In zijn gewone beteekenis schijnt het woord bedrijf niet toepasselijk op de hoedanigheid van eigenaar. Nochtans lijkt het, in verband met de bedoeling van den wetgever, niet twijfelachtig dat personen die in het hierboven vermeld geval verkeerden, zich op de wet kunnen beroepen.

De woorden « de rechter doet uitspraak naar billijkheid » die in de wet staan, moeten dus worden onderstreept en al hun waarde behouden.

d) *Amendement van den heer Michel Devèze betreffende de uitvoering van de beslissingen uitgesproken noemens de vorderingen ingediend vóór de inwerkingtreding der wet (Artikel 22).*

De tekst van artikel 22 van het wetsontwerp goedgekeurd door den Senaat luidt : « Werd de huurprijs verminderd, dan kan de tenuitvoerlegging van de vroeger uitgesproken veroordeelingen (namelijk betreffende de vorderingen ingediend vóór de inwerkingtreding van de wet) pas worden hervat na ingebrekestelling van den huurder tot betaling van de eventueel verlaagde huurprijzen, binnen de termijnen door de rechtbank bepaald. »

Die tekst is onduidelijk en kan worden verklaard in dien zin, dat wanneer de huurder geen gevolg geeft aan de hem beteekende ingebrekestelling, de vroeger uitgesproken be-

reprend force et vigueur pour l'intégralité des condamnations qu'elle contient, c'est-à-dire même pour le montant total des loyers arriérés, selon le chiffre fixé par le bail, et non uniquement pour un montant correspondant au loyer réduit, tel qu'il aura été fixé par le juge, avec un effet rétroactif éventuel.

Ce serait là infliger au preneur une véritable pénalité et cette conséquence n'a pas été voulue par le Sénat.

L'amendement précisait donc que, dans le cas où le juge aurait donné à sa décision un effet rétroactif, l'exécution des décisions antérieurement prononcées ne pourrait être poursuivie qu'en tenant compte des réductions éventuellement accordées au preneur par le Tribunal.

C'est là, l'interprétation donnée par votre Commission au texte de l'article 22 de la loi.

4° Conclusion.

En ce qui concerne les amendements de forme, quelle que soit le désir de votre Commission de tendre vers plus de perfection, ils ne justifient en aucune façon un retard dans le vote de la loi.

En ce qui concerne les amendements de fond, votre Commission fut quasi-unanime à estimer que leur importance ne rendait pas souhaitable le renvoi de la loi devant le Sénat. Seule la suppression des articles 12 et 13 pouvait avoir une portée générale. Cependant, même si une majorité se dessinait à la Chambre dans le même sens que celle d'ailleurs fort peu importante (rejet par parité de voix) qui s'est manifestée à la Commission, il est très probable que le Sénat maintiendrait son point de vue et le désir de voir apporter cette modification relativement profonde a donc cédé devant les considérations d'urgence précédemment soulignées.

En ce qui concerne les amendements destinés à préciser l'interprétation de la loi, il est souhaitable que les travaux de votre Commission, les déclarations faites par le Gouvernement, les débats à la Chambre des Représentants, puissent donner aux juges, chargés de l'application de la loi, les indications nécessaires pour éviter tout malentendu.

La doctrine et la jurisprudence admettent généralement que lorsque la loi a statué, mais que son sens est douteux, ou lorsque la loi n'a pas statué et est incomplète, le juge a le pouvoir de corriger, en des décisions, ces imperfections. (Cf. Depage. *Traité de Droit civil belge*, tome I^{er}, n° 214, p. 202.)

Les diverses questions ci-dessus reprises sous le 3° tombent sous l'application de ce principe d'interprétation des lois.

Les articles 2, 3, 10, 16 et 22 doivent donc avoir le sens indiqué par votre Commission.

Un membre a déclaré, toutefois, qu'il se réservait de déposer une proposition de loi interprétative si l'application de l'article 22 donnait lieu à de trop graves difficultés.

slissing opnieuw kracht en uitwerking verkrijgt voor al de veroordeelingen welke zij omvat, dus zelfs voor het totaal bedrag der achterstallen van huurgelden, volgens het bedrag bepaald in de huurovereenkomst, en niet alleen voor een bedrag overeenstemmend met een verminderden huurprijs, zooals bepaald door den rechter, met gebeurlijke terugwerkende kracht.

Aldus zou aan den huurder een werkelijke straf worden opgelegd, ofschoon zulk gevolg door den Senaat niet werd gewild.

Het amendement bepaalde dus, dat ingeval de rechter aan zijn beslissing een terugwerkende kracht zou hebben gegeven, de tenuitvoerlegging der vroeger uitgesproken beslissingen slechts zou kunnen worden vervolgd met de eventueel door de Rechtbank aan den huurder toegestane vermindering.

Dit is de uitlegging door uw Commissie gegeven aan den tekst van artikel 22 der wet.

4° Besluit.

Wat de vormelijke amendementen betreft, en hoezeer uw Commissie ook de volmaaktheid had willen benaderen, bestond er geen voldoende gegronde reden om de goedkeuring van de wet te vertragen.

Wat de amendementen nopens den grond der zaak aangaat, was uw Commissie nagenoeg eensgezind om te oordeelen, dat hun belangrijkheid de verwijzing van het wetsontwerp naar den Senaat niet wenschelijk maakt. Alleen weglating van artikelen 12 en 13 kon een algemeene draagwijdte hebben. Zelfs indien moest blijken dat er een meerderheid te vinden was in de Kamer trouwens, even weinig belangrijk (verwerping bij staking van stemmen), als in de Commissie tot uiting kwam, zal de Senaat, naar alle waarschijnlijkheid, zijn standpunt handhaven, en de wensch, deze tamelijk ingrijpende wijziging te zien aangebrengen, is dus geweken voor de overwegingen van dringendheid, door ons hooger onderlijnd.

Wat betreft de amendementen welke de wet trachten te verduidelijken, is het wenschelijk dat de werkzaamheden van uw Commissie, de verklaringen vanwege de Regeering, de bespreking in de Kamer der Volksvertegenwoordigers, aan de rechters die de wet zullen moeten toepassen, de noodige aanwijzingen zouden geven om elk misverstand te vermijden.

De rechtsleer en de rechtspraak nemen over het algemeen aan, dat, wanneer de wet heeft beslist maar de zin er van twijfelachtig is, of wanneer de wet stom en onvolledig is, de rechter in zijn uitspraken deze onvolmaaktheden kan verbeteren. (Cf. Depage : *Traité de Droit civil belge*, eerste deel, n° 214, blz. 202.)

De onder 3° hierboven behandelde vraagstukken, vallen onder de toepassing van dit beginsel van verklaring van de wetten.

De artikelen 2, 3, 10, 16 en 22 moeten dus de beteekenis hebben die uw Commissie er aan heeft gegeven.

Een lid verklaarde, evenwel, dat het in zijn voornemen lag een verklarend wetsvoorstel in te dienen indien de toepassing van artikel 22 aanleiding gaf tot al de ernstige moeilijkheden.

III. — Exécution, contre bailleurs ou preneurs mobilisés, des décisions rendues en vertu de la loi proposée. — Une omission du Sénat.

La loi du 24 juillet 1939 suspend, en faveur des mobilisés, toutes voies d'exécution dirigées contre eux.

Cette loi sera elle-même abrogée et remplacée par d'autres textes légaux lorsque sera votée la loi tendant à sauvegarder, jusqu'au jour fixé par arrêté royal pour la remise de l'armée sur pied de paix, les droits des personnes se trouvant à l'armée ou dans l'un des services et établissements qui en dépendent, ainsi que les droits des incapables ou de certaines sociétés dont elles sont les représentants légaux. Ce projet de loi a été voté par le Sénat et se trouve à l'heure actuelle soumis à votre Commission de la Justice.

Il ne nous appartient pas d'examiner les principes régissant cette loi ni d'en analyser les dispositions.

Il nous suffit de savoir qu'il est prévu que les personnes qui veulent intenter une procédure ou poursuivre l'exécution d'une décision judiciaire contre les bénéficiaires de cette loi, doivent demander l'autorisation de ce faire, soit au juge saisi, s'il s'agit d'une procédure, soit au Président du Tribunal de première instance, s'il s'agit d'exécution.

Le Sénat a voulu déroger aux principes établis par cette loi, en ce qui concerne les décisions rendues en vertu de la loi qui fait l'objet du présent rapport.

C'est ainsi qu'il a veillé soigneusement à ce que la loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer (Document n° 149) soit votée après le vote de la loi traitant des procédures et voies d'exécutions dirigées contre les mobilisés et personnes y assimilées (Document n° 148).

Ces deux lois furent votées le même jour (22 février 1940), mais l'ordre ci-dessus indiqué fut scrupuleusement respecté.

En effet, l'article 9 de la loi sur les dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyers, stipule que le preneur rappelé sous les armes qui a réclamé le bénéfice de la loi ne peut demander au juge la suspension de la procédure introduite contre lui par le bailleur que pour une durée n'excédant pas deux mois; il en est de même à l'égard du bailleur rappelé sous les armes.

Or, cette dérogation aux principes généraux, ne se rapporte qu'à la procédure. Il n'est pas prévu que les jugements rendus seront exécutoires sans qu'il soit nécessaire d'intenter de nouvelles procédures et sans que cette question soit à nouveau soumise à l'appréciation du juge.

Il apparaît, cependant, certain que la volonté du Sénat était bien telle et qu'il s'agit là d'une omission involontaire de sa part.

III. — Uitvoering, tegen gemobiliseerde verhuurders of huurders, van de beslissingen krachtens de voorgestelde wet genomen. — Een vergetelheid van den Senaat.

De wet van 24 Juli 1939 schorst, ten voordeele van de gemobiliseerden, al de middelen van tenuitvoerlegging die tegen hen zijn gericht.

Deze wet zal zelf ingetrokken en door andere wetteksten vervangen worden, den dag dat de wet zal gestemd worden tot vrijwaring, tot op den dag bij Koninklijk besluit bepaald voor het terug op vredesvoet brengen van het leger, van de rechten der personen zich bevindend in het leger of in een der daarvan afhangende diensten en inrichtingen, alsmede van de rechten van onbekwamen of van sommige venootschappen waarvan zij de wettelijke vertegenwoordigers zijn. Dit wetsontwerp werd door den Senaat goedgekeurd en is, op dit oogenblik, in behandeling bij uw Commissie voor de Justitie.

Het is onze taak niet de beginselen te onderzoeken die aan deze wet ten grondslag liggen noch de bepalingen er van te ontleden.

Het volstaat te weten, dat er in wordt voorzien dat de personen die een rechtspleging willen instellen of de tenuitvoerlegging van een rechterlijke beslissing willen vervolgen tegen degenen die onder deze wet vallen, machtiging daartoe moeten aanvragen, hetzij aan den rechter bij wien de zaak aanhangig is indien het gaat over een rechtspleging, hetzij aan den Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg, indien het gaat over tenuitvoerlegging.

De Senaat heeft van de in deze wet vastgelegde beginselen willen afwijken, wat de beslissingen betreft die werden genomen krachtens de wet waarover dit verslag handelt.

Zoo heeft hij er zorgvuldig voor gewaakt dat de wet houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard inzake huurovereenkomsten (St. n° 149) zou worden gestemd na aanneming van de wet waarin sprake is van de rechtsplegingen en tenuitvoerleggingen ingesteld tegen de gemobiliseerden en de met dezen gelijkgestelde personen (St. n° 148).

Beide wetten werden denzelfden dag aangenomen (22 Februari 1940), maar de hierboven vermelde volgorde werd stipt nageleefd.

Inderdaad, artikel 9 der wet houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard inzake huurovereenkomsten, bepaalt dat de onder de wapens teruggeroepen huurder, die de toepassing dezer wet aangevraagd heeft, van den rechter de schorsing kan vorderen van de rechtspleging, tegen hem door den verhuurder ingesteld, voor een duur die twee maanden niet overschrijdt; dit geldt eveneens tegenover den onder de wapens teruggeroepen verhuurder.

Welnu, deze afwijking van de algemeene beginselen geldt slechts voor de rechtspleging. Er wordt niet voorzien dat de gewezen vonnissen uitvoerbaar zullen zijn zonder dat het noodig is eerst een nieuwe rechtspleging in te stellen en zonder dat dit punt eerst opnieuw aan het oordeel van den rechter wordt onderworpen.

Het lijkt, evenwel, zeker dat dit wel de bedoeling van den Senaat was en dat men hier voor een onvrijwillig verzuim zijnerzijds staat.

Certains membres de votre Commission ont estimé que cette question devait être réglée par une modification au texte du projet de loi N° 148. Ce projet présente également un caractère d'urgence, et la question se pose de savoir si cette difficulté ne pourrait pas être tranchée par un texte légal distinct. Cette solution ne présenterait pas d'inconvénient grave car le problème ne se posera que dans quelques semaines, lorsque des décisions auront été rendues en vertu de la loi qui fait l'objet du présent rapport.

IV. — Procédure. — Une discordance apparente entre une disposition du projet de loi faisant l'objet du présent rapport et le projet de loi sur la sauvegarde des droits des mobilisés et des personnes y assimilées.

L'article 14, alinéa 1, du projet de loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer stipule que si le montant annuel du loyer n'excède pas 25,000 francs, les citations sont jusqu'à ce taux données conformément au titre X du Livre I^{er} du Code de procédure civile.

Or, le projet de loi N° 148, tendant à sauvegarder les droits des personnes se trouvant à l'armée ou y assimilées, décide en son article 12, alinéa 2, que « est suspendue, jusqu'au jour fixé par arrêté royal pour la remise de l'armée belge sur pied de paix, l'application des articles 48, 49 et 50 du Code de procédure civile ».

Ces trois articles font partie du titre X (Livre I^{er}) du Code de procédure civile.

Cependant il y a lieu d'observer que l'article 12, alinéa 2, du projet de loi N° 148, ne s'applique que jusqu'à la remise de l'armée sur pied de paix, tandis que la loi sur les loyers sera appliquée jusqu'au jour qui sera fixé par un arrêté royal spécial.

De ce qui précède, il doit être déduit que les citations par lettre recommandée ne pourront pas plus être admises pour les actions intentées en vertu de la loi sur les loyers que pour toutes autres actions, aussi longtemps que la loi sur la sauvegarde des droits des mobilisés sera en vigueur.

Après la remise de l'armée sur pied de paix, l'article 14, alinéa 1, *in fine*, reprendra toute son efficacité.

V. — Portée du projet de loi dont la Commission propose l'adoption.

Il ne nous paraît pas opportun de commenter le projet de loi, article par article.

Le projet étant identique à celui soumis aux délibérations du Sénat, les membres trouveront dans les travaux du Sénat, notamment dans le rapport de M. le Sénateur Coulonvaux, tous les renseignements nécessaires à cet égard.

Sommige leden uwer Commissie waren van oordeel dat deze kwestie moest worden geregeld door den tekst van het wetsontwerp n° 148 te wijzigen. Dit ontwerp is eveneens spoedvereischend en de vraag wordt gesteld of deze moeilijkheid niet zou kunnen worden opgelost door een afzonderlijken wettekst. Tegen deze oplossing kan men geen ernstig bezwaar inbrengen daar het vraagstuk pas over eenige weken zal voorkomen, wanneer vonnissen worden gewezen krachtens de wet waarover dit verslag handelt.

IV. — Rechtspleging. — Een opvallend verschil tusschen een bepaling van het ontwerp van wet, waarover hier verslag wordt uitgebracht en het wetsontwerp tot vrijwaring van de rechten der gemobiliseerden en daarmee gelijkgestelde personen.

In de 1^o alinea van artikel 14 van het wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard inzake huurovereenkomsten wordt bepaald, dat indien de jaarlijksche huurprijs niet meer bedraagt dan 25,000 frank, de dagvaardingen tot bedoeld bedrag geschieden overeenkomstig titel X van Boek I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging.

Doch, in artikel 12, alinea 2, van het wetsontwerp n° 148, tot vrijwaring van de rechten der personen zich bevindend in het leger of die met hen zijn gelijkgesteld, wordt bepaald. « tot op den dag bij Koninklijk besluit bepaald voor het terugbrengen van het Belgisch leger op vredesvoet, wordt de toepassing geschorst der artikelen 48, 49 en 50 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging ».

Die drie artikelen maken deel uit van Titel X (Boek I) van het Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging.

Nochtans dient aangestipt, dat de 2^o alinea van artikel 12 van het wetsontwerp n° 148 slechts van toepassing is tot den dag waarop het leger wordt teruggebracht op vredesvoet, terwijl de wet op de huurovereenkomsten van toepassing zal zijn tot op den bij een bijzonder Koninklijk besluit te bepalen dag.

Men moet uit het voorgaande afleiden dat de dagvaardingen bij aangeteekenden brief evenmin zullen toegelaten zijn voor de vorderingen ingesteld krachtens de wet op de huurovereenkomsten, als voor alle andere vorderingen, zoolang de wet op de vrijwaring van de rechten der gemobiliseerden van kracht zal zijn.

Na het terugbrengen van het leger op vredesvoet, zal artikel 14, alinea 1, *in fine*, opnieuw volledig van kracht zijn.

V. — Draagwijdte van het wetsontwerp waarvan de Commissie aanneming voorstelt.

Het lijkt ons niet passend het wetsontwerp, artikel na artikel, toe te lichten.

Daar het ontwerp hetzelfde is als hetgeen aan den Senaat ter bespreking werd voorgelegd, zullen de leden in de werkzaamheden van den Senaat, inzonderheid, in het verslag van den heer Senator Coulonvaux, al de in dit verband noodige inlichtingen vinden.

Nous voulons, cependant, d'une part, attirer l'attention de la Chambre des Représentants sur la question des baux à ferme et, d'autre part, pour la clarté des débats, établir un parallèle des droits et devoirs des preneurs et bailleurs selon qu'ils sont mobilisés depuis plus d'un mois ou ne le sont pas.

1° *La question des baux à ferme.*

Le champ d'application de la présente loi s'étend à tous les baux à loyer. Les baux à ferme en sont exclus. Cependant la situation des cultivateurs est pénible : nombreux sont les agriculteurs rappelés sous les armes, car il ne faut pas oublier que si certains d'entre eux ont obtenu des congés pour effectuer les plus urgents des travaux agricoles, en vue d'assurer la subsistance de la Nation, il ne s'est agi là que de congés temporaires.

D'autre part, les réquisitions de toutes natures, telles, notamment, celles de chevaux, de fourrages, de céréales, etc., ont durement atteint l'économie agricole de notre pays. En outre, dans certaines régions, les inondations à but militaire, et les travaux de fortification ont également causé un trouble profond dans les ressources des cultivateurs et éleveurs.

Il est donc urgent que des mesures analogues à celles prises en ce qui concerne les baux à loyer, interviennent en matière de baux à ferme.

Votre Commission a insisté tout particulièrement sur ce point. L'honorable Ministre de la Justice a bien voulu, en la séance du Sénat du 8 février 1940, déclarer que les intentions du Gouvernement étaient de déposer, à l'intervention de l'honorable Ministre de l'Agriculture, un projet de loi intéressant les mobilisés et non mobilisés agricoles. Il serait au plus haut point indispensable que ce projet soit déposé d'urgence, car il serait parfaitement inéquitable que le sort des cultivateurs, preneurs de baux à ferme, ne soit pas l'objet de nos préoccupations au même titre que celui des preneurs de baux à loyers.

2° *Parallèle entre les droits et devoirs des preneurs et bailleurs s'ils sont mobilisés depuis plus d'un mois ou ne le sont pas.*

Quatre questions doivent être examinées :

- a) Réduction du loyer;
- b) Résiliation du bail;
- c) Prorogation du bail;
- d) Procédure.

a) *Réduction du loyer.*

1. — *Conditions requises pour bénéficier de la réduction du loyer.*

Wij willen nochtans, eenerzijds, de aandacht vestigen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers op de kwestie der landpachten en, anderzijds, om wille van de klaarheid der debatten, een vergelijkende tabel opmaken van de rechten en plichten der huurders en verhuurders, naar gelang zij sedert meer dan een maand of minder werden gemobiliseerd.

1° *De kwestie der landpachten.*

Onderhavig wetsontwerp omvat alle huurovereenkomsten. De landpachten zijn daarin niet begrepen. Nochtans bevinden de landbouwers zich in een pijnlijken toestand : talrijke landbouwers werden teruggeroepen onder de wapens, want men mag niet uit het oog verliezen dat, zoo sommigen hunner verlof hebben bekomen om den dringendste landbouwarbeid uit te voeren, ten einde de levensmiddelenvoorziening van de Natie te verzekeren, het hier tijdelijke verloven geldt.

Anderzijds, werd het landbouwbedrijf in ons land zwaar getroffen door opeischingen van allen aard, zooals deze van paarden, voeder, graangewassen, enz. Bovendien, hebben de strategische onderwaterzettingen en de verdedigingswerken in sommige streken ernstige stoornis teweeggebracht in de inkomsten van landbouwers en kweekers.

Het is dus dringend noodig dat gelijkaardige maatregelen als deze voor de huurovereenkomsten worden genomen inzake landpachten.

Uw Commissie drong met klem vooral op dit punt aan. De achtbare Minister van Justitie heeft dan ook in de vergadering van den Senaat op 8 Februari 1940 verklaard dat het in het voornemen van de Regeering lag, door bemiddeling van den achtbaren Minister van Landbouw, een wetsontwerp in te dienen ten bate van de gemobiliseerde en niet gemobiliseerde landbouwers. Het is volstrekt noodig dat dit ontwerp, zonder verwijl, wordt ingediend daar het volkomen onbillijk ware niet in dezelfde mate het lot ter harte te nemen van de landbouwers die een pachtovereenkomst, als dit van de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten.

2° *Vergelijking tusschen de rechten en plichten van de huurders en de verhuurders naar gelang zij sedert meer dan een maand werden gemobiliseerd of nog niet gemobiliseerd zijn.*

Vier kwesties dienen te worden onderzocht :

- a) Vermindering van den huurprijs;
- b) Verbreking van de huurovereenkomst;
- c) Verlenging van de huurovereenkomst;
- d) Rechtspleging.

a) *Vermindering van den huurprijs.*

1. *Welke zijn de voorwaarden om vermindering van huurprijs te kunnen bekomen?*

Preneurs mobilisés.

Les preneurs mobilisés doivent justifier ne plus être en état de payer le loyer.

Ce texte doit être interprété comme accordant aux preneurs mobilisés un traitement privilégié par rapport à celui réservé aux non-mobilisés. Les restrictions prévues pour les non-mobilisés ne leur sont pas applicables.

Preneurs non mobilisés.

Les preneurs non mobilisés doivent justifier subir, par suite des circonstances économiques résultant de la mobilisation, un trouble grave dans la jouissance ou l'exploitation des biens loués ou n'être plus en état de payer le loyer convenu en raison d'une diminution du revenu professionnel de plus de 15 p. c.

*2. — Procédure.**Preneurs mobilisés.*

Les preneurs mobilisés obtiennent de plein droit, s'ils le demandent par lettre recommandée, une réduction de 25 p. c. S'ils demandent une réduction plus importante, ils doivent assigner le bailleur, mais en tous cas, la réduction de 25 p. c. leur est acquise à la suite de l'envoi de leur lettre recommandée.

Dans les deux cas, pendant le mois qui suit la demande de réduction, le bailleur peut, par assignation, s'opposer à la réduction demandée.

Preneurs non mobilisés.

Les preneurs non mobilisés doivent en tous cas assigner le bailleur pour obtenir une réduction.

*3. Importance de la réduction.**Preneurs mobilisés.*

Le taux de la réduction que le juge peut accorder n'est pas limité par la loi.

Preneurs non mobilisés.

La réduction ne peut dépasser 50 p. c. du loyer.

Jusqu'à concurrence de 15 p. c. le trouble de jouissance ou la diminution du revenu professionnel n'entrent pas en ligne de compte pour la réduction du loyer.

Gemobiliseerde huurders.

De gemobiliseerde huurders moeten het bewijs leveren dat zij niet meer in staat zijn om den huurprijs te betalen.

Deze tekst moet aldus worden uitgelegd dat aan de gemobiliseerde huurders een bevoorrechte behandeling wordt toegestaan tegenover de niet gemobiliseerde huurders. De beperkingen voorzien voor de niet gemobiliseerden, gelden dus niet voor hen.

Niet gemobiliseerde huurders.

De niet gemobiliseerde huurders moeten het bewijs leveren dat zij, ten gevolge van de economische omstandigheden voortspruitend uit de mobilisatie, een ernstige storing ondergaan in het genot of de exploitatie van het gehuurde perceel of niet meer in staat zijn den overeengekomen huurprijs te betalen wegens een verlaging van bedrijfsinkomen met meer dan 15 t. h.

*2. Rechtspleging.**Gemobiliseerde huurders.*

De gemobiliseerde huurders bekomen van rechtswege indien zij dit bij aangeteekend schrijven aanvragen, een vermindering van 25 t. h. Vragen zij een aanzienlijker vermindering aan dan moeten zij den verhuurder dagvaarden maar, in ieder geval, is de vermindering van 25 t. h. hun verworven na het verzenden van hun aangeteekend schrijven.

In beide gevallen, kan de verhuurder, binnen de maand die volgt op de aanvraag tot vermindering zich, bij dagvaarding, tegen de aangevraagde vermindering verzetten.

Niet gemobiliseerde huurders.

De niet gemobiliseerde huurders moeten, in elk geval, den verhuurder dagvaarden, om een vermindering te bekomen.

*3. Bedrag van de vermindering.**Gemobiliseerde huurders.*

Het bedrag van de vermindering welke de rechter mag toestaan, wordt niet beperkt door de wet.

Niet gemobiliseerde huurders.

De vermindering mag 50 t. h. van den huurprijs niet overschrijden.

Tot beloop van 15 t. h., komen de storing in het genot of de verlaging van het bedrijfsinkomen niet in aanmerking voor de vermindering van den huurprijs.

4. *Rétroactivité.**Preneurs mobilisés.*

La réduction prend cours rétroactivement au jour de la mobilisation du preneur, sauf décision contraire du juge.

Preneurs non mobilisés.

La rétroactivité ne joue que si le juge la décide.

b) *Résiliation du bail.*1. *A la demande du preneur.**Preneurs mobilisés.*

Les preneurs mobilisés obtiennent la résiliation du bail en cours, de plein droit, un mois après l'envoi d'une demande de résiliation par lettre recommandée. Le bailleur a le droit de s'opposer à cette demande, par citation devant le juge.

Preneurs non mobilisés.

Les preneurs non mobilisés qui justifient ne plus être en état de supporter la charge d'un loyer, même réduit de 50 p. c., peuvent demander au juge la résiliation du bail.

2. *A la demande du bailleur.**Preneurs mobilisés.*

Le bailleur dont le preneur mobilisé a obtenu pendant plus de six mois une réduction de loyer de plus de 50 p. c. peut demander la résiliation. Celle-ci ne produit ses effets qu'à l'expiration du troisième mois qui suit la décision du juge.

Preneurs non mobilisés.

La disposition est identique, mais la réduction de loyer doit être supérieure à 35 p. c., au lieu de 50 p. c.

c) *Prorogation du bail.**Preneurs mobilisés.*

Le bail est prorogé de plein droit jusqu'à l'expiration du troisième mois qui suivra le jour du renvoi du preneur dans son foyer.

4. *Terugwerkende kracht.**Gemobiliseerde huurders.*

De vermindering kan ingaan, met terugwerkende kracht, op den dag der mobilisatie van den huurder, behoudens andersluidende beslissing van den rechter.

Niet gemobiliseerde huurders.

De terugwerkende kracht geldt slechts wanneer de rechter er toe besluit.

b) *Verbreking van de huurovereenkomst.*1° *Op aanvraag van den huurder.**Gemobiliseerde huurders.*

De gemobiliseerde huurders bekomen de verbreking van de loopende huurovereenkomst, van rechtswege, een maand na verzending, bij aangeteekend schrijven, van hun aanvraag tot verbreking. De verhuurder kan zich tegen dit verzoek verzetten, door dagvaarding vóór den rechter.

Niet gemobiliseerde huurders.

De niet gemobiliseerde huurders, die bewijzen dat zij niet meer in staat zijn den last van een zelfs met 50 t. h. verminderden huurprijs te dragen, kunnen aan den rechter verbreking van de huurovereenkomst aanvragen.

2. *Op aanvraag van den verhuurder.**Gemobiliseerde huurders.*

De verhuurder wiens gemobiliseerde huurder, gedurende meer dan zes maanden, een vermindering van huurprijs boven 50 t. h. bekomen heeft, kan de verbreking aanvragen. Deze wordt slechts van kracht na het verstrijken van de derde maand volgend op de beslissing van den rechter.

Niet gemobiliseerde huurders.

De beschikking is dezelfde, maar de vermindering van huurprijs moet 35 t. h., in plaats van 50 t. h. te boven gaan.

c) *Verlenging van de huurovereenkomst.**Gemobiliseerde huurders.*

De huurovereenkomst wordt van rechtswege verlengd, tot na het verstrijken van de derde maand volgend op den dag waarop de huurder naar huis wordt gezonden.

Preneurs non mobilisés.

N'ont pas droit à prorogation du bail.

*d) Procédure.**Preneurs et bailleurs mobilisés.*

Peuvent demander, pour une durée n'excédant pas deux mois, la suspension de la procédure intentée contre eux.

VI. — Conclusion.

Malgré les imperfections de la loi, soulignées ci-dessus, le projet, dont le vote vous est proposé, constitue une solution de juste mesure. Il a tenu compte des légitimes intérêts des parties en cause.

La nécessité impérieuse d'éviter tout retard dans l'adoption d'une solution à ce problème si important a inspiré la décision de votre Commission. A l'unanimité des membres présents, moins une voix, votre Commission vous propose donc le vote du projet transmis par le Sénat sans qu'aucun changement ne soit apporté au texte élaboré par celui-ci.

Le Rapporteur,

M. DEVEZE.

Le Président,

L. MUNDELEER.

Niet gemobiliseerde huurders.

Hebben geen recht op verlenging van de huurovereenkomst.

*d) Rechtspleging.**Gemobiliseerde huurders en verhuurders.*

Zij kunnen de schorsing vorderen van de rechtspleging tegen hen ingesteld, voor een duur die twee maanden niet overschrijdt.

VI. — Besluit.

Spijts de onvolmaaktheden van de wet, welke wij hierboven onderlijnd hebben, is het ontwerp dat U ter goedkeuring wordt voorgelegd, een oplossing van juist evenwicht. Het heeft met de rechtmatige belangen van de betrokken partijen rekening gehouden.

De dringende noodzakelijkheid, elk uitstel te vermijden bij de oplossing van dit zoo belangrijk vraagstuk, heeft de beslissing van uw Commissie ingegeven. Met eenparigheid van de aanwezige leden, behoudens één stem, stelt uw Commissie U dus voor het ontwerp, zooals het door den Senaat werd overgemaakt, ongewijzigd, goed te keuren.

De Verslaggever,

M. DEVEZE.

De Voorzitter,

L. MUNDELEER.

AMENDEMENTS DE FORME.

TEXTE DU PROJET DE LOI.

ART. 4 (alinéa 1^{er}).

Le preneur rappelé sous les armes depuis plus d'un mois, qui n'est plus en état de payer son loyer, peut réclamer au bailleur, par lettre recommandée...

ART. 5 (alinéa 2).

Si le preneur
 de son opposition à une
 réduction quelconque.

ART. 8.

Toute demande en justice introduite soit par le preneur mobilisé, soit par le bailleur, rendra l'autre partie recevable soit à remettre en question, pour l'avenir, les réductions de loyer acceptées par lui *dans les pourparlers antérieurs*, soit à présenter par voie reconventionnelle la demande de résiliation prévue par la présente loi.

ART. 10.

Peut solliciter du juge une réduction de loyer, le preneur non rappelé sous les armes qui, par suite...

TEXTE TEL QU'IL SERAIT, S'IL ÉTAIT AMENDÉ.

Amendement de M. Michel Devèze.

Le preneur rappelé sous les armes depuis plus d'un mois, qui n'est plus en état de payer *le loyer convenu*, peut réclamer...

Amendement de M. Michel Devèze.

Si le preneur
 de son opposition à une
 réduction atteignant 25 p. c.

Amendement de M. Michel Devèze.

Suppression des mots :

« dans les pourparlers antérieurs ».

Amendement de M. Victor de Laveleye.

Peut solliciter du juge une réduction de loyer, *tout* preneur qui, par suite...

WIJZIGINGEN AAN DEN VORM.

TEKST VAN HET ONTWERP

ART. 4 (eerste lid).

De sedert meer dan één maand onder de wapens teruggeroepen huurder die niet meer in staat is zijn huur te betalen, kan...

ART. 5 (2° lid).

Vraagt de huurder zijn verzet tegen eenige vermindering.

ART. 8.

Elke eisch ingesteld hetzij door den gemobiliseerden huurder, hetzij door den verhuurder, maakt de tegenpartij ontvankelijk, hetzij om de door haar *tijdens vroegere onderhandelingen* toegestane verminderingen van huurprijs voor de toekomst andermaal ter sprake te brengen, hetzij om bij wedereisch de bij deze wet voorziene aanvraag tot verbreking aanhangig te maken.

ART. 10.

Kan aan den rechter een vermindering van den huurprijs vragen, de niet onder de wapens teruggeroepen huurder die, ten gevolge...

TEKST ZOOALS HIJ ER ZOU UITZIEN, NA WIJZIGING

Amendement van den heer Michel Devèze.

De sedert meer dan één maand onder de wapens teruggeroepen huurder die niet meer in staat is *de overeenge-* komen huur te betalen, kan...

Amendement van den heer Michel Devèze.

Vraagt de huurder zijn verzet tegen een vermindering tot 25 t. h.

Amendement van den heer Michel Devèze.

De woorden « tijdens vroegere onderhandelingen » weglaten.

Amendement van den heer Victor de Laveleye.

Kan aan den rechter een vermindering van den huurprijs vragen, *elk* huurder die, ten gevolge...