

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1939-1940.

SÉANCE DU 7 DÉCEMBRE 1939.

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

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Les circonstances qui ont imposé la mobilisation de l'armée sont de nature à provoquer dans les rapports entre bailleurs et locataires des troubles exceptionnels, insolubles par l'application des seules règles du droit commun. Elles rompent ou menacent de rompre, tantôt brusquement, tantôt par des manifestations lentes et progressives, l'équilibre des prestations, tel qu'il a été initialement voulu et réalisé.

En de telles circonstances, le droit commun doit céder la place à une législation dont le caractère exceptionnel et temporaire autorise des dérogations aux principes de la liberté et de l'intangibilité des conventions.

De caractère essentiellement temporaire, cette législation exceptionnelle doit cesser de produire ses effets le jour où les circonstances graves qui l'ont provoquée disparaissent. Un arrêté royal en fixera la date qui pourra précéder celle de la remise de l'armée sur pied de paix.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1939-1940.

VERGADERING VAN 7 DECEMBER 1939.

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard in zake huurovereenkomsten.

MEMORIE VAN TOELICHTING.

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Ten gevolge van de omstandigheden die de mobilisatie van het leger hebben noodig gemaakt, kunnen zich, in de betrekkingen tusschen verhuurders en huurders, stoornissen van uitzonderlijken aard voordoen, die door de toepassing van de gemeenrechtelijke regels alleen, niet op te lossen zijn. Nu eens plots, dan weer langzaam en geleidelijk, komen die stoornissen tot uiting en verbreken het oorspronkelijk bedoelde en tot stand gebrachte evenwicht tusschen de prestaties of dreigen het te verbreken.

In dergelijke omstandigheden moet het gemeen recht plaats maken voor wetsbepalingen waarvan het buitengewoon en tijdelijk karakter afwijken toelaat van de beginselen der vrijheid en der onaantastbaarheid van de overeenkomsten.

Bedoelde uitzonderingswetgeving, die uiteraard tijdelijk is, moet ophouden van kracht te zijn den dag waarop de ernstige omstandigheden die er toe aanleiding hebben gegeven, opgehouden hebben te bestaan. Een koninklijk besluit zal dien dag vaststellen en deze datum kan eventueel vallen vóór dien waarop het leger op vredesvoet zal worden teruggebracht.

Aux termes de l'article 1^{er} du projet, la faculté de résiliation est prévue en faveur de tout locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation.

Exceptionnellement la même faculté pourra être exercée par le preneur d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial, si le preneur est effectivement rappelé sous les armes dans les conditions spéciales prévues à l'article 53 de la loi sur la milice.

La pensée qui a inspiré cette disposition est qu'il importe de limiter au strict nécessaire l'intervention des pouvoirs publics en matière contractuelle.

Il n'est pas douteux que dans la plupart des cas, le bailleur et le preneur chercheront à réaliser entre eux, dans leur intérêt commun, un accord raisonnable. Le juge, qui statue en équité, s'efforcera évidemment de provoquer cet accord, et ne prononcera la résiliation en faveur du preneur qu'après avoir épuisé tous les moyens de conciliation.

Quant aux baux commerciaux, l'article 1^{er}, alinéa 3 prévoit, en faveur de tout preneur, qu'il soit mobilisé ou non, la faculté de demander une réduction du loyer.

Le projet ne précise pas que les baux qui tombent dans son champ d'application doivent avoir été conclus avant une date déterminée; il n'oblige pas non plus le preneur à introduire sa demande en résiliation ou en réduction dans un délai déterminé, à peine de forclusion.

Luidens artikel één van het ontwerp, wordt het recht om de huur te verbreken voorzien ten behoeve van elken huurder van een tot woongelegenheid gebruikt onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed.

Bij uitzondering kan hetzelfde recht worden uitgeoefend door den huurder van een hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikt onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed, indien de huurder werkelijk onder de wapens is teruggeroepen in de bijzondere voorwaarden die voorzien zijn bij artikel 53 van de wet op de militie.

Bij het voorstellen van deze bepaling heeft men zich laten leiden door de beschouwing dat het van belang is de tusschenkomst van de openbare machten in zake overeenkomsten tot het strict noodige te beperken.

Het is niet te betwijfelen dat, in de meeste gevallen, de verhuurder en de huurder het mogelijke zullen doen om, onder hen, in hun gemeenschappelijk belang, tot een redelijk accoord te geraken. De rechter, die naar billijkheid uitspraak doet, zal zich natuurlijk beijveren om een regeling in dien zin tot stand te brengen, en zal de verbreking in het voordeel van den huurder slechts uitspreken na al de middelen om een verzoening te bereiken aangewend te hebben.

Wat de handelshuurovereenkomsten betreft, voorziet de derde alinea van artikel 1, ten behoeve van elken huurder, hij weze gemobiliseerd of niet, het recht om een vermindering van zijn huurprijs aan te vragen.

In het ontwerp wordt niet nader bepaald dat de huurovereenkomsten die binnen het toepassingsgebied van deze wetsbepalingen vallen, moeten zijn afgesloten geworden vóór een bepaalden datum; het ontwerp voorziet evenmin de verplichting dat de huurder zijn verzoek tot verbreking of tot vermindering van de huur, op straffe van verval van rechten, binnen een bepaalden tijd moet hebben ingediend.

Il en résulte que, pendant toute la durée de l'application de la loi, le preneur, quelle que soit la date à laquelle le bail a été conclu, peut s'adresser au juge en vue de demander le bénéfice de la loi.

Cette disposition, à première vue exorbitante, ne se justifie que par les circonstances exceptionnelles résultant de la mobilisation de l'armée et par les répercussions économiques, essentiellement variables, qui peuvent se produire en cours d'exécution du bail.

Il importe, d'ailleurs, de souligner que les articles 3 et 11 du projet apportent un correctif à cette règle. Qu'il s'agisse de résiliation de bail ou de réduction de loyer, le juge apprécie en équité, notamment, si les circonstances économiques qui ont modifié, dans le chef du débiteur, l'équilibre des prestations, se sont produites après la conclusion du contrat.

Le chapitre I^{er} du projet est relatif à la résiliation des baux. L'exercice de ce droit est organisé suivant les principes de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, relatif aux baux à loyer. Ceux-ci sont d'application trop récente pour qu'il en soit fait un exposé. Soulignons simplement qu'à défaut de constater une solution de conciliation, le juge ne prononcera la résiliation que pour autant que la demande lui paraisse justifiée, ce qu'il aura à apprécier en équité.

Comme l'arrêté de 1934, le projet écarte toute idée d'indemnité spécifique du chef de résiliation anticipée.

Hieruit volgt dat, gedurende gansch den tijd van de toepassing der wet, de huurder, welke ook de datum zij waa op de huurovereenkomst werd aangegaan, zich met een verzoek tot den rechter kan wenden om het voordeel van de wet te genieten.

Deze bepaling, die op het eerste gezicht buitensporig schijnt, kan enkel haar wettiging vinden in de uitzonderingsomstandigheden die uit de mobilisatie van het leger voortspruiten en in de uiteraard wisselende economische omstandigheden die zich gedurende de uitvoering van de huurovereenkomst kunnen voordoen.

Het verdient trouwens de aandacht dat de artikelen 3 en 11 van het ontwerp dien regel eenigszins milderen. Of het nu gaat om de verbreking van de huurovereenkomst, of om de vermindering van den huurprijs, de rechter zal naar billijkheid oordeelen onder meer of de economische omstandigheden die, wat den schuldenaar betreft, het evenwicht van de prestaties hebben gewijzigd, al dan niet na het afsluiten van de overeenkomst zijn ingetreden.

Hoofdstuk I van het ontwerp heeft betrekking op de verbreking van de huurovereenkomsten. Het gebruik maken van dit recht wordt verzekerd aan de hand van de beginselen van het koninklijk besluit van 31 October 1934 betreffende de huurovereenkomsten. De in dat besluit vastgelegde beginselen werden te onlangs toegepast gevonden opdat er een toelichting van zou hoeven te worden gegeven. Wij willen er enkel op wijzen dat, zoo een verzoenende oplossing uitblijft, de rechter de verbreking van de huurovereenkomst slechts zal uitspreken voor zoover het daartoe strekkende verzoek hem gewettigd zal lijken, en dit punt zal hij naar billijkheid beoordeelen.

Net als het besluit van 1934 wijst dit ontwerp het toekennen van een specifieke vergoeding uit hoofde van

Même au cas où des travaux importants et relativement récents auront été effectués par le bailleur, il n'en pourra résulter aucune indemnité. Le juge pourra cependant s'inspirer des intérêts légitimes du bailleur dans la détermination de la date à laquelle opérera la résiliation.

Il va de soi, cependant, que toute autre indemnité due pour une cause indépendante de la résiliation anticipée, soit qu'elle ait été souscrite par le preneur, soit qu'elle ait pour objet la réparation d'une faute en raison notamment de dégâts locatifs, resterait due.

* * *

Le chapitre II « Des réductions de loyer » intéresse tous les preneurs d'immeubles à usage principalement commercial, mobilisés ou non, qui depuis la conclusion du contrat, subissent le contrecoup économique de l'état de guerre et voient leurs ressources diminuer au point de ne plus permettre de payer le loyer tel qu'il avait été fixé.

Ces preneurs peuvent obtenir une réduction du loyer, si le bailleur n'y consent bénévolement, ainsi qu'il en a été sous l'empire de la loi du 5 août 1933.

Les demandes en réduction du loyer sont soumises à des conditions de procédure analogues à celles qu'avait prévues cette loi. Le juge qui ne peut décider les parties à souscrire une transaction, statue en équité. Il apprécie

vervroegde verbreking der huurovereenkomst van de hand. Zelfs de uitvoering, door den huurder, van belangrijke en betrekkelijk recente werken, zal tot geen enkele vergoeding aanleiding geven. De rechter zal evenwel bij de vaststelling van den datum waarop de verbreking van de huurovereenkomst zal ingaan, zich kunnen laten leiden door de rechtmatige belangen van den huurder.

Het spreekt nochtans van zelf dat gelijk welke andere vergoeding, die zou verschuldigd zijn wegens een reden die met de vervroegde verbreking van de huurovereenkomst geen verband houdt, hetzij dat de huurder zich tot betaling van die vergoeding zou hebben verbonden hetzij dat die vergoeding zou bedoeld zijn als herstel van een fout uit hoofde onder meer van huurschade, verder zou verschuldigd blijven.

* * *

Hoofdstuk II, dat als titel heeft « Vermindering van den huurprijs » geldt voor al de huurders, zij wezen gemobiliseerd of niet, van noodzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikte onroerende goederen die, sedert het afsluiten van de overeenkomst, den economischen weerslag van den staat van oorlog hebben ondervonden en wier inkomsten in die mate zijn verminderd dat zij den vroeger vastgestelden prijs niet meer kunnen betalen.

Die huurders kunnen een vermindering van den huurprijs bekomen indien de verhuurder er niet vrijwillig in toestemt, zooals onder de toepassing van de wet van 5 Augustus 1933 voorzien is.

De aanvragen tot vermindering van den huurprijs zijn onderworpen aan proceduurregelen van denzelfden aard als die welke voorzien zijn bij bedoelde wet. De rechter die partijen er niet kan toe besluiten een minnelijke regeling

l'état des ressources du preneur telles que les circonstances économiques les ont réduites. Il fixe en équité le quantum de la réduction du loyer.

Le même souci d'équité a fait insérer dans le projet la revision de la transaction ou de la décision relative à la réduction du loyer, tant à la demande du bailleur qu'à la suite d'une nouvelle demande du preneur.

Lorsque le bail a été conclu pour une durée indéterminée, l'article 15 du projet prévoit la prorogation de ce bail, de plein droit, pour garantir l'application de la réduction obtenue, soit par conciliation devant le juge de paix, soit par jugement. Dans ce cas, le bailleur ne peut, avant la date qui sera fixée par arrêté royal et qui mettra fin à la législation exceptionnelle, donner congé au preneur qui s'acquitte régulièrement de ses obligations locatives. Sans cette précaution, le bailleur aurait pu se soustraire aux effets de la décision du juge, voire même de son acquiescement en conciliation, en mettant fin au bail.

Maintes fois, l'attention a été attirée sur les intérêts du bailleur dont le bien loué est grevé d'une dette hypothécaire ou privilégiée. La réduction du loyer obtenue par le locataire peut priver le bailleur des ressources escomptées pour le règlement des intérêts ou des annuités de remboursement.

L'article 16 répond à cette préoccupation.

te treffen doet uitspraak naar billijkheid. Hij zal de inkomsten van den huurder waardeeren zooals die inkomsten werden verminderd door de economische omstandigheden. Het bedrag van de vermindering van den huurprijs stelt hij naar billijkheid vast.

Eveneens om reden van billijkheid, heeft men in het ontwerp bepaald dat de minnelijke regeling of de in zake vermindering van den huurprijs getroffen beschikking kan worden herzien, zoowel op verzoek van den verhuurder als ingevolge een nieuw verzoek van den huurder.

Wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten voor een onbepaalden tijd, voorziet artikel 15 van het ontwerp de verlenging van rechtswege van die huurovereenkomst ten einde de toepassing van de bekomen vermindering te verzekeren, hetzij door middel van een verzoeningsprocedure vóór den vrederechter, hetzij door middel van een vonnis. In dit geval kan de verhuurder den huurder die regelmatig zijn huurverplichtingen nakomt, de huur niet opzeggen vóór den datum die bij koninklijk besluit zal worden vastgesteld en waarop de uitzonderingswetgeving zal ophouden van kracht te zijn. Ware die voorzorg niet genomen, dan zou de verhuurder zich aan de uitwerkselen van de beschikking van den rechter en zelfs van zijn instemming met de verzoening kunnen onttrekken door aan die huurovereenkomst een einde te maken.

Herhaaldelijk werd gewezen op de belangen van den verhuurder wiens verhuurd onroerend goed met een hypothecaire of bevoorrechte schuld is bezwaard. Het kan gebeuren dat hem, ten gevolge van de door zijn huurders bekomen vermindering van huurprijs, inkomsten ontvallen waarop hij rekende voor de afbetaling van de interesten of van de delgingsannuïtetten.

Artikel 16 komt aan dat bezwaar te gemoet.

Il ne pouvait évidemment être question de réduire en proportion le montant de la dette hypothécaire contractée par le propriétaire, mais seulement d'en aménager le règlement pour en alléger la charge. L'article 1244 du Code civil, tel qu'il a été modifié par la loi du 30 juillet 1938, autorise le juge à accorder termes et délais au débiteur, même lorsque la dette est constatée par acte authentique. L'article 16 du projet dispose qu'il doit en être ainsi dès que le propriétaire démontre qu'en égard aux circonstances économiques résultant de l'état de mobilisation de l'armée, ses ressources ne lui permettent plus de s'acquitter de tout ou partie de ses obligations.

Par ailleurs, le bailleur qui subit les effets de la réduction du loyer peut réclamer le bénéfice de l'article 13 des lois coordonnées sur les impôts sur les revenus, modifié par l'arrêté royal du 3 juillet 1939. Il lui est loisible de demander modération de l'impôt foncier au prorata de la différence entre le revenu cadastral imposé de l'immeuble et le revenu effectif net réalisé pendant l'année de l'imposition, pour autant que cette différence atteigne au moins 15 p. c. du revenu cadastral.

Le chapitre relatif aux dispositions générales fixe la compétence et assure une procédure expéditive et à peu de frais des litiges.

Il accorde le bénéfice de la loi aux étrangers à la condition que, dans le pays d'origine de ceux-ci, les Belges jouissent également des avantages de la législation sur les baux à loyer.

Van een proportioneele vermindering van de door den eigenaar aangegane hypothecaire schuld kon natuurlijk geen spraak zijn; wel kon een regeling voor oogen worden genomen om den last van die schuld te verlichten. Artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek, zooals het gewijzigd is geworden bij de wet van 30 Juli 1938, machtigt den rechter uitstel van betaling te verleenen aan den schuldenaar, zelfs wanneer de schuld blijkt uit een authentieke akte. Artikel 16 van het ontwerp bepaalt dat zulks moet gebeuren zoodra de eigenaar bewijst dat, gelet op de economische omstandigheden die uit den staat van mobilisatie van het leger voortspruiten, zijn inkomsten hem niet meer toelaten zijn verplichtingen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk na te komen.

De verhuurder trouwens, die de gevolgen van een vermindering van huurprijs ondergaat, kan het voordeel inroepen van artikel 13 van de samengeschatte wetten op de inkomstenbelastingen, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 30 Juli 1939. Hij heeft het recht een verlichting van de grondbelasting te vragen naar rato van het verschil tusschen het belaste kadastraal inkomen van het onroerend goed en het tijdens het belastingsjaar bekomen netto werkelijk inkomen, voor zoover dit verschil ten minste 15 t. h. van het kadastraal inkomen bedraagt.

In het hoofdstuk betreffende de algemeene bepalingen wordt de bevoegdheid bepaald en wordt gezorgd voor een vlugge en weinig kostelijke afwikkeling van de geschillen.

Op grond van de bepalingen van dat hoofdstuk, wordt het voordeel van de wet toegekend aan de vreemdelingen op voorwaarde dat in het land waaruit deze vreemdelingen herkomstig zijn, de Belgen eveneens aanspraak kunnen maken op de voordeelen van de wetten op de huurovereenkomsten.

En proposant à vos délibérations ce projet, le Gouvernement entend éviter un trouble qui accentuerait chez beaucoup les difficultés du moment; en conséquence, il croit devoir appeler votre attention sur le caractère d'urgence du projet.

Le Ministre de la Justice,

Door U dit ontwerp ter bespreking voor te leggen, had de Regeering de bedoeling een stoornis te vermijden die, voor vele personen de moeilijkheden van het oogenblik nog zou verscherpen. Zij acht zich dienvolgens gerechtigd U op den dringenden aard van het ontwerp te wijzen.

De Minister van Justitie,

E. SOUDAN.

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

Léopold III,

ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRETÉ 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.

A dater du jour de la publication de la présente loi jusqu'à celui qui sera fixé par arrêté royal, les baux à loyer d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage d'habitation peuvent être résiliés à la demande du preneur, aux conditions fixées au Chapitre Ier ci-après.

Les baux à loyer d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage principalement commercial peuvent également être résiliés, aux mêmes conditions, à la demande du preneur rappelé sous les armes par application de l'article 53 de la loi sur la milice.

Pendant le même délai, tout preneur d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage principalement commercial peut demander une réduction du loyer, conformément aux dispositions du chapitre II.

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard in zake huurovereenkomsten.

Leopold III,

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL!

Op de voordracht 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.

Te rekenen van den dag van de bekendmaking van deze wet tot op den bij koninklijk besluit te bepalen datum, kunnen al de huren van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die tot woongelegenheden dienen, op verzoek van den huurder verbroken worden, onder de voorwaarden die vastgesteld zijn in onderstaand Hoofdstuk I.

De huren van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die voornamelijk voor handelsdoeleinden worden gebruikt, kunnen eveneens onder dezelfde voorwaarden worden verbroken, op verzoek van den huurder die onder de wapens is teruggeroepen bij toepassing van artikel 53 van de wet op de milite.

Gedurende denzelfden termijn, kan elke huurder van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die voornamelijk voor handelsdoeleinden worden gebruikt, een vermindering van den huurprijs aanvragen overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk II.

CHAPITRE PREMIER.

De la résiliation.

ART. 2.

Le preneur qui veut user de la résiliation doit en aviser le bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la demande, doit, à peine de forclusion, dans les quinze jours de l'envoi de la lettre recommandée ou de la notification de l'exploit d'huissier, faire connaître au preneur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, qu'il s'oppose à la résiliation.

Le preneur doit également, à peine de forclusion, dans les quinze jours de la date de la lettre recommandée du bailleur ou de l'exploit signifié à la requête de celui-ci, déposer au greffe de la justice de paix du canton du bien loué, une requête aux fins de faire appeler le bailleur en conciliation.

Cette requête n'est assujettie à aucune condition de forme. Il en est délivré reçu par le greffier.

Celui-ci invite sans délai le bailleur à comparaître en conciliation devant le juge de paix. Il avise en même temps le preneur de la date de la comparution. Ces avis sont donnés aux parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, expédiée en franchise de port.

Il est dressé séance tenante procès-verbal du résultat de la comparution.

Si le preneur ne comparaît pas, ni personne pour lui, le juge fixe nouveau

EERSTE HOOFDSTUK.

De verbreking.

ART. 2.

De huurder die wil gebruik maken van het recht van huurverbreking moet er den verhuurder kennis van geven bij aangeteekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

De verhuurder die billijke redenen meent te hebben om zich tegen het verzoek te verzetten moet, op straffe van verval van rechten, binnen vijftien dagen na de toezending van het aangeteekend schrijven of de betekening van het deurwaardersexploot, bij aangeteekend schrijven of bij deurwaardersexploot aan den huurder laten weten dat hij zich tegen de verbreking verzet.

De huurder moet eveneens, op straffe van verval van rechten, binnen vijftien dagen na de dagteekening van het aangeteekend schrijven van den verhuurder of van het op verzoek van laatstbedoelden persoon betekend exploot, bij de griffie van het vrederecht van het kanton van het verhuurde goed, een verzoek indienen dat er toe strekt den verhuurder tot verzoening te doen oproepen.

Dit verzoek is aan geen enkele vormvereischte onderworpen. Door den griffier wordt er een ontvangstbewijs van afgeleverd.

De griffier verzoekt onverwijld den verhuurder, met het oog op verzoening, voor den vrederechter te verschijnen. Terzelfder tijd geeft hij den huurder kennis van den dag der verschijning. Deze kennisgevingen worden gedaan bij een portvrij verzonden aangeteekend schrijven met bericht van ontvangst,

Van den uitslag der verschijning wordt op staanden voet proces-verbaal opgemaakt.

Indien de huurder, noch iemand anders in zijn plaats verschijnt, be-

jour pour la comparution des parties. Le preneur est avisé dans la forme indiquée à l'alinéa précédent, au moins cinq jours à l'avance de la nouvelle date de comparution.

A défaut de comparution, le preneur est déchu du droit de demander la résiliation en vertu de la présente loi. Toutefois, cette déchéance n'opère que s'il est expressément mentionné dans la lettre de convocation que « la déchéance est encourue en cas de non comparution ».

A défaut d'accord des parties, le preneur doit assigner le bailleur devant le juge de paix dans le mois de la date du procès-verbal constatant l'absence d'accord.

A défaut d'assignation dans ce délai, le preneur est déchu du droit de demander la résiliation du bail en vertu de la présente loi.

Il y aura au moins cinq jours entre celui de l'assignation et le jour indiqué pour la comparution.

Ce délai est susceptible des augmentations légales en raison de la distance.

Le bailleur et le preneur peuvent même pour la comparution en conciliation se faire représenter par mandataire.

Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance sont exempts de timbre et de la formalité de l'enregistrement.

ART. 3.

Si le juge ne parvient pas à concilier les parties et s'il estime, en équité, et eu égard aux circonstances économiques résultant de l'état de mobilisation de l'armée et survenues postérieurement à la conclusion du contrat que le preneur n'est plus en état de

paalt de rechter opnieuw een dag voor de verschijning van partijen. De huurder wordt verwittigd in den bij de vorige alinea aangeduiden vorm, ten minste vijf dagen vóór den nieuwen datum van verschijning.

Indien de huurder niet verschijnt, verbeurt hij het recht de verbreking van de huur aan te vragen krachtens deze wet. Dit verval van rechten treedt evenwel slechts in indien in den oproepingsbrief uitdrukkelijk is vermeld : « in geval van niet-verschijning treedt verval van rechten in ».

Indien tusschen partijen geen overeenstemming wordt bereikt, moet de huurder den verhuurder voor den vrederechter dagvaarden binnen de maand van de dagteekening van het proces-verbaal dat van de niet-overeenstemming doet blijken.

In geval geen dagvaarding is gedaan binnen dien termijn, is de huurder vervallen van het recht de verbreking van de huur aan te vragen krachtens deze wet.

Ten minste vijf dagen zullen verlopen tusschen den dag van de dagvaarding en den dag die voor de verschijning is aangeduid.

Die termijn is vatbaar voor de wettelijke verlengingen uit hoofde van den afstand.

De verhuurder en de huurder kunnen zelfs met het oog op het verschijnen tot verzoening, zich door een lasthebber laten vertegenwoordigen.

Al de akten die het exploit tot rechtsingang voorafgaan, zijn vrij van zegel en van de formaliteit der registratie.

ART. 3.

Indien de rechter er niet in slaagt partijen te verzoenen en indien hij, van oordeel is dat, naar billijkheid, en gelet op de economische tijdsomstandigheden die uit den staat van mobilisatie van het leger voortspuiten en zich na het afsluiten van de overeen-

supporter la charge de ses obligations, il prononce la résiliation du bail et fixe la date à laquelle celle-ci opère.

ART. 4.

Le preneur qui invoque le bénéfice de l'article 2, n'est tenu, de ce chef, à aucune indemnité de résiliation anticipée, autre que celle expressément prévue par le contrat pour travaux d'aménagements effectués par le bailleur.

ART. 5.

La résiliation au profit du locataire principal opère en même temps de plein droit à l'égard des sous-locataires à qui elle doit être dénoncée par le locataire principal par lettre recommandée, dans les quinze jours de l'avis prévu à l'article 3, alinéa 1er, sous peine de réparation de tout dommage.

ART. 6.

En cas de cession du bail, la faculté de résilier ne peut être exercée que par le cessionnaire.

La résiliation opère de plein droit au profit du cédant, s'il est établi que le bail a été cédé avec le consentement exprès ou tacite du bailleur.

CHAPITRE II.

Des réductions.

ART. 7.

Le locataire ou le sous-locataire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage principalement commercial peut demander aux conditions

komst hebben voorgedaan, de huurder niet meer in staat is den last zijner verplichtingen te dragen, dan spreekt hij de verbreking van de huur uit en bepaalt hij den dag waarop deze verbreking zal ingaan.

ART. 4.

De huurder die zich op artikel 2 beroept, is uit dien hoofde tot geen enkele vergoeding voor vervroegde huurverbreking gehouden, tenzij tot deze welke uitdrukkelijk in de overeenkomst voorzien is wegens door den verhuurder uitgevoerde inrichtingswerken.

ART. 5.

De verbreking ten voordeele van den hoofdhuurder geldt terzelfder tijd van rechtswege ten opzichte van de onderhuurders, aan wie zij door den hoofdhuurder bij aangeteekend schrijven moet aangezegd worden binnen vijftien dagen na de bij de eerste alinea van artikel 3 voorziene kennisgeving, op straffe van alle schadeloosstelling.

ART. 6.

In geval van overdracht van de huur, kan het recht van verbreking enkel door den overnemer ugeoefend worden.

De verbreking van de huur gaat van rechtswege in ten behoeve van den overdrager indien het bewezen is dat de huur overgedragen is geworden met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van den verhuurder.

HOOFDSTUK II.

Vermindering van den huurprijs.

ART. 7.

De huurder of de onderhuurder van een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed dat voornamelijk voor handelsdoeleinden wordt gebruikt

ci-après, une réduction du loyer s'il établit qu'en raison des circonstances économiques, survenues postérieurement à la conclusion du contrat, il n'est plus en état de supporter la charge de ses obligations.

ART. 8.

Aucune demande en réduction du loyer n'est reçue sans qu'au préalable, le preneur ait présenté au juge de paix requête aux fins de faire appeler en conciliation le bailleur. La requête est remise au greffe; il en est délivré reçu par le greffier.

Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation. Il dresse procès-verbal du résultat de la comparution.

Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes; l'expédition du procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.

La requête prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus produit les effets de la citation en justice pour autant qu'à défaut de conciliation, assignation soit donnée par la partie demanderesse, dans la huitaine de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

Le bailleur et le preneur peuvent, même pour la conciliation devant le juge de paix, se faire représenter par mandataire.

Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement.

kan, onder de na te noemen voorwaarden, vermindering van den huurprijs vragen indien hij het bewijs levert dat hij uit hoofde van de economische omstandigheden die zich na het afsluiten van de huurovereenkomst hebben voorgedaan, niet meer in staat is den last van zijn verbintenis te dragen.

ART. 8.

Geen enkele vordering tot vermindering van den huurprijs is ontvankelijk zonder dat, vooraf, de huurder aan den vrederechter een verzoekschrift heeft voorgelegd om den verhuurder tot verzoening te doen oproepen. Het verzoekschrift wordt op de griffie afgegeven; de griffier verleent daarvan een ontvangstbewijs.

Binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift roept de rechter partijen tot verzoening op. Hij maakt proces-verbaal op van den uitslag der verschijning.

Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan; de uitgifte van het proces-verbaal wordt voorzien van de formule van tenuitvoerlegging.

Het verzoekschrift voorzien bij de bovenstaande alinea 1, heeft dezelfde uitwerking als de dagvaarding voor de rechtbank, in zooverre, bij gemis van verzoening, door de eischende partij dagvaarding wordt gedaan binnen acht dagen na den datum van het proces-verbaal waaruit blijkt dat partijen het niet eens geworden zijn.

De verhuurder en de huurder kunnen zelfs met het oog op het verschijnen voor den vrederechter tot verzoening, zich door een lasthebber laten vertegenwoordigen.

Al de akten die dagteekenen van vóór het exploit tot rechtsingang zijn vrij van zegel en van de formaliteit der registratie.

ART. 9.

La demande en réduction du loyer peut également être formée par voie d'exception, devant toute juridiction saisie d'une action en paiement introduite par le bailleur.

ART. 10.

Sur justification du dépôt de la requête prévue à l'article 9 ou de la notification de l'exploit d'ajournement consécutif à celle-ci, il est sursis à tout jugement sur une action en paiement du loyer dont la réduction est demandée, et à toute action en expulsion pour défaut de paiement de ce loyer.

Toutefois, le juge peut condamner provisionnellement au paiement de partie des loyers échus; il peut aussi prononcer l'expulsion pour défaut de paiement de la partie des loyers qu'il détermine.

Au cas où, dès avant la mise en vigueur de la présente loi, il serait intervenu à charge du preneur une décision passée en force de chose jugée et fondée sur le défaut de paiement des loyers échus, le juge peut, sur assignation du preneur, faire surseoir à la poursuite de toute mesure d'exécution de cette décision pour la partie de ces loyers qui fera l'objet d'une demande en réduction régulièrement introduite aux termes de la présente loi.

Le sursis prend fin lorsqu'il a été statué sur la demande en réduction par une décision qui n'est pas ou n'est plus susceptible d'appel.

ART. 11.

Le juge s'efforce de concilier les parties. S'il n'y parvient pas et s'il estime, en équité, et eu égard aux circonstances économiques survenues

ART. 9.

De vermindering van huurprijs mag ook aangevraagd worden door middel van exceptie voor elk rechtscollege waarbij door den verhuurder een vordering tot betaling werd ingediend.

ART. 10.

Op bewijs van de indiening van het bij artikel 9 voorziene verzoekschrift, of van de beteekening van het daaropvolgend exploit van dagvaarding, worden geschorst elk vonnis gewezen op een vordering tot betaling van den huurprijs waarvan de vermindering wordt aangevraagd, en elk vonnis tot uitzetting wegens wanbetaling van dien huurprijs.

Evenwel kan de rechter bij voorraad veroordeelen tot de betaling van een deel der vervallen huurprijzen; hij kan ook de uitzetting uitspreken wegens wanbetaling van het gedeelte van de huur dat hij bepaalt.

Ingeval, vóór het van kracht worden van deze wet, ten laste van den huurder, een beschikking mocht verleend zijn die in staat van gewijsde is gegaan en steunt op de wanbetaling van de vervallen huren, kan de rechter, op dagvaarding van den huurder, elken maatregel tot tenuitvoerlegging van die beschikking doen schorsen voor het deel van deze huren dat het voorwerp uitmaakt van een volgens de bepalingen van deze wet regelmatig ingediend verzoek tot vermindering van huurprijs.

De opschorsing houdt op wanneer over het verzoek tot vermindering uitspraak is gedaan bij een beschikking die niet of niet meer voor hooger beroep vatbaar is.

ART. 11.

De rechter beijvert zich partijen te verzoenen. Slaagt hij er niet in en is hij van oordeel dat, naar billijkheid, en gelet op de economische omstan-

postérieurement à la conclusion du contrat, que le preneur n'est plus en état de supporter la charge de ses obligations, il détermine la réduction du loyer.

ART. 12.

Si la réduction du loyer est demandée par un sous-locataire, le locataire principal, dans la quinzaine de l'assignation, doit appeler à la cause le propriétaire; dans ce cas, le juge détermine en équité, dans quelle mesure la réduction du loyer accordée au sous-locataire diminuera le montant du loyer à payer par le locataire principal.

Si le propriétaire ne comparaît pas, ni personne pour lui, il sera passé outre et il sera statué sur la demande.

En aucun cas, le propriétaire qui aura été appelé à la cause ne pourra former tierce opposition au jugement.

ART. 13.

Le juge détermine la date à laquelle la réduction du loyer prend cours; celle-ci ne sera, en aucun cas, maintenue au delà du jour qui sera fixé par l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}.

ART. 14.

Au cas où la situation du locataire viendrait à être modifiée, l'accord amiable, l'accord constaté par procès-verbal de conciliation ou la décision accordant une réduction, peut être révisé à la requête de l'une ou de l'autre des parties, sous les conditions et dans les formes prévues aux articles 7 à 12 de la présente loi.

digheden die zich na het afsluiten van de overeenkomst hebben voorgedaan, de huurder niet meer in staat is den last zijner verplichtingen te dragen, dan bepaalt hij de vermindering van den huurprijs.

ART. 12.

Wordt de vermindering van den huurprijs door een onderhuurder aangevraagd, dan moet de hoofdhuurder, binnen de veertien dagen na de dagvaarding, den eigenaar in de zaak oproepen; in dit geval bepaalt de rechter, naar billijkheid, in welke mate de aan den onderhuurder toegestane vermindering van huurprijs het bedrag zal verminderen van den huurprijs die door den hoofdhuurder zal moeten worden betaald.

Indien de eigenaar, noch iemand in zijn plaats verschijnt, wordt verder geprocedeerd en wordt over het verzoek uitspraak gedaan.

In geen enkel geval kan de eigenaar die in de zaak werd opgeroepen, derdenverzet tegen het vonnis doen.

ART. 13.

De rechter bepaalt den dag waarop de vermindering van den huurprijs zal ingaan; deze vermindering zal, in geen enkel geval, langer behouden blijven dan den dag die zal worden bepaald door het bij artikel 1 bedoelde koninklijk besluit.

ART. 14.

Bijaldien de toestand van den huurder wijzigingen zou komen te ondergaan, kan het minnelijk akkoord, het akkoord dat blijkt uit het proces-verbaal van verzoening of de beschikking waarbij een vermindering van huurprijs wordt toegestaan, worden herzien op het verzoek van de eene of van de andere der partijen onder de voorwaarden en met inachtneming van de vormen die voorzien zijn bij de artikelen 7 tot 12 van deze wet.

ART. 15.

Le locataire, qui bénéficie d'une réduction de loyer, par application de l'article 7 de la présente loi et dont le bail a été conclu à durée indéterminée, jouit, de plein droit, d'une prorogation de bail jusqu'au jour fixé par l'arrêté royal prévu à l'article 1^{er}, à charge pour lui de remplir toutes ses obligations locatives et de se conformer aux décisions de justice ou accords amiables intervenus.

ART. 16.

Le juge, nonobstant toute stipulation contraire, accordera termes et délais au propriétaire qui, ayant contracté une dette garantie par une hypothèque ou par un privilège grevant un immeuble dont le loyer est réduit, suivant accord entre parties, ou par décision de justice, par application de la présente loi, justifie qu'eu égard aux circonstances économiques, ses ressources ne lui permettent plus de s'acquitter de tout ou partie, soit du capital, soit des intérêts, soit des annuités d'amortissement de la dette échue depuis le jour où la réduction du loyer a été appliquée.

Le juge peut, en outre, capitaliser les intérêts ou annuités en souffrance, leur faire produire un intérêt au même taux que celui stipulé pour le principal et régler l'amortissement par annuités successives.

CHAPITRE III.

Dispositions générales.

ART. 17.

Les contestations de toute nature auxquelles donnera lieu l'application

ART. 15.

De huurder aan wien bij toepassing van artikel 7 van deze wet, een vermindering van huurprijs wordt toegestaan en wiens huur zonder aanduiding van duur werd aangegaan, heeft van rechtswege aanspraak op een verlenging van huur tot op den dag die zal vastgesteld worden door het bij artikel 1 voorziene koninklijk besluit, met last, wat hem betreft, al zijn huurverplichtingen na te komen en zich te gedragen naar de rechterlijke beschikkingen of de regelingen in der minne die mochten zijn getroffen.

ART. 16.

Niettegenstaande elk ander strijdig beding, verleent de rechter uitstel van betaling aan den eigenaar die, terwijl hij een schuld had aangegaan die gewaarborgd was door een hypotheek of door een voorrecht op een onroerend goed waarvan de huurprijs, volgens akkoord tusschen partijen of volgens een gerechtelijke beschikking, bij toepassing van deze wet is verminderd, het bewijs levert dat, gelet op de economische omstandigheden, zijne inkomsten hem niet meer in staat stellen hetzij het kapitaal, hetzij de interesten, hetzij de annuïteiten tot delging van de schuld, die verschenen is sedert den dag waarop de vermindering van den huurprijs is toegepast geworden, geheel of gedeeltelijk te kwijten.

De rechter kan bovendien de achterstallige interesten of annuïteiten kapitaliseeren, deze een interest doen opbrengen van gelijk bedrag als dit bepaald voor de hoofdsom, en de delging door middel van achtereenvolgende annuïteiten regelen.

HOOFDSTUK III.

Algemeene bepalingen.

ART. 17.

De geschillen van gelijk welken aard, waartoe de toepassing van deze wet

de la présente loi sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble.

Le juge statue en dernier ressort, si le montant annuel du loyer n'excède pas 2,500 francs.

Le délai d'appel est réduit à quinze jours. L'appel est porté devant une chambre à juge unique du tribunal de première instance, qui rend son jugement dans le mois de l'appel. Le ministère des avoués est facultatif. Les frais de leur intervention n'entrent pas en taxe.

Si l'intimé, qui n'a pas constitué avoué, ne comparaît pas à l'audience à laquelle l'affaire est introduite ou à une audience ultérieure à laquelle l'affaire aura été renvoyée, le juge d'appel ne peut statuer par défaut, à moins que l'intimé n'ait été convoqué par le greffier du tribunal.

Cette convocation est faite par lettre recommandée, expédiée en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de l'audience et contenant indication des lieu, jour et heure de cette audience.

ART. 18.

La présente loi n'est applicable aux preneurs de nationalité étrangère que si la législation de leur pays d'origine sur les baux à loyer confère aux Belges les mêmes avantages qu'aux nationaux de ce pays.

ART. 19.

Toute clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente

aanleiding geeft, behooren tot de bevoegdheid van den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

De rechter doet uitspraak in hoogsten aanleg, indien de jaarlijksche huurprijs niet meer bedraagt dan 2,500 frank.

De termijn van beroep wordt tot vijftien dagen teruggebracht. Het beroep wordt aangebracht voor een kamer met alleensprekend rechter van de rechtbank van eersten aanleg, die zijn vonnis verleent binnen de maand na het beroep. De bijstand van pleitbezorgers is niet verplichtend gesteld. De kosten van hun bemoeiingen worden niet begroot.

Zoo de gedaagde in beroep, die geen pleitbezorger heeft aangesteld, niet verschijnt op de terechtzitting voor welke de zaak aanhangig werd gemaakt, of op een latere terechtzitting naar welke de zaak verwezen werd, kan de rechter in hooger beroep niet recht spreken bij verstek, tenzij de gedaagde door den griffier van de rechtbank werd opgeroepen.

Die oproeping geschiedt bij een ter post aangeteekend schrijven, dat ten minste vijf dagen vóór den datum der terechtzitting portvrij wordt gestuurd, en plaats, dag en uur van die terechtzitting vermeldt.

ART. 18.

Deze wet is niet van toepassing op de huurders van vreemde nationaliteit dan indien de in hun land van herkomst geldende wetsbepalingen op de huurovereenkomsten aan de Belgen dezelfde voordeelen toekennen als aan de onderdanen van dat land.

ART. 19.

Alle met de bepalingen van deze wet strijdende bedingen en beschik-

loi sont réputées non avenues et de nul effet.

kingen worden als niet gedaan en van geener waarde geacht.

Donné à Bruxelles, le 7 décembre 1939.

Gegeven te Brussel, 7 December 1939.

(s.) LEOPOLD (*get.*)

Par le Roi :

Van 's Konings wege :

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

E. SOUDAN.