

# Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 1918.

## PROJET DE LOI SUR LES LOYERS

---

### EXPOSÉ DES MOTIFS.

---

MESSIEURS,

Parmi les questions que la guerre a imposées à l'attention du législateur, la question dite des loyers est assurément une de celles dont la solution est attendue par l'opinion publique avec le plus d'impatience. Le nombre des locataires atteints dans leurs ressources par les événements actuels est considérable; on peut même dire que presque tous sont atteints et se préoccupent du sort qui va être réservé à leur dette de loyers.

Il ne semble pas que la législation actuelle, dominée par les principes des articles 1134 et 1148 du Code civil, permette de donner une solution équitable à la crise des loyers.

Sans doute, les troubles qu'aurait pu entraîner la situation critique où se trouvaient les locataires, ont été atténués dans une large mesure par la sage application que les Tribunaux ont faite de l'article 1244 du Code civil et de la loi du 4 août 1914. Mais si l'octroi des délais de grâce (prévu d'ailleurs par l'article 10 du présent projet de loi) offre une grande utilité dans les circonstances anormales, il n'a pas cependant le caractère d'un remède suffisant. De plus, il ne fait souvent qu'ajourner les difficultés. Or il y a une nécessité sociale impérieuse à faire cesser au plus tôt les troubles et les incertitudes découlant de la situation actuelle. Aussi le projet de loi vise-t-il à hâter la solution des conflits (art. 9).

D'autre part, on a essayé d'invoquer par analogie l'article 1722 du Code civil pour soutenir que le loyer étant la contre-prestation de la

jouissance due par le bailleur, ne peut pas être réclamé ou ne peut l'être que pour partie, lorsque, par suite de la guerre, la jouissance du bien loué a été impossible ou a été réduite. Mais si large que puisse être l'interprétation donnée par la jurisprudence à l'article 1722, il n'en demeure pas moins nécessaire, pour rester dans l'esprit de cette disposition, que le cas fortuit atteigne la chose elle-même, telle que la jouissance en a été promise par le bail, et non pas le preneur lui-même, dans sa situation particulière et personnelle. Comme l'écrit Laurent : « Pour qu'il y ait perte de la chose dans le sens des articles 1722 et 1741, il faut que le cas fortuit frappe la chose; si la force majeure frappe le preneur, c'est lui qui doit en supporter les conséquences » (tome XXV, n° 413). Si donc l'article 1722 a permis et permet encore de résoudre avec équité un certain nombre de cas, il y en a beaucoup d'autres auxquels il ne saurait remédier. Ce sont les cas, de loin les plus nombreux, où il n'y a pas privation ou réduction de la jouissance locative proprement dite, mais bien réduction des profits escomptés de la jouissance locative ou, plus généralement encore, diminution des ressources du preneur. Faut-il que le locataire, brusquement privé, par une catastrophe inouïe, des profits de la jouissance locative, de ses revenus, des ressources qu'il se procurait par son travail, par ses fonctions, par son commerce, acquitte néanmoins son loyer, comme si rien n'était arrivé? Tel est le véritable problème.

A ce problème le projet de loi donne une solution générale, transactionnelle et forfaitaire. Elle se réclame beaucoup moins des principes rigoureux du droit que des exigences des faits, qui réclament une solution rapide, de l'équité et de l'utilité générale. Les faits qui dominent la matière sont les suivants :

1. — Les locataires des maisons de commerce et des maisons bourgeoises, pris dans leur ensemble, ne paient plus qu'une partie de leurs loyers ou même ne les paient plus du tout. Certains d'entre eux sont incapables de payer davantage, leur dette de loyer se trouvera muée, après la guerre, en une dette de capital dont ils ne pourront plus se libérer.

2. — Les propriétaires des maisons bourgeoises et de commerce, pris dans leur ensemble, savent qu'une partie importante des loyers qui leur sont dus est irrémédiablement perdue et s'estimeraient heureux d'être assurés du paiement d'une quotité notable des loyers.

3. — Les locataires des maisons ouvrières ne paient plus leurs loyers et se trouvent dans l'impossibilité absolue de le faire.

4. — Les propriétaires de maisons ouvrières n'ont, la plupart du temps, contre leurs locataires que des créances irrécouvrables.

S'inspirant de ces faits et de la nécessité qu'il y a de donner à la crise qu'ils provoquent une solution conforme à l'équité et à l'intérêt public, le projet de loi établit la présomption que certains loyers échus pendant la guerre constituent, pour le tout ou pour partie, des créances irrécouvrables.

Cette présomption « d'irrécouvrabilité » agit à concurrence de la moitié

des loyers pour la généralité des baux (art. 1<sup>er</sup>); à concurrence du total pour les baux des petits logements (art. 6) et pour quelques cas qui commandent spécialement la sympathie (art. 7).

Elle est absolue pour les baux des petits logements (art. 6). Elle est relative et susceptible de preuve contraire pour tous les autres.

D'autre part, le projet de loi établit une distinction entre les baux conclus avant le 4 août 1914 et ceux qui ont été conclus après cette date. Si, en ce qui concerne les premiers, la présomption se justifie rigoureusement, il en va autrement des seconds : en effet, le preneur, en contractant pendant la guerre, a dû tenir compte de l'état réel de ses ressources. Aussi le projet présume-t-il que, dans ce cas, la créance est recouvrable pour la totalité (art. 2).

Quant à la preuve admise à l'encontre de la présomption, elle est organisée avec des modalités spéciales par l'article 5. Cette disposition est importante, car elle est de nature à déjouer les calculs et à vaincre la mauvaise foi des locataires.

Les autres dispositions du projet ne réclament pas d'explications spéciales.

En résumé, le projet qui a réalisé l'accord entre des vues très divergentes à l'origine, constitue une œuvre d'apaisement et de conciliation. Il donne aux locataires les satisfactions qu'ils attendent légitimement. Il oblige les bailleurs à passer pour profits et pertes leurs créances douteuses et irrécouvrables, comme devront le faire les industriels et les établissements financiers pour leurs créances compromises par les événements de la guerre. Les bailleurs ne verront d'ailleurs dans la sanction de la loi que la consécration d'une situation qui leur était imposée par les faits et devant laquelle la plupart d'entre eux avaient senti le devoir de s'incliner. De plus, le projet aura pour eux le grand avantage de mettre fin à une situation troublée dont le prolongement leur serait fatal.

*Le Ministre de la Justice,*

ÉMILE VANDERVELDE.

---

**Projet de loi sur les loyers.****Ontwerp van huishuurwet.****ALBERT,**

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Ministre  
de la Justice,

**NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :**

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

**ARTICLE PREMIER.**

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.

**ALBERT,**

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, Heil.

Op voorstel van Onzen Minister van  
Justitie,

**WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :**

Onze Minister van Justitie is gelast, in Onzen naam, bij de Wetgevende Kamers het wetsontwerp aan te bieden, waarvan de inhoud volgt :

**EERSTE ARTIKEL.**

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 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.

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

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.

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.

## ART. 5.

Les preuves à fournir selon les articles 1 et 2 seront faites par toutes voies

## ART. 2.

Tot betaling van het volle bedrag der vervallen en niet betaalde huishuur wegens genot van vaste goederen 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.

Werd, bij het eindigen van eene huurovereenkomst aangegaan vóór 4 Augustus 1914, een 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.

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.

De volgens de artikelen 1 en 2 te leveren bewijzen worden door alle

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 accordée en vertu de l'article 9 ci-après.

#### ART. 6.

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 bruxelloise 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.

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 eene 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.

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

600 frank voor de vaste goederen gelegen in de Brusselsche agglomeratie 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.

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, 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 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.

Le bailleur, lésé par l'application des articles 1, 2 et 7, pourra exercer, à concurrence des loyers non payés, un

## ART. 7.

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 echtgenoot 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.

De verhuurder, wien schade is berokend door de toepassing van de artikelen 1, 2 en 7, kan, ten beloope

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 venu à l'égard du preneur, soit par voie d'appel en intervention dans le litige pendant entre le bailleur et le preneur.

## ART. 9.

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.

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

## ART. 10.

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.

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

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.

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 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.

De rechter kan, uit hoofde van aen 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.

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

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.

Donné à Bruxelles, le 27 novembre 1918.

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 verval dag, worden niet toegepast, tenzij in geval van niet tenuitvoerlegging van het vonnis uitgesproken krachtens de artikelen 1 en 2.

Gegeven te Brussel, den 27<sup>n</sup> November 1918.

ALBERT.

PAR LE ROI :  
*Le Ministre de la Justice,*

VAN 'S KONINGS WEGE :  
*De Minister van Justitie,*

ÉMILE VANDERVELDE.

---