

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 7 AOÛT 1919.

Projet de loi en vue de prévenir la hausse exagérée des loyers et d'empêcher que les locataires soient contraints, sans motifs graves, à déménager (1).

Proposition de loi relative au logement des familles expulsées par décision judiciaire (2).

Proposition de loi relative aux baux à loyer (3).

RAPPORT

PRÉSENTÉ, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (4), PAR M. DESTRÉE.

MESSIEURS,

La section centrale a décidé d'examiner ensemble le projet de loi déposé par M. le Ministre de la Justice le 9 juillet 1919, la proposition de M. Delporte et consorts, de juin 1919, et celle de M. Brunet et consorts, du 10 juillet 1919.

Un membre a opposé la question préalable, mais il s'est trouvé seul de son avis. La section centrale estime que le caractère anormal de la situation actuelle rend indispensable une législation d'expédient dont elle s'accorde à fixer au 1^{er} janvier 1921 le terme d'application. Elle approuve donc, dans ses grandes lignes, le projet du Gouvernement.

La discussion des articles donne lieu aux observations suivantes :

Les chapitres I et II étant intimement liés, il semble préférable de n'en faire qu'un seul et d'affirmer parallèlement le droit du locataire à continuer à occuper les lieux loués, et celui du propriétaire à réclamer une majoration de bail.

La section adopte en conséquence une nouvelle rédaction. En réponse à une question d'un membre, elle déclare que la loi n'affectera en rien les

(1) Projet de loi, n° 218.

(2) Proposition de loi, n° 172.

(3) Proposition de loi, n° 228.

(4) La section centrale, présidée par M. Mechelynck, était composée de MM. De Bue, Van Cauwenbergh, Brifaut, Troclet, Ernest, Destrée.

baux en cours pour lesquels il n'est pas légiféré. La loi accordera aux locataires une faculté provisoire dont ils sont libres d'user, de ne pas user, ou de n'user qu'en partie.

Le quantum de la majoration normale donne lieu à discussion. Le chiffre de 10 p. c. est jugé insuffisant ; il faut le doubler au moins si on veut permettre aux propriétaires de faire les réparations nécessaires et ne pas multiplier les contestations. Par quatre voix contre une et deux abstentions, le chiffre de 20 p. c. est adopté.

Un membre signale que la prorogation peut être abusive. Il faut réserver les cas où le propriétaire a des motifs graves pour s'y opposer, par exemple s'il est lui-même sans logement, s'il est forcé de vendre. La section lui donne satisfaction par la rédaction de l'article 4.

La section estime que les restrictions prévues à l'article du projet du Gouvernement ne se justifient pas et seraient une source de contestations. Un membre propose même d'étendre la faculté de prorogation aux baux à ferme, mais son avis n'est pas suivi.

La Section ne croit pas pouvoir étendre l'application de la loi aux autres étrangers que les ressortissants des puissances associées à la Belgique dans la guerre. Il ne lui paraît pas admissible qu'un propriétaire belge puisse voir ses droits diminués au profit d'un étranger.

La Section adopte, avec quelques légères modifications, les articles du projet du Gouvernement, relatifs aux commissions arbitrales.

La Section passe à l'examen de la proposition de M. Delporte et consorts. En raison de l'adoption des dispositions présentées par le Gouvernement. Il n'en reste plus que l'article relatif aux droits des administrations communales. Après discussion, il est écarté par quatre voix contre un non et une abstention. Mais la Section est unanime à reconnaître aux administrations communales le droit de prendre des mesures en cas de nécessité, et si elle refuse d'adopter le texte de M. Delporte, c'est parce qu'il lui paraît impossible et dangereux de fixer une règle uniforme et qu'il est préférable de laisser les administrations communales libres d'apprécier et d'adapter aux circonstances, la mesure et les conditions de leur intervention.

La Section examine enfin le projet de M. Brunet et consorts. Un membre fait observer qu'en conséquence des votes émis, il faut enlever au juge de paix la connaissance des contestations relatives aux loyers arriérés. Il est impossible de laisser subsister deux juridictions différentes en matière de loyers. La Section se range à cet avis.

Un membre fait remarquer que la proposition de M. Brunet est purement négative et suspend l'application de la loi du 30 août 1919 jusqu'à la promulgation d'une loi nouvelle. Ne voudrait-il pas mieux au lieu de différer l'examen du problème essayer de le résoudre ? Il pense qu'étant donné l'expérience acquise, on pourrait en revenir aux dispositions que la Chambre avait adoptées au premier vote, c'est-à-dire mettre à la charge du propriétaire la preuve des facultés de paiement du locataire. D'autre part, il semble équitable d'indemniser, en partie, les petits propriétaires à l'aide d'alloga-

tions d'Etat et d'une taxe sur les propriétaires qui ont touché l'intégralité de leurs loyers.

Après discussion, l'ensemble du projet est adopté, pour les deux premiers chapitres, à l'unanimité des membres présents, pour le troisième et dernier, par trois voix contre deux abstentions.

Le Rapporteur,

JULES DESTREE.

Le Président,

A. MECHELYNCK.



Texte proposé par la Section centrale.

CHAPITRE PREMIER.

Prorogation des baux à loyer.

ART. 1.

Jusqu'au 1^{er} janvier 1921, tout locataire aura le droit de continuer à occuper les lieux par lui loués, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci-après.

ART. 2.

Le locataire qui veut profiter de cette faculté, doit en avertir le propriétaire dans un délai maximum d'un mois, à dater de la publication de la présente loi.

ART. 3.

Dans ces cas, le propriétaire aura le droit de réclamer une majoration de vingt pour cent.

Il pourra même réclamer une majoration plus élevée, à déterminer par le juge, si cette majoration se justifie évidemment par l'augmentation des charges et dépenses qu'il aura à supporter à raison du bien loué.

ART. 4.

Le propriétaire aura le droit de se refuser à la prorogation du bail en cas de motifs graves, à apprécier par le juge, résultant notamment de la nécessité où il se trouve d'occuper lui-même les lieux loués, de les mettre en vente ou de sortir d'indivision.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

EERSTE HOOFDSTUK.

Huurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

Tot 1 Januari 1921 is elke huurder gerechtigd om het door hem gehuurde perceel bij voortduur te bewonen mits de bedingen zijner schriftelijke of mondelinge huur en overeenkomstig de navolgende bepalingen.

ART. 2.

De huurder, die gezegd voordeel wenscht te genieten, dient den eigenaar daarvan te verwittigen binnen een termijn van ten hoogste éene maand te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

ART. 3.

In die gevallen heeft de eigenaar het recht, eene verhooging van twintig ten honderd te eischen.

Hij kan zelfs eene grootere, door den rechter te bepalen verhooging eischen, indien deze verhooging klaarblijkelijk is gerechtvaardigd door de toeneming der lasten en uitgaven, welke hij wegens het verhuurde goed zal moeten bestrijden.

ART. 4.

De eigenaar is gerechtigd, de huurverlenging niet toe te staan om gewichtige, door den rechter te beoordeelen redenen, gegrond, namelijk, op de noodzakelijkheid waarin hij zich bevindt, het verhuurde perceel zelf te bewonen, het te koop te stellen of uit onverdeeldheid te treden.

ART. 5.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné :

1^o Au paiement régulier du loyer, majoration comprise ;

2^o A l'exécution des accords ou décisions intervenus au sujet de l'arriéré.

Faute de quoi, le propriétaire aura le droit de mettre fin au bail quinze jours après une mise en demeure, par lettre recommandée, restée infructueuse.

ART. 6.

Le locataire qui a usé de la faculté de la prorogation peut néanmoins quitter les lieux loués, en observant les conditions fixées par la convention du bail ou par l'usage.

ART. 7.

La majoration prévue à l'article 5 est calculée sur le loyer au 1^{er} août 1914. Pour les baux conclus postérieurement à cette date, au cas où l'un des intéressés estimerait que la location est inférieure ou supérieure au prix normal, celui-ci servira de base au calcul de la majoration. En cas de contestation, il sera déterminé par le juge qui recourra, s'il y a lieu, à l'avis d'un expert.

ART. 8.

Toute clause ou stipulation contraire à la présente loi est non avenue.

ART. 5.

Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gemaakt:

1^o Van de geregelde betaling van den huurprijs, met inbegrip van de verhooging ;

2^o Van de uitvoering der getroffen schikkingen of beslissingen betreffende de achterstallen.

Zoo niet, heeft de eigenaar het recht, aan de huur een einde te stellen vijftien dagen na eene vergeefsche in mora stelling bij aangeekenden brief.

ART. 6.

De huurder, die gebruik maakte van het recht tot verlenging, kan niettemin het gehuurde perceel verlaten, mits hij zich gedraagt aan de voorwaarden bepaald door de huurovereenkomst of door het gebruik.

ART. 7.

De bij artikel 5 voorziene verhooging wordt berekend op den huurprijs van 1 Augustus 1914. Werden de huurovereenkomsten na dezen datum gesloten en mocht een der belanghebbenden van meening zijn dat de huurprijs lager of hooger is dan de normale prijs, dan wordt deze tot grondslag genomen voor de berekening der verhooging. Is er geschil, dan wordt hij vastgesteld door den rechter, die desnoods het advies van een deskundige inwint.

ART. 8.

Elk beding of elke bepaling strijdig met deze wet wordt geacht niet te bestaan.

ART. 9.

Les Belges, et les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre, sont seuls admis à réclamer les bénéfices de la présente loi, à l'exclusion : 1° des condamnés pour crime ou délit contre la sûreté de l'État ou infraction à l'arrêté-loi du 1^{er} décembre 1916; 2° de ceux qui ont réalisé des bénéfices de guerre dans les conditions de la loi du 3 mars 1919.

CHAPITRE II.

Du jugement des contestations
en matière de loyers.

ART. 10.

Toutes les contestations résultant de l'application de la présente loi sont tranchées, en dernier ressort, par une Commission arbitrale instituée à cet effet au siège de chaque canton judiciaire.

La Commission arbitrale qui siège au nombre de trois membres est présidée par le Juge de Paix ou, à son défaut, par son suppléant, assisté d'un propriétaire et d'un locataire, domiciliés dans le ressort. Les fonctions de secrétaire sont remplies par le greffier de la Justice de Paix.

Chaque assesseur a deux suppléants choisis dans la catégorie à laquelle il appartient.

ART. 11.

Le Président du Tribunal de première instance dresse, pour chaque canton judiciaire, une liste de 50 propriétaires qui ne sont pas en

ART. 9.

Alleen de Belgen en de onderdanen der landen, met België verenigd in den oorlog, kunnen aanspraak maken op de voordeelen dezer wet, met uitsluiting : 1° van de veroordeelden wegens misdaden of wanbedrijven tegen de veiligheid van den Staat ofwel wegens overtreding van het besluit-wet van 1 December 1916; 2° van hen, die oorlogswinsten hebben gemaakt op de wijzen voorzien bij de wet van 3 Maart 1919.

HOOFDSTUK II.

Berechting van de geschillen
in zake huishuur.

ART. 10.

Al de geschillen in verband met de toepassing dezer wet worden, in hoogsten aanleg, berecht door eene scheidsrechterlijke commissie, met dit doel ten zetel van ieder rechterlijk kanton ingesteld.

De scheidsrechterlijke commissie, die ten getale van drie leden zitting houdt, wordt voorgezeten door den Vrederechter of, bij diens ontstentenis, door zijn plaatsvervanger, bijgestaan door een eigenaar en een huurder hebbende hunne woonplaats in het gebied. Het ambt van secretaris wordt vervuld door den griffier van het vredegerecht.

Voor elken bijzitter zijn er twee plaatsvervangers, gekozen uit de groep, waartoe hij behoort.

ART. 11.

De Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg maakt, voor elk rechterlijk kanton, eene lijst op van 50 eigenaars, die niet tevens huur-

même temps locataires et de 50 locataires qui ne sont pas en même temps propriétaires, parmi lesquels sont désignés, par voie de tirage au sort, les assesseurs de la Commission arbitrale, ainsi que leurs suppléants. Le tirage au sort a lieu pour trois mois par les soins de la Commission arbitrale au début de la dernière séance du mois précédant leur entrée en fonction.

ART. 12.

La Commission arbitrale est dispensée de toutes formalités judiciaires. Elle est saisie du litige par simple déclaration faite au secrétaire qui tient un registre à cet effet. La partie défenderesse est convoquée par le secrétaire par lettre recommandée à la poste.

En cas d'absence non justifiée, il est statué par défaut. La décision est signifiée par les soins du secrétaire par lettre recommandée. Il peut y être fait opposition dans les huit jours de la réception, soit par simple déclaration inscrite au registre du secrétaire, soit par lettre recommandée. Les parties sont convoquées par lettre recommandée pour entendre statuer sur l'opposition.

ART. 13.

Par dérogation à l'art. 16 de la loi du 30 avril 1919, la Commission arbitrale connaît des actions en paiement des loyers arriérés et des

der zijn, en van 50 huurders die niet tevens grondeigenaar zijn, onder welke de bijzitters der scheidsrechterlijke commissie, alsmede hunne plaatsvervangers, bij uittoting worden aangewezen. De aanwijzing bij uittoting geschiedt voor drie maanden door het toedoen van de scheidsrechterlijke commissie, bij den aanvang van de laatste zitting der maand welke aan hunne dienst aanvaarding voorafgaat.

ART. 12.

De scheidsrechterlijke commissie is vrijgesteld van elke rechtsformaliteit. Zij neemt kennis van het geschil op eenvoudige aangifte bij den secretaris, die daartoe een register bijhoudt. De verwerende partij wordt evenzoo door den secretaris bij ter post aangeteekenden brief opgeroepen.

Bij niet gewettigde afwezigheid doet de commissie uitspraak bij verstek. De beslissing wordt door den secretaris bij aangeteekenden brief beteekend. Daartegen kan, binnen acht dagen na de ontvangst, verzet aangeteekend worden, hetzij door eenvoudige verklaring geboekt in het register van den secretaris, hetzij bij aangeteekenden brief. Partijen worden bij aangeteekenden brief opgeroepen om over het verzet te hooren uitspraak doen.

ART. 13.

Met afwijking van artikel 16 der wet van 30 April 1919, neemt de scheidsrechterlijke commissie kennis van de vorderingen tot betaling

actions en expulsion fondées sur le non paiement des loyers.

ART. 14.

Les affaires introduites devant le juge de paix, en vertu de la loi du 30 avril 1919 et non encore jugées, au moment de la publication de la présente loi, sont déferées aux Commissions arbitrales.

ART. 15.

Tous les modes de preuves sont admis devant la Commission arbitrale.

ART. 16.

L'article 18 de la loi du 30 avril 1919 est modifié comme suit :

Toute action en paiement de loyers pour la période du 4 juin 1914 au 28 juin 1919 sera prescrite par un an à partir de la publication de la présente loi.

Le locataire assigné en paiement de loyers arriérés en vertu de l'alinéa précédent, conserve le droit de se prévaloir des dispositions de la loi du 30 avril 1919.

ART. 17.

Un arrêté royal déterminera l'indemnité attribuée pour chaque séance aux membres de la Commission arbitrale ainsi que l'indemnité mensuelle attribuée au secrétaire.

der achterstallige huishuur, alsmede van de vorderingen tot uitzetting, op de niet-betaling der huishuur gegrond.

ART. 14.

De zaken, krachtens de wet van 30 April 1919 voor den vrederechter aangebracht en bij het bekendmaken dezer wet nog niet gewezen, worden naar de scheidsrechterlijke commissiën verwezen.

ART. 15.

Alle bewijsmiddelen worden voor de scheidsrechterlijke commissie toegelaten.

ART. 16.

Artikel 18 der wet van 30 April 1919 wordt gewijzigd als volgt :

« Elke vordering tot betaling van huishuur voor het tijdsverloop van 4 Juni 1914 tot 28 Juni 1919 verjaart door verloop van één jaar te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

» De huurder, krachtens het voorgaande lid gedagvaard tot betaling van achterstallige huishuur, behoudt het recht om zich op de bepalingen der wet van 30 April 1919 te beroepen. »

ART. 17.

Bij koninklijk besluit wordt bepaald welke vergoeding per zitting aan de leden der scheidsrechterlijke commissie, alsmede welke vergoeding maandelijks aan den secretaris toegekend wordt.

CHAPITRE III.

Des loyers arriérés.

ART. 18.

Les articles 1, 2, 3 et 4 de la loi du 30 avril 1919 sont modifiés comme suit :

Chaque fois qu'il ne lui est pas démontré que le locataire est à même de régler, soit immédiatement, soit par versements échelonnés sur un délai de cinq ans, les loyers arriérés pour la période du 4 août 1914 au 28 juin 1919, le juge prononcera l'exonération totale.

S'il lui est démontré que les ressources du locataire, sans permettre le paiement intégral des loyers arriérés, lui permettent cependant d'en acquitter une partie à l'aide de délais qui n'excéderont pas cinq ans, le juge condamnera à une quotité qu'il fixera équitablement selon les circonstances de la cause et prononcera l'exonération pour le surplus.

ART. 19.

Il sera institué par les soins du Gouvernement un bureau régulateur des loyers de guerre.

Ce bureau aura pour mission d'indemniser, à concurrence de 50 p. c. les propriétaires lésés, par suite des exonérations totales concédées aux locataires en vertu de l'article précédent.

Les recettes de ce bureau seront assurées : 1° par les allocations de l'État ; 2° par une taxe sur les pro-

HOOFDSTUK III.

Achterstallige huishuur.

ART. 18.

De artikelen 1, 2, 3 en 4 der wet van 30 April 1919 worden gewijzigd als volgt :

« De rechter spreekt de volle ontlasting uit, telkens als het hem niet bewezen is dat de huurder in staat is de achterstallige huishuur voor het tijdsverloop van 4 Augustus 1914 tot 28 Juni 1919 te betalen, hetzij dadelijk, hetzij door stortingen binnen een termijn van vijf jaren.

« Is het hem bewezen dat de geldmiddelen van den huurder, zoo zij niet toelaten de achterstallige huishuur voluit te betalen, hem nochtans toelaten een deel daarvan te betalen door het verleen van termijnen die niet vijf jaar mogen overschrijden, dan veroordeelt de rechter tot betaling van een deel, dat hij volgens de omstandigheden der zaak billijk bepaalt; voor het overige spreekt hij de ontlasting uit.

ART. 19.

Een bureel tot regeling der huishuur gedurende den oorlogstijd wordt door het toedoen van de Regeering ingesteld.

Dit bureel heeft in opdracht, de eigenaars, die schade lijden ten gevolge van de volle ontlastingen, krachtens het vorig artikel verleend aan de huurders, ten beloope van vijftig ten honderd schadeloos te stellen.

De ontvangsten van dit bureel worden verzekerd : 1° door de toelagen van den Staat; 2° door eene

priétaires qui, pendant la période allant du 4 août 1914 au 28 juin 1919, ont touché l'intégralité de leurs loyers. Cette taxe, dont le montant sera déterminé selon les besoins du bureau, ne pourra, en aucun cas, dépasser 50 p. c. des loyers perçus.

Le bureau régulateur jouit de la personnalité civile et peut, par la personne de son directeur, agir en justice tant en demandant qu'en défendant. Toutes les contestations auxquelles peuvent donner lieu ses opérations sont de la compétence de la Commission arbitrale du canton où se trouvent les biens loués.

belasting op de eigenaars die, gedurende het tijdsverloop van 4 Augustus 1914 tot 28 Juni 1919, het volle bedrag hunner huishuren hebben opgetrokken. Die belasting, waarvan het bedrag naar de behoeften van het bureel wordt bepaald, mag in geen geval 50 t. h. van de ontvangen huishuren overschrijden.

Het regelingsbureel bezit rechts-persoonlijkheid en kan, door bemiddeling van zijnen bestuurder, in rechten optreden als eischer ofwel als verweerder. Vooral de geschillen, waartoe zijne verrichtingen kunnen aanleiding geven, is bevoegd de scheidsrechterlijke commissie van het kanton, waar de gehuurde goederen zijn gelegen.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 7 AUGUSTUS 1919.

Wetsontwerp tot voorkoming van onredelijke opdrijving der huurprijzen en van gedwongen ontruiming van woningen, behalve om gewichtige redenen ⁽¹⁾.

Wetsvoorstel op het huisvesten van de gezinnen, bij gerechtelijke beslissing uit hunne woning gezet ⁽²⁾

Voorstel van wet op de huur van huizen ⁽³⁾.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (4) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER DESTRÉE.

MIJNE HEEREN,

De Middenafdeeling heeft besloten, het wetsontwerp ingediend door den Minister van Justitie op 9 Juli 1919, het wetsvoorstel van den heer Delporte c. s. van Juni 1919 en dit van den heer Brunet c. s. van 10 Juli 1919, tegelijkertijd te onderzoeken.

Een lid stelde de voorafgaande quaestie, maar stond alleen met zijne meening. De Middenafdeeling is van oordeel dat het abnormaal karakter van den tegenwoordigen toestand eene noodwet onontbeerlijk maakt, waarvan zij de toepassing niet langer dan tot op 1 Januari 1921 eenparig bepaalt. In zijne hoofdlijnen keurt zij dus het ontwerp van de Regeering goed.

De behandeling van de artikelen leidt tot de navolgende beschouwingen :

Daar de hoofdstukken I en II nauw met elkaar zijn verbonden, schijnt het verkieslijk ze samen te smelten en te gelijk het recht te erkennen van den huurder om de gehuurde perceelen te blijven bewonen, en dit van den eigenaar om eene verhooging der huishuur te eischen.

De Middenafdeeling neemt dienvolgens een nieuwen tekst aan. In antwoord op de vraag van een lid verklaart zij dat de wet volstrekt niet raakt aan de bestaande huurovereenkomsten, waarvoor de wetgeving niets

(1) Wetsontwerp, n^o 218.

(2) Wetsvoorstel, n^o 172.

(3) Wetsvoorstel, n^o 228.

(4) De Middenafdeeling, voorgezeten door den heer Mechelynck, bestond uit de heeren De Bus, Van Cauwenbergh, Brifaut, Troclet, Ernest, Destrée.

bepaalt. De wet geeft aan de huurders een voorloopig recht, waarvan zij al dan niet ofwel gedeeltelijk kunnen gebruik maken.

De hoegrootheid van de normale verhooging leidt tot bespreking. Men oordeelt 10 t. h. ontoereikend ; het moet ten minste verdubbeld worden, zoo men de eigenaars niet in de onmogelijkheid wil stellen, de noodige herstellingen te doen, en een oneindig getal geschillen wil vermijden. Met vier stemmen tegen één en twee onthoudingen wordt als cijfer 20 t. h. aangenomen.

Een lid wijst er op, dat de verlenging aanleiding tot misbruik kan geven. Men moet voorbehoud maken voor de gevallen, waarbij de eigenaar gewichtige redenen heeft om zich daartegen te verzetten, bij voorbeeld wanneer hij zelf zonder woning is, wanneer hij verplicht is te verkoopen. De Middenafdeeling geeft hem voldoening door den tekst van artikel 4.

De Afdeeling oordeelt dat de beperkingen, voorzien bij het artikel van het Regeeringsontwerp, niet te billijken zijn en tal van geschillen zouden doen oprijzen. Een lid stelt zelfs voor, het recht van verlenging uit te strekken tot de landpachten, maar zijne meening werd niet gedeeld.

De Afdeeling meent de toepassing der wet niet te kunnen uitbreiden tot andere vreemdelingen dan de onderdanen der Mogendheden, met België in den oorlog verbonden. Zij acht het onaannemelijk dat men de rechten van een Belgischen eigenaar vermindert ten bate van een vreemdeling.

De artikelen van het Regeeringsontwerp betreffende de scheidscommissiën worden, mits enkele lichte wijzigingen, door de Afdeeling aangenomen.

De Afdeeling onderzoekt daarna het voorstel van den heer Delporte c. s. Wegens de aanneming van de bepalingen door de Regeering voorgesteld, blijft daarvan nog enkel het artikel betreffende de gemeentebesturen. Na bespreking wordt het verworpen met vier stemmen tegen één en eene onthouding. De Afdeeling erkent echter eenparig aan de gemeentebesturen het recht toe, maatregelen te treffen waar het noodig blijft, en, zoo zij den tekst van den heer Delporte verwerpt, gebeurt dit omdat het haar onmogelijk en gevaarlijk voorkomt een gelijken regel voor te schrijven en omdat het verkiezelijk is, de gemeentebesturen de maat en de wijzen hunner tusschenkomst vrijelijk te laten beoordeelen en aan te omstandigheden aan te passen.

De Afdeeling onderzoekt eindelijk het voorstel van den heer Brunet c. s. Een lid wijst er op, dat, ten gevolge van de uitgebrachte stemming, de kennisneming van de geschillen in zake achterstallige huren aan den vrederechter moet worden onttrokken. Men kan onmogelijk twee verschillende rechtsmachten in zake huishuren laten bestaan. De Afdeeling sluit zich daarbij aan.

Een lid doet opmerken dat het voorstel van den heer Brunet louter negatief is en de toepassing der wet van 30 Augustus 1919 opschorst tot de afkondiging van eene nieuwe wet. Zou het niet beter zijn te trachten het vraagstuk op te lossen in plaats van het onderzoek ervan uit te stellen? Hij meent dat men, dank zij de opgedane ondervinding, zou kunnen terugkomen tot de bepalingen die de Kamer in eerste lezing had aangenomen, namelijk het bewijs van het betaalvermogen van den huurder aan den

eigenaar op te leggen. Anderzijds komt het billijk voor, de kleine eigenaars gedeeltelijk schadeloos te stellen door Staatstoelagen en door eene belasting op de eigenaars, die hunne huren gansch hebben opgetrokken.

Na bespreking wordt het geheele ontwerp, voor de eerste twee hoofdstukken, door al de aanwezige leden aangenomen en, voor het derde en het vierde, door drie stemmen tegen twee onthoudingen.

De Verslaggever,

JULES DESTRÉE.

De Voorzitter,

A. MECHELYNCK.



Texte proposé par la Section centrale.

CHAPITRE PREMIER.

Prorogation des baux à loyer.

ART. 1.

Jusqu'au 1^{er} janvier 1921, tout locataire aura le droit de continuer à occuper les lieux par lui loués, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci-après.

ART. 2.

Le locataire qui veut profiter de cette faculté, doit en avertir le propriétaire dans un délai maximum d'un mois, à dater de la publication de la présente loi.

ART. 3.

Dans ces cas, le propriétaire aura le droit de réclamer une majoration de vingt pour cent.

Il pourra même réclamer une majoration plus élevée, à déterminer par le juge, si cette majoration se justifie évidemment par l'augmentation des charges et dépenses qu'il aura à supporter à raison du bien loué.

ART. 4.

Le propriétaire aura le droit de se refuser à la prorogation du bail en cas de motifs graves, à apprécier par le juge, résultant notamment de la nécessité où il se trouve d'occuper lui-même les lieux loués, de les mettre en vente ou de sortir d'indivision.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

EERSTE HOOFDSTUK.

Huurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

Tot 1 Januari 1921 is elke huurder gerechtigd om het door hem gehuurde perceel bij voortduur te bewonen mits de bedingen zijner schriftelijke of mondelinge huur en overeenkomstig de navolgende bepalingen.

ART. 2.

De huurder, die gezegd voordeel wenscht te genieten, dient den eigenaar daarvan te verwittigen binnen een termijn van ten hoogste éene maand te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

ART. 3.

In die gevallen heeft de eigenaar het recht, eene verhooging van twintig ten honderd te eischen.

Hij kan zelfs eene grootere, door den rechter te bepalen verhooging eischen, indien deze verhooging klaarblijkelijk is gerechtvaardigd door de toeneming der lasten en uitgaven, welke hij wegens het verhuurde goed zal moeten bestrijden.

ART. 4.

De eigenaar is gerechtigd, de huurverlenging niet toe te staan om gewichtige, door den rechter te beoordeelen redenen, gegrond, namelijk, op de noodzakelijkheid waarin hij zich bevindt, het verhuurde perceel zelf te bewonen, het te koop te stellen of uit onverdeeldheid te treden.

ART. 5.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné :

1° Au paiement régulier du loyer, majoration comprise ;

2° A l'exécution des accords ou décisions intervenus au sujet de l'arriéré.

Faute de quoi, le propriétaire aura le droit de mettre fin au bail quinze jours après une mise en demeure, par lettre recommandée, restée infructueuse.

ART. 6.

Le locataire qui a usé de la faculté de la prorogation peut néanmoins quitter les lieux loués, en observant les conditions fixées par la convention du bail ou par l'usage.

ART. 7.

La majoration prévue à l'article 3 est calculée sur le loyer au 1^{er} août 1914. Pour les baux conclus postérieurement à cette date, au cas où l'un des intéressés estimerait que la location est inférieure ou supérieure au prix normal, celui-ci servira de base au calcul de la majoration. En cas de contestation, il sera déterminé par le juge qui recourra, s'il y a lieu, à l'avis d'un expert.

ART. 8.

Toute clause ou stipulation contraire à la présente loi est non avenue.

ART. 5.

Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gemaakt:

1° Van de geregelde betaling van den huurprijs, met inbegrip van de verhooging;

2° Van de uitvoering der getroffen schikkingen of beslissingen betreffende de achterstallen.

Zoo niet, heeft de eigenaar het recht, aan de huur een einde te stellen vijftien dagen na eene vergeefsche in mora stelling bij aangeekenden brief.

ART. 6.

De huurder, die gebruik maakte van het recht tot verlenging, kan niettemin het gehuurde perceel verlaten, mits hij zich gedraagt aan de voorwaarden bepaald door de huurovereenkomst of door het gebruik.

ART. 7.

De bij artikel 3 voorziene verhooging wordt berekend op den huurprijs van 1 Augustus 1914. Werden de huurovereenkomsten na dezen datum gesloten en mocht een der belanghebbenden van meening zijn dat de huurprijs lager of hooger is dan de normale prijs, dan wordt deze tot grondslag genomen voor de berekening der verhooging. Is er geschil, dan wordt hij vastgesteld door den rechter, die desnoods het advies van een deskundige inwint.

ART. 8.

Elk beding of elke bepaling strijdig met deze wet wordt geacht niet te bestaan.

ART. 9.

Les Belges, et les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre, sont seuls admis à réclamer les bénéfices de la présente loi, à l'exclusion : 1° des condamnés pour crime ou délit contre la sûreté de l'État ou infraction à l'arrêté-loi du 1^{er} décembre 1916; 2° de ceux qui ont réalisé des bénéfices de guerre dans les conditions de la loi du 3 mars 1919.

CHAPITRE II.

Du jugement des contestations
en matière de loyers.

ART. 10.

Toutes les contestations résultant de l'application de la présente loi sont tranchées, en dernier ressort, par une Commission arbitrale instituée à cet effet au siège de chaque canton judiciaire.

La Commission arbitrale qui siège au nombre de trois membres est présidée par le Juge de Paix ou, à son défaut, par son suppléant, assisté d'un propriétaire et d'un locataire, domiciliés dans le ressort. Les fonctions de secrétaire sont remplies par le greffier de la Justice de Paix.

Chaque assesseur a deux suppléants choisis dans la catégorie à laquelle il appartient.

ART. 11.

Le Président du Tribunal de première instance dresse, pour chaque canton judiciaire, une liste de 50 propriétaires qui ne sont pas en

ART. 9.

Alleen de Belgen en de onderdanen der landen, met België verenigd in den oorlog, kunnen aanspraak maken op de voordeelen dezer wet, met uitsluiting : 1° van de veroordeelden wegens misdaden of wanbedrijven tegen de veiligheid van den Staat ofwel wegens overtreding van het besluit-wet van 1 December 1916; 2° van hen, die oorlogswinsten hebben gemaakt op de wijzen voorzien bij de wet van 3 Maart 1919.

HOOFDSTUK II.

Berechting van de geschillen
in zake huishuur.

ART. 10.

Al de geschillen in verband met de toepassing dezer wet worden, in hoogsten aanleg, berecht door eene scheidsrechterlijke commissie, met dit doel ten zetel van ieder rechterlijk kanton ingesteld.

De scheidsrechterlijke commissie, die ten getale van drie leden zitting houdt, wordt voorgezeten door den Vrederechter of, bij diens ontstentenis, door zijn plaatsvervanger, bijgestaan door een eigenaar en een huurder hebbende hunne woonplaats in het gebied. Het ambt van secretaris wordt vervuld door den griffier van het vredegerecht.

Voor elken bijzitter zijn er twee plaatsvervangers, gekozen uit de groep, waartoe hij behoort.

ART. 11.

De Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg maakt, voor elk rechterlijk kanton, eene lijst op van 50 eigenaars, die niet tevens huur-

même temps locataires et de 50 locataires qui ne sont pas en même temps propriétaires, parmi lesquels sont désignés, par voie de tirage au sort, les assesseurs de la Commission arbitrale, ainsi que leurs suppléants. Le tirage au sort a lieu pour trois mois par les soins de la Commission arbitrale au début de la dernière séance du mois précédant leur entrée en fonction.

ART. 12.

La Commission arbitrale est dispensée de toutes formalités judiciaires. Elle est saisie du litige par simple déclaration faite au secrétaire qui tient un registre à cet effet. La partie défenderesse est convoquée par le secrétaire par lettre recommandée à la poste.

En cas d'absence non justifiée, il est statué par défaut. La décision est signifiée par les soins du secrétaire par lettre recommandée. Il peut y être fait opposition dans les huit jours de la réception, soit par simple déclaration inscrite au registre du secrétaire, soit par lettre recommandée. Les parties sont convoquées par lettre recommandée pour entendre statuer sur l'opposition.

ART. 13.

Par dérogation à l'art. 16 de la loi du 30 avril 1919, la Commission arbitrale connaît des actions en paiement des loyers arriérés et des

der zijn, en van 50 huurders die niet tevens grondeigenaar zijn, onder welke de bijzitters der scheidsrechterlijke commissie, alsmede hunne plaatsvervangers, bij uitloting worden aangewezen. De aanwijzing bij uitloting geschiedt voor drie maanden door het toedoen van de scheidsrechterlijke commissie, bij den aanvang van de laatste zitting der maand welke aan hunne dienst aanvaarding voorafgaat.

ART. 12.

De scheidsrechterlijke commissie is vrijgesteld van elke rechtsformaliteit. Zij neemt kennis van het geschil op eenvoudige aangifte bij den secretaris, die daartoe een register bijhoudt. De verwerende partij wordt evenzoo door den secretaris bij ter post aangeteekenden brief opgeroepen.

Bij niet gewettigde afwezigheid doet de commissie uitspraak bij verstek. De beslissing wordt door den secretaris bij aangeteekenden brief beteekend. Daartegen kan, binnen acht dagen na de ontvangst, verzet aangeteekend worden, hetzij door eenvoudige verklaring geboekt in het register van den secretaris, hetzij bij aangeteekenden brief. Partijen worden bij aangeteekenden brief opgeroepen om over het verzet te hooren uitspraak doen.

ART. 13.

Met afwijking van artikel 16 der wet van 30 April 1919, neemt de scheidsrechterlijke commissie kennis van de vorderingen tot betaling

actions en expulsion fondées sur le non paiement des loyers.

ART. 14.

Les affaires introduites devant le juge de paix, en vertu de la loi du 30 avril 1919 et non encore jugées, au moment de la publication de la présente loi, sont déferées aux Commissions arbitrales.

ART. 15.

Tous les modes de preuves sont admis devant la Commission arbitrale.

ART. 16.

L'article 18 de la loi du 30 avril 1919 est modifié comme suit :

Toute action en paiement de loyers pour la période du 4 juin 1914 au 28 juin 1919 sera prescrite par un an à partir de la publication de la présente loi.

Le locataire assigné en paiement de loyers arriérés, en vertu de l'alinéa précédent, conserve le droit de se prévaloir des dispositions de la loi du 30 avril 1919.

ART. 17.

Un arrêté royal déterminera l'indemnité attribuée pour chaque séance aux membres de la Commission arbitrale ainsi que l'indemnité mensuelle attribuée au secrétaire.

der achterstallige huishuur, alsmede van de vorderingen tot uitzetting, op de niet-betaling der huishuur gegrond.

ART. 14.

De zaken, krachtens de wet van 30 April 1919 voor den vrederechter aangebracht en bij het bekendmaken dezer wet nog niet gewezen, worden naar de scheidsrechterlijke commissiën verwezen.

ART. 15.

Alle bewijsmiddelen worden voor de scheidsrechterlijke commissie toegelaten.

ART. 16.

Artikel 18 der wet van 30 April 1919 wordt gewijzigd als volgt :

« Elke vordering tot betaling van huishuur voor het tijdsverloop van 4 Juni 1914 tot 28 Juni 1919 verjaart door verloop van één jaar te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

» De huurder, krachtens het voorgaande lid gedagvaard tot betaling van achterstallige huishuur, behoudt het recht om zich op de bepalingen der wet van 30 April 1919 te beroepen. »

ART. 17.

Bij koninklijk besluit wordt bepaald welke vergoeding per zitting aan de leden der scheidsrechterlijke commissie, alsmede welke vergoeding maandelijks aan den secretaris toegekend wordt.

CHAPITRE III.

Des loyers arriérés.

ART. 18.

Les articles 1, 2, 3 et 4 de la loi du 30 avril 1919 sont modifiés comme suit :

Chaque fois qu'il ne lui est pas démontré que le locataire est à même de régler, soit immédiatement, soit par versements échelonnés sur un délai de cinq ans, les loyers arriérés pour la période du 4 août 1914 au 28 juin 1919, le juge prononcera l'exonération totale.

S'il lui est démontré que les ressources du locataire, sans permettre le paiement intégral des loyers arriérés, lui permettent cependant d'en acquitter une partie à l'aide de délais qui n'excéderont pas cinq ans, le juge condamnera à une quotité qu'il fixera équitablement selon les circonstances de la cause et prononcera l'exonération pour le surplus.

ART. 19.

Il sera institué par les soins du Gouvernement un bureau régulateur des loyers de guerre.

Ce bureau aura pour mission d'indemniser, à concurrence de 50 p. c. les propriétaires lésés, par suite des exonérations totales concédées aux locataires en vertu de l'article précédent.

Les recettes de ce bureau seront assurées : 1° par les allocations de l'État ; 2° par une taxe sur les pro-

HOOFDSTUK III.

Achterstallige huishuur.

ART. 18.

De artikelen 1, 2, 3 en 4 der wet van 30 April 1919 worden gewijzigd als volgt :

« De rechter spreekt de volle ontlasting uit, telkens als het hem niet bewezen is dat de huurder in staat is de achterstallige huishuur voor het tijdsverloop van 4 Augustus 1914 tot 28 Juni 1919 te betalen, hetzij dadelijk, hetzij door stortingen binnen een termijn van vijf jaren.

« Is het hem bewezen dat de geldmiddelen van den huurder, zoo zij niet toelaten de achterstallige huishuur voluit te betalen, hem nochtans toelaten een deel daarvan te betalen door het verleenen van termijnen die niet vijf jaar mogen overschrijden, dan veroordeelt de rechter tot betaling van een deel, dat hij volgens de omstandigheden der zaak billijk bepaalt ; voor het overige spreekt hij de ontlasting uit.

ART. 19.

Een bureel tot regeling der huishuur gedurende den oorlogstijd wordt door het toedoen van de Regeering ingesteld.

Dit bureel heeft in opdracht, de eigenaars, die schade lijden ten gevolge van de volle ontlastingen, krachtens het vorig artikel verleend aan de huurders, ten beloope van vijftig ten honderd schadeloos te stellen.

De ontvangsten van dit bureel worden verzekerd : 1° door de toelagen van den Staat ; 2° door eene

priétaires qui, pendant la période allant du 4 août 1914 au 28 juin 1919, ont touché l'intégralité de leurs loyers. Cette taxe, dont le montant sera déterminé selon les besoins du bureau, ne pourra, en aucun cas, dépasser 50 p. c. des loyers perçus.

Le bureau régulateur jouit de la personnalité civile et peut, par la personne de son directeur, agir en justice tant en demandant qu'en défendant. Toutes les contestations auxquelles peuvent donner lieu ses opérations sont de la compétence de la Commission arbitrale du canton où se trouvent les biens loués.

belasting op de eigenaars die, gedurende het-tijdsverloop van 4 Augustus 1914 tot 28 Juni 1919, het volle bedrag hunner huishuren hebben opgetrokken. Die belasting, waarvan het bedrag naar de behoeften van het bureel wordt bepaald, mag in geen geval 50 t. h. van de ontvangen huishuren overschrijden.

Het regelingsbureel bezit rechts-persoonlijkheid en kan, door bemiddeling van zijnen bestuurder, in rechten optreden als eischer ofwel als verweerder. Vooral de geschillen, waartoe zijne verrichtingen kunnen aanleiding geven, is bevoegd de scheidsrechterlijke commissie van het kanton, waar de gehuurde goederen zijn gelegen.
