

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 3 JUILLET 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.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

La loi du 30 avril 1919, sur les loyers, a eu pour but de liquider la situation créée par la difficulté pour les locataires de s'acquitter intégralement et même, dans certains cas, partiellement de leurs obligations durant la guerre.

D'autres problèmes ont surgi depuis lors, qui ont fait naître une nouvelle crise, dont nul ne peut méconnaître la gravité.

Alors que le renchérissement du coût de la vie rend à tous la situation plus difficile, la pénurie des logements, par suite de l'affluence des réfugiés dans les villes et de l'arrêt de l'industrie du bâtiment pendant près de cinq années, menace de produire une augmentation anormale des prix du loyer des habitations.

A l'étranger, la crise a surgi pendant la guerre, alors que tout le monde comprenait la nécessité de mesures exceptionnelles. En Belgique, la question ne s'est posée que depuis l'armistice; mais dans ces derniers temps surtout, elle a pris un tel caractère d'acuité, que le Gouvernement se trouve dans l'obligation de faire appel, pour la résoudre, à l'intervention du législateur.

En ce qui concerne l'avenir, le problème est relativement simple; il y aura lieu d'encourager puissamment la construction, avec l'aide des pouvoirs publics, d'habitations à bon marché, mais cette action ne peut donner de résultats qu'à longue échéance, et, en attendant, des mesures s'imposent pour empêcher des expulsions inhumaines ou des majorations excessives du taux des loyers.

Le projet de loi qui vous est présenté à cet effet s'inspire, dans une large mesure, de la législation adoptée pendant la guerre, dans la plupart des pays voisins.

L'expérience fournie par la Législation de ces pays démontre que, pour arriver à une solution satisfaisante, il faut admettre comme base d'une intervention législative, le principe de la prorogation des baux, combiné avec la limitation du droit du propriétaire d'augmenter le montant du loyer.

En pratique, la prorogation des baux et locations verbales sera le moyen le plus efficace d'empêcher le bailleur, au moins pour les occupants actuels, d'éluder les dispositions prises contre la hausse exagérée des loyers.

Le Gouvernement ne se dissimule pas que les limitations apportées par le projet à la liberté des contrats, constituent une mesure grave, exceptionnelle, que seules des circonstances exceptionnelles, créées par l'état de guerre, peuvent justifier, mais qu'il importe en conséquence de réduire au strict nécessaire.

Tout d'abord, la loi sera essentiellement temporaire; elle cessera de produire ses effets en 1921.

En second lieu, le Gouvernement limite son intervention aux logements, aux locaux servant à l'habitation des familles: la loi ne s'étend pas aux établissements commerciaux, industriels ou agricoles.

La seule exception prévue concerne les habitations à double usage, auxquelles le bénéfice de la loi sera étendu, par les Commissions arbitrales, pour autant que le loyer soit inférieur à un chiffre variable suivant l'importance des localités.

En troisième lieu, la loi ne sera pas applicable aux étrangers, à ceux qui ont été l'objet de certaines condamnations, ni à ceux qui ont réalisé des bénéfices exceptionnels de guerre dans les conditions prévues par la loi du 3 mars 1919.

De plus, si le projet impose au bailleur l'obligation de conserver son locataire, il y a lieu de remarquer que cette obligation sera subordonnée, non seulement au paiement intégral du loyer, mais aussi à l'exécution des accords ou des décisions judiciaires intervenus en vertu de la loi du 30 avril 1919.

Enfin, dans les cas de prorogation, comme dans les cas de locations nouvelles, le bailleur pourra, sans intervention de justice, majorer de 10 % le taux du loyer, en prenant pour base le montant de celui-ci, au 1^{er} août 1914.

Si elle estime que cette majoration est insuffisante, et qu'une augmentation plus considérable se justifie par l'accroissement des charges et dépenses à supporter par le bailleur du chef de la chose louée, la Commission arbitrale, instituée par le projet de loi, pourra, en outre, autoriser ce dernier à majorer le montant du loyer dans une proportion qu'elle déterminera.

Mais, sous peine de multiplier à l'infini les contestations entre propriétaires et locataires, il a paru impossible d'admettre que la Commission arbitrale puisse autoriser des majorations de loyer, pour d'autres motifs que l'accroissement des charges et dépenses inhérentes à la chose louée, qu'il s'agisse de

charges fiscales ou de réparations et autres frais nécessités par l'entretien de l'immeuble.

Dans ces conditions et dans ces limites, le Gouvernement estime qu'une intervention législative immédiate est indispensable pendant la période difficile que traverse le pays.

Des mesures analogues ont été prises en France, en Italie, en Hollande et en Grande-Bretagne ⁽¹⁾. Elles paraissent avoir eu pour effet de conjurer en grande partie les effets de la crise. Les mesures que nous vous proposons prendront fin avec les causes temporaires qui nécessitent leur adoption.

Le Premier Ministre,
Ministre des Finances,
LÉON DELACROIX.

Le Ministre de la Justice,
É. VANDERVELDE.

(1) Voir le résumé ci-joint en annexe.

(4)

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.

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

ALBERT,

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut!

Sur la proposition de Notre Premier Ministre et de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Premier Ministre et Notre Ministre de la Justice sont chargés de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

De la prorogation.

ARTICLE PREMIER.

Tous les baux et locations verbales actuellement en cours, et qui viennent à expiration ou auxquels le bailleur peut mettre fin par un congé, avant le 1^{er} janvier 1921, sont prorogés de plein droit, depuis la date de l'expiration ou du congé, jusqu'à la date correspondante de l'année 1921.

Le bénéfice de cette disposition peut également être invoqué par tout occupant dont le bail est venu à expiration, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais qui a continué à habiter les

ALBERT,

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, Heil!

Op voorstel van Onzen Eerste Minister en van Onzen Minister van Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

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

EERSTE HOOFDSTUK

Van de huurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

Iedere loopende huurovereenkomst of mondelinge huur, die vóór 1 Januari 1921 verstrijkt of door opzegging door den verhuurder kan opgeheven worden, is van rechtswege verlengd sedert den dag van de verstrijking of van de opzegging tot den overeenstemmenden dag van het jaar 1921.

Het voordeel van deze bepaling kan eveneens worden gevorderd door elken bewoner wiens huur verstreken is vóór het van kracht worden van deze wet, maar die het vroeger gehuurde

lieux précédemment loués, que ce soit en vertu d'un accord avec le bailleur, de l'arrêté royal du 10 décembre 1918, ou autrement.

ART. 2.

Le preneur ou l'occupant qui veut profiter du bénéfice de la prorogation doit en avertir le bailleur par lettre recommandée à la poste dans un délai maximum d'un mois à dater de la publication de la présente loi.

ART. 3.

La prorogation a pour effet le maintien en vigueur de toutes les clauses du bail en cours ou de l'ancien bail, sauf ce qui est dit au chapitre II de la présente loi.

ART. 4.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné :

1° Au paiement régulier par le preneur, du prix intégral du loyer, à partir de l'époque fixée par l'article 1^{er} de la loi sur les loyers du 30 avril 1919, pour la fin de la période pour laquelle le preneur peut obtenir une réduction des loyers échus;

2° A l'exécution, par le preneur, des accords ou des décisions judiciaires intervenus en vertu de l'application de la loi du 30 avril 1919.

Si le preneur n'exécute pas les accords ou les décisions judiciaires visés ci-dessus, ou s'il ne paie pas à l'échéance le loyer du bail prorogé, le bailleur peut mettre fin à la prorogation par une mise en demeure effectuée par lettre recommandée à la poste et demeurée sans effet pendant un mois.

perceel voort heeft bewoond, hetzij krachtens eene schikking met den verhuurder, het koninklijk besluit van 10 December 1918, hetzij anderszins.

ART. 2.

De huurder of de bewoner die het voordeel der huurverlenging wenscht te genieten, dient den verhuurder per aangeteekend schrijven over de post daarvan te verwittigen binnen een termijn die niet meer dan ééne maand mag bedragen te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

ART. 3.

Deze verlenging heeft ten gevolge dat al de loopende huurbepalingen of de bepalingen van de oude overeenkomst van kracht blijven behoudens het bepaalde in hoofdstuk II van deze wet.

ART. 4.

Om het voordeel der verlenging te kunnen genieten :

1° Moet de huurder geregeld het volle bedrag der huur hebben betaald vanaf het tijdstip, bij artikel 1 der huishuurwet van 30 April 1919 bepaald als einde van het tijdperk, voor hetwelk de huurder eene vermindering der vervallen huur kan bekomen;

2° Moet de huurder de, krachtens toepassing der wet van 30 April 1919, getroffen schikkingen of rechterlijke beslissingen hebben nageleefd.

Leeft de huurder bovenbedoelde schikkingen of rechterlijke beslissingen niet na, of betaalt hij op den gestelden vervaldag de verschuldigde huur wegens de verlengde overeenkomst niet, dan kan de verhuurder aan de verlenging een einde stellen door eene aanmaning bij aangeteekend schrijven over de post, bijaldien deze ééne maand lang zonder uitwerksel blijft.

ART. 5.

En cas d'abus de jouissance, ou pour d'autres motifs graves laissés à la prudence du juge, le bailleur peut obtenir de la Commission arbitrale instituée par la présente loi, l'annulation de la prorogation. Les causes ordinaires de résiliation des conventions de bail, ainsi que les causes particulières instituées par la loi du 30 avril 1919 sur les loyers, sont maintenues.

ART. 6.

Pour les locations faites sans détermination de durée, le locataire admis à conserver la jouissance de l'habitation peut néanmoins quitter les lieux loués en observant les conditions fixées par l'usage.

CHAPITRE II.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 7.

Jusqu'au 1^{er} janvier 1921, il est interdit au bailleur, qu'il s'agisse d'un bail prorogé ou non, de majorer de plus de 10 % le loyer fixé au 1^{er} août 1914.

Toutefois, le juge peut, sur la demande du bailleur, autoriser celui-ci à majorer, en outre, le montant du loyer, dans la proportion qu'il déterminera, si cette majoration se justifie par l'augmentation des charges et dépenses que devra supporter le bailleur à raison de la chose louée.

ART. 5.

Bij misbruik van genot of om andere gewichtige redenen ter beoordeeling van den rechter, kan de verhuurder van de bij deze wet ingestelde Scheids-rechterlijke commissie bekomen dat de verlenging nietig wordt verklaard. De gewone gronden tot huurverbreking, alsmede de bijzondere gronden, bij de huishuurwet van 30 April 1919 voorzien, blijven bestaan.

ART. 6.

Waar het gaat om eene zonder bepaling van tijd aangegane huur, kan de huurder, die tot het verder genot der woning is toegelaten, niettemin het gehuurde perceel verlaten mits inachtneming van de door het gebruik bepaalde voorwaarden.

HOOFDSTUK II.

Van de beperking der huurprijzen.

ART. 7.

Tot 1 Januari 1921 is het den verhuurder verboden, om het even of het een al dan niet verlengde huur geldt, den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs met meer dan 10 % te verhoogen.

Op verzoek van den verhuurder, kan evenwel de rechter dezen het recht verleenen om bovendien het bedrag van den huurprijs tot eene door hem te bepalen verhouding te verhoogen, bijaldien deze verhooging gewettigd is door de vermeerdering der lasten en onkosten welke de verhuurder in verband met de gehuurde zaak te dragen zal hebben.

ART. 8.

Toutes les autres clauses habituelles des baux ou locations verbales, notamment celles relatives à la durée et au mode de résiliation du bail ainsi qu'aux charges incombant au preneur, seront maintenues ou observées lors de la conclusion d'une nouvelle convention de bail.

En cas de contestation sur les conditions du contrat, le bailleur est tenu de représenter un exemplaire ayant date certaine du précédent bail.

En cas de non-reproduction du bail, ou en cas de location verbale, le preneur peut établir les conditions de la précédente location, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, quelle que soit la valeur du litige.

ART. 9.

Lorsqu'il s'agit de lieux loués pour la première fois postérieurement au 1^{er} août 1914, en cas de contestation, le prix du loyer est fixé par la Commission arbitrale, qui peut, à cet effet, si elle le juge nécessaire, prendre l'avis d'un expert.

CHAPITRE III.

Des Commissions arbitrales.

ART. 10.

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

ART. 8.

Al de verdere in zake huurovereenkomst of mondelinge huur gebruikelijke bepalingen, inzonderheid die betreffende den duur en de wijze van opzeggen van de overeenkomst, evenals die betreffende de door den huurder te dragen lasten, blijven gelden of worden nagekomen bij het sluiten eener nieuwe huurovereenkomst.

In geval van twist over de voorwaarden van het contract, is de verhuurder verplicht een exemplaar met zekeren datum voor te leggen van de vorige huurovereenkomst.

Wordt de huurovereenkomst niet voorgelegd, of heeft de huur mondeling plaats gehad, dan kan de huurder de voorwaarden der vorige huur doen blijken door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, welke de hoegrootheid der betwisting ook weze.

ART. 9.

Geldt het perceelen, die voor de eerste maal na 1 Augustus 1914 zijn verhuurd, dan wordt de huurprijs, in geval van betwisting, vastgesteld door de Scheidsrechterlijke commissie, dewelke, indien zij dit noodig acht, daartoe het advies van een deskundige mag inwinnen.

HOOFDSTUK III.

Van de Scheidsrechterlijke Commissies.

ART. 10.

Al de betwistingen in verband met de toepassing van deze wet worden in laatsten aanleg en zonder verhaal beslecht door een Scheidsrechterlijke commissie, met dit doel ten zetel van ieder rechterlijk kanton opgericht.

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, ainsi que d'un secrétaire n'ayant pas voix délibérative.

ART. 11.

Le Président du Tribunal de première instance dresse, pour chaque canton judiciaire, une liste de cent propriétaires et de cent locataires qui ne sont pas en même temps propriétaires fonciers, parmi lesquels sont désignés, par voie de tirage au sort, les assesseurs de la Commission arbitrale, ainsi que leurs suppléants.

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

Le tirage au sort des assesseurs a lieu pour un mois, par les soins du Président de la Commission arbitrale, au début de la dernière séance du mois précédant leur entrée en fonctions.

Le Président de la Commission arbitrale choisit, parmi le personnel du greffe de la Justice de paix du canton, un secrétaire et un ou plusieurs secrétaires adjoints.

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 de même convoquée par le

De Scheidsrechterlijke commissie, die ten getale van drie leden vergadert, wordt voorgezeten door den Vrederechter of, bij diens ontstentenis, door zijn plaatsvervanger, bijgestaan door een eigenaar en een huurder in het rechtsgebied metterwoon gevestigd, alsmede door een secretaris die geen beraadslagende stem heeft.

ART. 11.

De Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg maakt voor ieder rechterlijk kanton eene lijst op van honderd eigenaars en van honderd huurders die niet tevens grondeigenaar zijn, onder welke de assessors der Scheidsrechterlijke commissie, alsmede hunne plaatsvervangers, door het lot worden aange-wezen.

Voor ieder assessor zijn er ten minste twee plaatsvervangers, uit de categorie gekozen waartoe hij behoort.

De aanwijzing door het lot van de assessors geschiedt voor ééne maand, door de zorg van den Voorzitter der Scheidsrechterlijke commissie, bij den aanvang der laatste zitting van de maand welke hunne dienstaanvaarding voorafgaat.

De Voorzitter der Scheidsrechterlijke commissie kiest uit het personeel der griffie van het Vredegerecht van het kanton, een secretaris en één of meer toegevoegd-secretarissen.

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

secrétaire, par lettre recommandée à la poste.

En cas d'absence non justifiée, il est statué par défaut.

ART. 13.

Un arrêté royal déterminera l'indemnité attribuée pour chaque séance aux membres de la Commission arbitrale ainsi que l'indemnité annuelle attribuée aux secrétaire et secrétaires adjoints.

CHAPITRE IV.

Dispositions générales.

ART. 14.

La présente loi s'applique exclusivement aux locations et sous-locations de maisons, appartements et chambres servant d'habitation, qu'ils soient loués meublés ou non, et quel que soit le montant du loyer.

Toutefois, si le bien loué est affecté, en même temps, par l'occupant à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, les dispositions de la présente loi sont applicables si le loyer annuel ne dépasse pas :

2,400 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Laeken, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, et dans les communes de plus de cent mille habitants;

1,800 francs, dans les communes de vingt-cinq mille à cent mille habitants;

1,200 francs, dans les communes de moins de vingt-cinq mille habitants.

den secretaris bij aangeteekend schrijven over de post opgeroepen.

Bij niet gewettigde afwezigheid, doet de commissie uitspraak bij verstek.

ART. 13.

Bij koninklijk besluit zal worden bepaald, welke vergoeding per zitting aan de leden der Scheidsrechterlijke commissie, alsmede welke vergoeding jaarlijks aan den secretaris en aan de toegevoegd-secretarissen zullen worden uitbetaald.

HOOFDSTUK IV.

Algemeene bepalingen.

ART. 14.

Deze wet is uitsluitend van toepassing op het huren en onderhuren van huizen, gedeelten van huizen en kamers die tot woning strekken, zij wezen met of zonder meubelen verhuurd, en welk ook het bedrag van den huurprijs zij.

Werd echter het gehuurde goed tegelijkertijd door den bewoner gebruikt tot het uitoefenen van handel of nijverheid, dan zijn de bepalingen dezer wet van toepassing, indien de jaarlijkse huurprijs niet gaat boven :

2,400 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Laken, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Oode, Schaarbeek en de gemeenten met meer dan honderd duizend inwoners;

1,800 frank in de gemeenten met vijf en twintig tot honderd duizend inwoners;

1,200 frank, in de gemeenten met minder dan vijf en twintig duizend inwoners.

ART. 15.

Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

ART. 16.

Peuvent être soumises à la revision de la Commission arbitrale, les conventions conclues depuis le 11 novembre 1918 jusqu'au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 17.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° Les Belges;
- 2° Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre;
- 3° Les nationaux des pays étrangers qui seront admis, à s'en prévaloir, par arrêté royal.

Sont exclus du bénéfice de la présente loi :

1° Ceux qui ont fait l'objet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté de l'État ou pour infraction à l'arrêté royal du 10 décembre 1916;

2° Ceux qui ont réalisé des bénéfices exceptionnels de guerre dans les conditions prévues par la loi du 3 mars 1919.

ART. 18.

Toutes les mesures d'exécution nécessaires pour assurer l'application de la présente loi et notamment la détermination des conditions de fonctionnement des Commissions arbitrales seront prises par arrêté royal.

ART. 15.

Al de met deze wet strijdige bepalingen en bedingen worden als van nul en geener waarde beschouwd.

ART. 16.

Voor herziening door de Scheidsrechterlijke commissie zijn vatbaar de overeenkomsten, sedert den 11^{en} November 1918 tot den dag waarop deze wet in werking treedt, gesloten.

ART. 17.

Tot het voordeel dezer wet worden alleen toegelaten :

- 1° De Belgen;
- 2° De burgers der landen die in den oorlog bij België aangesloten waren;
- 3° De burgers der vreemde landen, die bij koninklijk besluit worden toegelaten daarop aanspraak te maken.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten :

1° Zij die veroordeeld werden wegens eene misdaad of een wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of wegens overtreding van de besluit-wet van 10 December 1916;

2° Zij die, onder de wet van 3 Maart 1919 voorziene voorwaarden, buitengewone oorlogswinsten hebben behaald.

ART. 18.

Al de uitvoeringsmaatregelen noodig ter toepassing van deze wet en met name die ter bepaling van de voorwaarden waarin de Scheidsrechterlijke commissies zullen werken, worden bij koninklijk besluit getroffen.

ART. 19.

La présente loi entrera en vigueur le
jour même de sa publication.

Donné à Bruxelles, le 29 juin 1919.

ART. 19.

Deze wet wordt van kracht op den
dag zelf van hare bekendmaking.

Gegeven te Brussel, den 29^e Juni
1919.

ALBERT.

PAR LE ROI :

Le Premier Ministre,
Ministre des Finances,

VAN 'S KONINGS WEGE :

De Eerste Minister,
Minister van Financiën,

LÉON DELACROIX.

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

E. VANDERVELDE.

ANNEXE

I. — LÉGISLATION ITALIENNE

Décret du lieutenant général du 30 décembre 1917, n° 2046, concernant la prorogation des contrats de location relatifs aux maisons d'habitation et aux baux ruraux avec interdiction aux bailleurs de réclamer un loyer supérieur à celui antérieurement établi, référant les controverses aux jugements de la Commission arbitrale. (*Gazzetta Ufficiale*, 31 décembre 1917.)

ARTICLE PREMIER.

Le locataire, qui a rempli les obligations du contrat, à l'échéance de la location, a le droit de la proroger, à moins que le bailleur ne veuille habiter les lieux lui-même ou que d'autres circonstances particulièrement graves justifient son refus de consentir à la prorogation.

La prorogation de la location, à laquelle le locataire a droit, peut s'étendre à la durée de la guerre et jusqu'à deux mois après la conclusion de la paix. Cependant le bailleur a la faculté d'exiger à son tour que le locataire ait l'obligation de tenir la maison pour une période de temps correspondant à l'usage, de manière que la nouvelle échéance de la location coïncide avec l'époque de l'année dans laquelle il est d'usage de renouveler les baux.

ART. 2.

La prorogation de la location établie dans l'article précédent a lieu de droit.

Le locataire qui ne veut pas s'en prévaloir et le bailleur qui croit avoir des raisons de s'y opposer, doivent, à la date fixée pour la reconduction habituelle, ou, à défaut d'un tel usage, au moins un mois avant l'échéance du bail, avertir, par lettre recommandée, respectivement ou le bailleur ou le locataire.

Le bailleur doit donner un avis semblable au locataire quand il veut se prévaloir de la disposition établie dans la deuxième partie de l'article 1^{er}.

Dans les cinq jours qui suivent, le locataire, par lettre recommandée, doit faire connaître au bailleur qu'il n'accepte pas son opposition à la prorogation de la location. En ce cas, le bailleur qui persiste peut en saisir la Commission arbitrale à laquelle il est demandé de juger en toute équité.

ART. 3.

Les règles établies dans les articles précédents s'appliquent aussi aux contrats de location dont, à l'entrée en vigueur du présent décret, l'échéance était déjà arrivée, pour lesquels l'une des parties avait déjà notifié à l'autre la résolution, ou pour lesquels les termes établis dans l'article 2 avaient couru, pourvu que le locataire se trouve encore dans la maison et que le bailleur ne soit pas en état de prouver, par des contrats ayant date certaine antérieure à l'entrée en vigueur du présent décret, que déjà il avait loué la maison à d'autres.

Pour de telles locations, le préavis dont il est question au premier paragraphe de l'article 2, doit être donné dans les dix jours de l'entrée en vigueur du présent décret.

ART. 4.

Pour éviter la prorogation ou le renouvellement, conformément aux articles précédents, le bailleur ne peut élever le taux de la location établi dans le contrat échu, à moins que l'augmentation ne soit justifiée par de notables travaux accomplis ou en cours d'exécution dans la maison louée, ou par d'autres circonstances graves. Le bailleur ne réussissant pas à s'entendre avec le locataire pour la fixation de la redevance, peut déférer la question à la Commission arbitrale mentionnée dans l'article 2, pour que, avec les bases de jugement et les pouvoirs établis dans cet article, elle détermine le juste taux du bail, tenant particulièrement compte de la valeur locative de l'immeuble, de la redevance précédemment établie et des charges que supporte le bailleur.

Cet article ne s'applique pas au renouvellement des locations déjà définitivement conclues, par des contrats ayant date certaine antérieure à l'entrée en vigueur du présent décret.

ART. 5.

Dans de nouveaux contrats de locations, les bailleurs ne peuvent demander une redevance supérieure à celle fixée jusqu'ici, sauf le concours de circonstances, telles celles mentionnées dans la première partie de l'article précédent.

ART. 6.

Le locataire qui, après l'entrée en vigueur du présent décret, s'est vu obligé de payer une redevance supérieure à celle qui avait été fixée jusqu'alors, peut en référer à la Commission arbitrale pour la détermination du juste taux de loyer dû par lui.

ART. 7.

Par exception aux termes fixés dans les deux premiers paragraphes de l'article 2, les dispositions établies dans les articles précédents s'appliquent aussi aux sous-locations et aux locations d'appartements et de chambres meublés, tout en respectant les conditions du contrat existant entre le bailleur et son locataire principal. Pour de telles locations, le bailleur qui croit avoir des motifs de ne pas consentir à la prorogation, doit en avertir, par lettre recommandée, le locataire principal au moins dix jours avant l'échéance du contrat, lequel locataire peut lui notifier sa non-acceptation dans les cinq jours qui suivent.

Le locataire qui, après le 30 septembre 1917, a pris en location un logement meublé, si la redevance qu'il s'est vu obligé de payer est supérieure à celle qui a été fixée jusqu'à cette date, et, dans le cas où le logement loué n'était pas précédemment loué meublé, s'il croit excessif le taux de la redevance convenue, peut s'en référer à la Commission arbitrale pour la fixation de la juste mesure du loyer, suivant les règles de l'article 6.

ART. 8.

La faculté mentionnée dans le deuxième paragraphe de l'article précédent appartient aussi à celui qui, après le 30 septembre 1917, aurait loué une maison non meublée donnée en location pour la première fois.

ART. 9.

Dans le but de rendre inattaquable le taux du loyer dans les cas prévus par l'article 6, dans le deuxième paragraphe de l'article 7 et par l'article 8, le bailleur, avant d'établir définitivement dans son contrat le taux du loyer, peut en référer à la Commission arbitrale pour qu'elle examine si la somme fixée de commun accord avec le locataire est équitable.

ART. 10.

- Les dispositions du présent décret concernent exclusivement les maisons d'habitation.

Cependant elles ne s'appliquent point aux locations qui dépassent 1,800 livres par an, dans les communes qui n'ont pas plus de 100,000 habitants, qui dépassent 2,400 livres dans celles qui n'ont pas plus de 200,000 habitants, et qui dépassent 4,000 livres dans les autres.

Ces mêmes dispositions s'appliquent aussi aux baux ruraux ou habitations familiales des agriculteurs qui ne sont pas compris dans les exploitations agricoles. Pour de telles locations, la prorogation à laquelle le locataire a droit, conformément à l'article 1^{er}, peut s'étendre jusqu'à la fin de l'année agraire qui suit la publication de la paix.

ART. 11.

Sauf pour autant qu'il est établi à la fin des articles 7 et 8, le taux du loyer que la Commission arbitrale a la faculté de déterminer, ne peut être inférieur à celui établi jusqu'à l'entrée en vigueur du présent décret.

Chaque fois que la Commission arbitrale aura besoin de l'avis de techniciens pour la résolution des éventualités mentionnées dans les articles précédents, elle pourra s'aider de l'avis des ingénieurs civils, conformément à l'article 4 de la première partie de notre décret du 2 novembre 1917, n° 1783.

A ces jugements arbitraux s'applique, en outre, la disposition de la fin de l'article 7 du même décret.

ART. 12.

Pour les militaires, outre les dispositions qui précèdent, nous conservons les dispositions établies par le décret du 26 décembre 1916, n° 1769.

ART. 13.

Le présent décret rentrera en vigueur le 1^{er} janvier 1918.

Décret du lieutenant général du 30 juin 1918, n° 880, concernant les dispositions qui règlent les baux ruraux. (*Gazetta Ufficiale*, 6 juillet 1918, p. 368.)

(En résumé.)

ARTICLE PREMIER.

Dans les baux ruraux, grevés de servitudes d'entretiens (canaux), le locataire peut demander le concours du bailleur si l'accomplissement des prestations est devenu excessivement onéreux par suite de la guerre...

ART. 2.

.

ART. 3.

Outre ce qui est établi dans les articles précédents, les bailleurs de fonds rustiques qui, par contrat verbal ou écrit, ont établi un loyer fixé

en argent, peuvent demander une augmentation du loyer non supérieure à 20 % lorsque, si par application des impôts (sur les profits de guerre...), il a été établi que les locataires en tirent un revenu supérieur au double de celui obtenu durant l'exercice 1912-1913...

Pour donner de la valeur à ces dispositions, le revenu de l'exercice 1912-1913 sera déterminé en prenant pour base les prix officiels des produits et la moyenne des salaires durant ces années.

ART. 4.

Restent établies la prorogation du bail et les autres dispositions fixées par le décret du 6 mai 1917, n° 871. Quand, dans les contrats de location de fonds rustiques..., prorogés suivant ce décret, s'il se trouvait être en faveur du locataire, la position des parties contractantes est notablement modifiée, le propriétaire aura la faculté de réclamer, en relation avec les conditions économiques actuelles, une augmentation équitable de la redevance dans un taux non supérieur à 15 %.

ART. 5.

Ce décret ne s'applique pas aux sociétés agraires collectives.

ART. 6.

Pour la résolution des controverses qui dérivent de l'application de ces dispositions, dans chaque circonscription il est constitué une Commission composée du Juge de paix, président, et de deux membres choisis par le Juge de paix, un propriétaire et un locataire.

ART. 7.

Les Commissions tenteront avant tout de concilier les parties. Quand la conciliation sera impossible, elles décideront, en appliquant les principes d'équité, et... (suivent des dispositions concernant la Commission arbitrale).

ART. 10.

Les dispositions établies dans le présent décret s'appliquent à partir de l'année agricole en cours, jusqu'à celle qui suit la conclusion de la paix.

II. — LÉGISLATION FRANÇAISE

Loi du 9 mars 1918 relative aux modifications apportées aux baux à loyer par l'état de guerre. (*Journal officiel* du 12 mars 1918, n° 70.)

ART. 56.

Les baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914, seront prorogés à la demande du locataire, aux conditions fixées au bail et à compter du décret fixant la cessation des hostilités, savoir :

1° Ceux afférents à des locaux à usage commercial, industriel ou professionnel, d'une durée égale au temps écoulé entre le décret de mobilisation et le décret fixant la cessation des hostilités ;

2° Ceux afférents à des locaux à usage d'habitation, d'une durée de deux années. Toutefois, en ce qui concerne les locaux d'habitation rentrant dans la catégorie des petits logements prévus à l'article 15, et dont le locataire mobilisé sera resté plus de deux années sous les drapeaux, la durée de la prorogation sera égale au temps pendant lequel ce locataire aura été mobilisé.

Seront également prorogés, dans les mêmes conditions, au profit des locataires maintenus dans la vie civile par le décret de mobilisation, mais postérieurement mobilisés en vertu d'ordres individuels, les baux et locations verbales par eux contractés entre le 1^{er} août 1914 et la date de leur mobilisation.

Dans le silence du bail, la Commission arbitrale aura compétence pour juger si le bailleur peut se prévaloir du fait d'une modification survenue dans la nature du commerce ou de l'industrie, pour se refuser à la prorogation du bail.

ART. 57.

Sont exemptés des dispositions des §§ 1^{er}, 2, 3, 4 et 5 de l'article qui précède, les locataires à l'égard desquels le bailleur aura prouvé, devant la Commission arbitrale, qu'ils ont réalisé des bénéfices exceptionnels de guerre dans les conditions prévues par la loi du 1^{er} juillet 1916.

Dans ce cas, la Commission arbitrale statuera sur la demande de prorogation.

ART. 58.

Les locataires mobilisés devront, à peine de forclusion, faire connaître leur volonté au bailleur, par acte extrajudiciaire, au plus tard dans les trois mois qui suivront le décret fixant la date de la cessation des hostilités.

Les locataires non mobilisés devront faire connaître leur intention, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. Si le bail est expiré au moment de la promulgation de la loi, ou s'il doit expirer moins de six mois après cette promulgation, ils devront faire connaître leur intention six mois au plus tard après ladite promulgation.

ART. 59.

Pour les locations faites sans écrit, le locataire admis à conserver la jouissance du local, pendant la durée fixée à l'article 56, pourra quitter les lieux loués pendant cette même période aux conditions déterminées par l'usage.

NOTE.

La Chambre française, dans sa séance du 27 juin 1919, a voté une proposition de loi de M. Levasseur, complétant la loi du 9 mars 1918 et visant les baux et locations verbales contractés dans la période comprise entre le 1^{er} août 1914 et le 11 novembre 1918.

Voici, d'après le journal *Le Matin*, le texte voté par la Chambre :

Tout d'abord, sans débat, on ratifia l'article premier, ainsi conçu :

« Les baux, locations verbales ou tacites reconductions, intervenus en renouvellement de baux et locations verbales de locaux à loyers qui étaient en cours au 1^{er} août 1914, si le locataire n'a pas été mobilisé, ainsi que les prolongations légales de ces baux et locations, seront prorogés jusqu'au terme d'usage, à la demande du locataire, de la durée nécessaire pour lui garantir postérieurement à la cessation des hostilités telle qu'elle sera fixée par décret :

- » 1^o Une jouissance de deux années pour les locaux à usage d'habitation;
- » 2^o Une jouissance d'une durée égale à celle de la mobilisation du locataire pour les locaux d'habitation rentrant dans la catégorie des petits logements prévus par l'article 15 de la loi du 9 mars 1918, si cette durée est supérieure à deux années ;
- » 3^o Une jouissance d'une durée égale à la durée des hostilités pour les locaux à usage commercial, industriel ou professionnel. »

Une longue discussion juridique s'engagea sur l'article 2 qui vise les contrats postérieurs au 1^{er} août 1914.

On adopta enfin le texte de cet article avec la rédaction suivante :

« Tous autres baux et locations verbales de locaux à loyers compris entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918, dans le département de la Seine, ainsi que tous renouvellements, tacites reconductions et prolongations légales consécutifs à ces baux seront également prorogés, à la demande du locataire, de la durée nécessaire pour lui garantir postérieurement à la cessation des hostilités, telle qu'elle sera fixée par décret, une jouissance de deux années, à moins que la durée du contrat ait été fixée en fonction de la durée des hostilités, ou que le bailleur justifie n'avoir loué, pour le temps de guerre, les locaux précédemment occupés par lui ou sa famille qu'en raison de sa mobilisation et de la mobilisation d'une ou plusieurs personnes habitant antérieurement avec lui.

» Dans les mêmes conditions et dans l'étendue des agglomérations qui auront reçu depuis le 1^{er} août 1914 un surcroît excessif de population, la même prorogation pourra être accordée aux locataires par décision du président de la Commission arbitrale. »

On vota ensuite un article 2^{bis}, qui stipule que :

« Les cessionnaires et sous-locataires ont droit à la prorogation des articles 1^{er} et 2 ci-dessus, dans les mêmes conditions que le locataire, quelle que soit la date de la cession ou de la sous-location. »

On décida également que les contestations auxquelles la nouvelle loi donnerait lieu seraient portées devant les Commissions arbitrales et lorsque celles-ci seront supprimées, devant les tribunaux ordinaires.

Puis l'ensemble de la loi fut adopté sans autres incidents.

III. — LÉGISLATION ANGLAISE

(Résumé.)

La loi de 1915 concernant l'augmentation des loyers est applicable aux maisons dont le loyer n'excède pas :

- 1° Dans le district policier métropolitain, y compris la ville de Londres, 35 livres sterling;
- 2° En Écosse, 30 livres sterling;
- 3° Et partout ailleurs, 26 livres sterling.

Les augmentations de loyer de ces maisons, dans le courant de la guerre, ne sont pas exigibles au delà du taux du « loyer type », si même un accord avait été conclu.

Cette disposition n'est pas applicable aux loyers augmentés avant le

25 novembre 1915. Si la maison a nécessité des dépenses extraordinaires (pour la construction de nouvelles bâtisses, pour des transformations, etc.), une augmentation de 6 % sur le montant de la dépense faite à cet effet ne sera pas considérée comme une augmentation aux termes de cette loi. Si des charges ou des responsabilités incombant au bailleur sont reprises par le locataire, elles constituent une augmentation de loyer. Il appartient aux tribunaux de décider si cette augmentation doit être maintenue. Si des charges ou des responsabilités incombant au locataire sont reprises par le bailleur, celui-ci peut augmenter le loyer en justifiant le montant de l'augmentation.

Les augmentations prévues par la loi doivent être notifiées par écrit au locataire quatre semaines à l'avance et justifiées par le montant des dépenses extraordinaires.

L'expulsion d'un locataire ne peut avoir lieu aussi longtemps qu'il paie son loyer, sauf au cas où il endommage la maison ou qu'il se conduit de façon nuisible ou incommodante pour les voisins, ou si le bailleur a des raisons sérieuses pour aller habiter lui-même sa maison.

Le « loyer type » est le loyer au 3 août 1914, le dernier avant cette date pour une maison qui n'était pas louée au 3 août 1914, ou le premier loyer pour une maison louée pour la première fois après cette date.

Le tribunal détermine le loyer dans les cas douteux.

Le lord-chancelier prend toutes les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Tout officier ou homme appartenant aux troupes de Sa Majesté peut en référer au tribunal de la province où il demeure ou de la province où son habitation se trouve; le tribunal peut alors indiquer les conditions sous lesquelles un bail peut être résilié ou accorder tels avantages qu'il juge équitable.

La loi de 1915 reste en vigueur jusque six mois après la fin de la guerre.

*
* * *

La loi de 1919 concernant l'augmentation des loyers prévoit, que dans la période prenant cours à partir de six mois après la fin de la guerre jusqu'au 26 mars 1921, l'augmentation de loyer des maisons auxquelles la loi s'applique, ne sera exigible, que pour autant qu'elle n'excède pas 10 % du « loyer type », même en cas de convention contraire. Le bailleur est tenu de notifier par écrit l'augmentation au locataire quatre semaines à l'avance.

L'autorité sanitaire peut défendre l'augmentation si l'hygiène et l'entretien de la maison laissent à désirer. Le locataire peut solliciter l'inspection de l'autorité sanitaire.

L'application de la loi de 1915 est étendue aux maisons louées :

1° Dans le district policier métropolitain, y compris la ville de Londres, à un montant supérieur à 35 livres sterling et ne dépassant pas 70 livres sterling;

2° En Écosse, à celles d'un loyer de 30 à 60 livres sterling;

3° Et partout ailleurs, à celles d'un loyer de 26 à 52 livres sterling.

La location des maisons ou des parties de maisons garnies ne doit pas laisser au bailleur un bénéfice supérieur à 25 % au delà du bénéfice normal.

Les sommes payées en plus après l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être déduites des paiements de loyer ultérieurs. Toute augmentation au delà de 10 % sur le « loyer type » est annulée à partir du 25 décembre 1918 et doit être remboursée.

Si le loyer au 3 août 1914 était supérieur à la valeur locative de la maison, c'est la valeur locative qui est considérée comme étant le « loyer type ».

IV. — LÉGISLATION HOLLANDAISE.

Loi du 26 mars 1917 en vue de prévenir l'augmentation exagérée du prix des habitations. (Loi sur les Commissions des loyers telle qu'elle a été modifiée par la loi.)

NOUS, WILHELMINE, etc.,

Considérant qu'il est nécessaire, dans les circonstances extraordinaires actuelles, de prendre des mesures en vue de prévenir une augmentation exagérée du prix des loyers des habitations,

Nous avons...

ARTICLE PREMIER.

Dans toute commune pour laquelle une Commission des loyers a été instituée, il est interdit d'exiger, comme bailleur, pour la jouissance d'une habitation, sous quelque dénomination ou forme que ce soit, une indemnité supérieure au prix du loyer afférent à cette habitation au 1^{er} janvier 1916-1918 ou, en dernier lieu, avant cette date, si ce loyer majoré n'a pas été approuvé ou fixé par la Commission des loyers. Si une habitation n'a pas encore été louée au 1^{er} janvier 1916-1918 ou avant cette date, le bailleur demande à la Commission des loyers d'évaluer le prix du loyer au 1^{er} janvier 1916-1918 si cette évaluation n'a pas encore eu lieu, et le loyer qui est dû est celui que la Commission estime être la valeur locative au 1^{er} janvier 1916-1918.

Quand il s'agit d'une habitation nouvellement construite, occupée pour la première fois après le 1^{er} janvier 1916-1918, la prohibition contenue

dans l'article 1^{er} défend d'exiger un loyer plus élevé que celui auquel l'habitation a été louée en premier lieu.

ART. 2.

Si l'accord, d'après lequel le prix majoré a été fixé, a été conclu avant l'institution de la Commission des loyers, mais après le l'entrée en vigueur de la loi sur la résiliation des loyers, 1^{er} janvier 1916-1918, le bailleur est obligé endéans le mois qui suit cette institution, soit de s'adresser à la Commission en la priant cette entrée en vigueur, d'approuver l'augmentation, soit d'avertir le locataire qu'il est prêt à diminuer le prix et à se contenter du prix du 1^{er} janvier 1916-1918.

Si, pour la jouissance d'une habitation qui n'a pas été louée au 1^{er} janvier 1916-1918 ou avant cette date, un accord a été conclu avant l'institution de la Commission des loyers, le bailleur l'entrée en vigueur de la loi sur la résiliation des loyers, de cette institution, demande à la Commission, endéans le mois de cette entrée en vigueur, d'évaluer le prix du loyer au 1^{er} janvier 1916-1918 si cette évaluation n'avait pas encore eu lieu. Le terme d'un mois dont il est question à l'article précédent, court à partir du jour où une décision définitive a fixé l'évaluation.

Dans le cas où la Commission des loyers n'approuve pas la majoration, le montant inférieur à fixer par la Commission constitue le prix du loyer, la réduction a un effet rétroactif jusqu'à une date qui doit être fixée par la Commission. Ce ne peut être une date antérieure au 18 octobre 1916. 1^{er} janvier 1918.

ART. 3.

La Commission des loyers est instituée par les bourgmestre et échevins dans chaque commune où, d'après l'avis de ceux-ci ou des États députés, la nécessité s'en fait sentir. Sa sphère d'activité comprend les habitations de la commune où elle a été instituée.

Avec l'approbation des États députés, une seule Commission des loyers peut être instituée pour plusieurs communes et plusieurs Commissions peuvent être créées dans une même commune. L'institution d'une Commission des loyers pour plusieurs communes se fait de commun accord entre les bourgmestres et échevins des communes intéressées. La Commission des loyers se compose de cinq membres au maximum; la composition se fait de telle manière que les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs soient représentés autant que possible d'une façon égale dans la Commission.

ART. 4.

C'est dans le plus bref délai possible que la Commission des loyers traitera les affaires qui lui sont soumises et qu'elle se prononcera à leur sujet. Sa décision sera motivée.

La Commission des loyers n'approuvera pas le prix majoré du loyer, si le bailleur ne parvient pas à faire admettre que l'augmentation du prix du loyer est raisonnable par rapport à la valeur locative normale du 1^{er} janvier 1916-1918, augmentée des plus grandes dépenses qu'il a à supporter du chef de la chose louée. Dans certains cas, cependant, la Commission des loyers peut approuver la majoration pour d'autres motifs, s'il lui appert que le preneur consent à supporter l'augmentation.

ART. 5.

Si la Commission des loyers n'approuve pas l'augmentation du prix du loyer, elle détermine — le bailleur ayant été entendu ou du moins dûment convoqué — le prix auquel l'habitation peut être louée. Il est tenu compte de la valeur locative normale au 1^{er} janvier 1916/1918 et des plus grandes dépenses auxquelles le bailleur doit faire face du fait de l'habitation, ou, s'il s'agit d'une maison nouvellement construite, occupée après le 1^{er} janvier 1916-1918, du prix auquel l'habitation a été louée en premier lieu.

ART. 6.

La Commission des loyers fait connaître par écrit sa décision au bailleur et au preneur.

Le bailleur et le preneur peuvent en appeler de la décision de la Commission des loyers, endéans les quinze jours qui suivent la date de la communication, au juge du canton où se trouve l'habitation.

Le juge cantonal traite les affaires qui lui sont soumises dans le plus bref délai et statue de même. S'il ne ratifie pas la décision, il prend sur lui la tâche de la Commission. Sa décision n'est susceptible d'aucune action judiciaire, sauf le pourvoi en cassation dans l'intérêt de la loi.

ART. 7.

Six mois après qu'une décision a fixé le prix du loyer de l'habitation, une nouvelle décision peut être sollicitée au sujet de cette habitation.

ART. 8.

Si une convention a stipulé pour la jouissance d'une habitation un prix plus élevé que celui admis par la présente loi, le prix qui est dû au lieu de

cette somme est celui auquel l'habitation était louée au 1^{er} janvier 1916-1918 ou, en dernier lieu, avant cette date.

S'il s'agit d'une habitation qui n'était pas louée au 1^{er} janvier 1916-1918 ou avant cette date, le prix dû est celui fixé par la Commission comme ayant dû être celui du 1^{er} janvier 1916-1918. S'il s'agit d'une maison nouvellement construite, occupée pour la première fois après le 1^{er} janvier 1916-1918, le prix dû est celui auquel la maison a été louée en premier lieu.

ART. 9.

Le bailleur qui enfreint une des dispositions des articles 1^{er} ou 2 sera puni d'une amende de 1,000 florins au maximum.

Dans le cas où le bailleur est une fondation, une société anonyme, une société coopérative ou toute autre association jouissant d'une personnalité civile, le directeur, les membres de l'administration ou les commissaires seront punis de la même peine.

Les faits punissables en vertu de la présente loi sont considérés comme des infractions.

ART. 10.

Supprimé.

ART. 11.

Dans l'application de la présente loi, la Commission des loyers et le juge cantonal ont le droit de convoquer et d'entendre ou de faire entendre comme témoins ou experts, après leur avoir fait prêter serment ou sans cette formalité, toutes les personnes dont les renseignements pourraient leur être utiles. Ces personnes sont tenues de comparaître et de fournir les renseignements requis. Elles sont convoquées par lettre recommandée.

Les personnes qui ont comparu recevront une indemnité d'après le tarif des frais de justice en matière pénale.

ART. 12.

Les intéressés n'ont rien à payer du fait des travaux de la Commission des loyers et du juge cantonal, conformément à la présente loi. Les frais résultant de l'institution et des travaux de la Commission des loyers, ainsi que les dépenses faites par le juge cantonal en exécution de la présente loi, sont supportés, pour la moitié, par l'État et, pour l'autre moitié, par la commune.

Toutes les pièces dressées en vertu de la présente loi, à l'exception des baux, sont exemptes de timbre, de la formalité d'enregistrement et de tous frais.

ART. 13.

Tout ce qui a trait à l'institution, la composition, la tâche et le fonctionnement de la Commission des loyers, ainsi qu'aux règles et formes de l'appel de ses décisions auprès du juge cantonal, est réglé par une mesure générale d'administration pour autant que la présente loi n'y pourvoit pas.

ART. 13 a.

1. Par « reprise en location et location », la présente loi entend toute convention, conclue sous quelque appellation ou quelque forme que ce soit, qui a pour but d'obtenir ou de fournir un logis.

2. Par « habitation », la présente loi entend tout immeuble comprenant une ou plusieurs pièces, ainsi que toute partie d'immeuble qui est destinée à être habitée et qui est louée séparément.

3. La présente loi n'est pas applicable aux habitations dans la location desquelles sont compris des champs et des prairies, des cultures, ou des terres labourables ou toutes autres terres de ce genre.

ART. 14.

Dans les citations, la présente loi peut être appelée : « Loi sur les Commissions des loyers ».

ART. 15.

La présente loi entre en vigueur à une date que nous fixerons ultérieurement.

Elle cessera de sortir ses effets six mois après le jour où nous aurons déclaré, après avoir entendu le Conseil d'État, que les circonstances extraordinaires actuelles n'existent plus.

Loi du 25 mars 1918 en vue de prévenir, en certains cas, les déménagements forcés. (Loi sur la résiliation des loyers.)

NOUS, WILHELMINE, etc.

Considérant que dans les circonstances extraordinaires actuelles, il est nécessaire de prévenir que des locataires soient contraints à déménager sans motifs plausibles,

Nous avons...

ARTICLE PREMIER.

1. Lorsque la fin d'un bail est subordonné à une résiliation préalable et que le bail a été résilié par le bailleur ou en son nom, le locataire peut

adresser à la Commission des loyers, dans le ressort de laquelle est située l'habitation, une requête demandant d'annuler cette résiliation. Si la commune dans laquelle est située l'habitation ne possède pas de Commission des loyers, la Commission d'une commune voisine, au choix du requérant, est compétente pour s'occuper de l'affaire.

2. La demande doit être faite endéans la semaine qui suit la résiliation. Si la demande a été faite en temps utile, elle enlève à la résiliation tout effet jusqu'au moment où la Commission s'est prononcée au sujet de la requête.

3. La Commission des loyers acquiesce à la requête, s'il lui est prouvé sommairement que le locataire a rempli ses engagements pendant la durée de son bail d'une façon satisfaisante et qu'il existe une raison sérieuse pour accueillir la demande. Elle fixe, en même temps, un délai de six mois au maximum durant lequel le locataire pourra continuer à louer l'habitation après l'expiration du bail.

4. Comme raisons valables dans le sens de l'article précédent, sont considérées des circonstances telles, que, par le fait de la résiliation, le locataire éprouverait un préjudice plus grand que n'en éprouveraient par le fait de l'annulation de la résiliation, le bailleur ou les personnes qui ont loué l'habitation de bonne foi.

5. A la suite d'une demande écrite du locataire, la Commission peut prolonger une ou plusieurs fois le délai, chaque fois de six mois au maximum, si les circonstances sont encore sensiblement les mêmes qu'au moment où la demande d'annulation a été accordée. La demande doit être faite avant l'expiration des cinq sixièmes du terme fixé. Ce terme continue à courir jusqu'au jour où la Commission a pris une décision au sujet de la requête.

6. Si, en vertu de la loi sur les Commissions des loyers, une décision a fixé le prix du loyer d'une habitation, ce même prix reste en vigueur. Si aucune décision définitive n'est intervenue au sujet du prix du loyer, la Commission fixe un prix raisonnable pour le loyer de l'habitation en tenant compte autant que possible des dispositions de la loi. En acquiesçant à la demande, elle stipule d'ailleurs toutes les conditions et dispositions qu'elle juge utiles aux intérêts du bailleur et du preneur, tout en respectant autant que possible les contrats qui ont été conclus. Les parties sont sensées avoir contracté un loyer pour le délai fixé sous les conditions et conformément aux dispositions stipulées par la Commission. Ceci s'applique également au cas de prolongation du délai.

7. Pendant le délai fixé, aucun jugement d'expulsion ne pourra être exécuté, pas même en cas de sous-location. Il en est de même en cas de prolongation du délai. A la suite d'une demande écrite du bailleur, la Commission peut en tout temps réduire le délai si le locataire n'a pas tenu ses engagements de façon satisfaisante ou si la Commission est d'avis que cette mesure est justifiée par les changements apportés aux circonstances.

8. La Commission des loyers fait connaître par écrit au bailleur et au preneur la décision qu'elle a prise. Le locataire et le bailleur peuvent appeler

cette décision, endéans les quinze jours de sa communication, auprès du juge du canton où est située l'habitation. La demande d'appel lui est transmise par requête. S'il ne ratifie pas la décision de la Commission des loyers, il prend toutes les mesures que celle-ci avait à prendre. Aucun recours contre sa décision n'est admis, sauf le pourvoi en cassation dans l'intérêt de la loi.

ART. 2.

1. Lorsque la fin d'un bail n'est pas subordonnée à une résiliation préalable et que les parties n'ont pu se mettre d'accord au sujet d'un nouveau terme de loyer, le locataire peut adresser à la Commission des loyers dans le ressort de laquelle est située l'habitation, une requête demandant de décider qu'un nouveau bail entre en vigueur. Si la maison est située dans une commune qui ne possède pas de Commission des loyers, la Commission d'une commune voisine, au choix du requérant, est compétente pour prendre une décision.

2. La demande doit être faite endéans la semaine qui suit l'expiration du délai fixé par le contrat du nouveau terme. Si ce délai n'est pas fixé, la demande doit être faite au plus tard trois mois avant la fin du bail, si celui-ci a été conclu pour la durée d'un an ou plus, ou au plus tard deux semaines avant la fin du bail, si celui-ci a été conclu pour un terme plus court. Si la demande a été faite en temps utile, le contrat existant reste en vigueur jusqu'au moment où une décision est intervenue au sujet de la requête.

3. La Commission des loyers acquiesce à la requête s'il lui est prouvé sommairement que le locataire a rempli ses engagements pendant la durée de son bail d'une façon satisfaisante, et qu'il existe une raison sérieuse pour accorder la demande. Elle fixe pour le nouveau terme de loyer une durée de six mois au maximum.

4. Le quatrième alinéa et suivants de l'article précédent sont applicables *mutatis mutandis*.

ART. 3.

1. Toutes les requêtes provoquées par la présente loi doivent indiquer les nom, prénoms, profession et adresse du requérant, l'habitation, objet de la requête, les raisons et le but de cette requête. Les requêtes doivent être envoyées au secrétaire de la Commission des loyers. Aussitôt qu'il l'a reçue, le secrétaire adresse par envoi recommandé une copie de la requête à la partie adverse.

2. La Commission a toujours le droit d'entendre sous serment, ou sans cette formalité, tous les témoins et experts dont les renseignements lui sembleraient utiles. La convocation de ces personnes, des témoins et des experts que le preneur ou le bailleur ont demandé d'entendre, ainsi que la

convocation du preneur et du bailleur, est faite par le secrétaire, par lettre recommandée.

3. Les personnes dûment convoquées sont entendues en présence du preneur et du bailleur.

4. Les témoins et les experts qui comparaissent reçoivent, s'ils le désirent, une indemnité fixée d'après le tarif des frais de justice en matière pénale.

5. La Commission des loyers statue dans le plus bref délai sur les requêtes qui lui sont soumises. Elle n'acquiesce à aucune demande sans avoir entendu ou dûment convoqué les parties. Sa décision sera motivée.

6. En cas d'appel, les dispositions précédentes de l'article seront appliquées de la même façon.

7. Les frais faits par la Commission et le juge cantonal, en exécution de la présente loi, sont, pour une moitié, à charge de la commune, pour laquelle est instituée la Commission. La Commission et le juge cantonal peuvent laisser les frais inutiles à charge de la partie qui les a occasionnés.

ART. 4.

1. Le bailleur d'une habitation ne peut alléguer une convention d'après laquelle le locataire, dans des circonstances déterminées, serait sensé avoir résilié le bail ou serait tenu à le faire. Cependant si une convention de ce genre se rapporte au mode d'occupation ou d'habitation du logement, le locataire est tenu de l'observer.

2. Les parties ne peuvent alléguer une convention qui supprimerait ou limiterait un des droits que la présente loi accorde au locataire ou au bailleur.

ART. 5.

1. Par « prise en location et location », la présente loi entend toute convention conclue sous quelque appellation ou quelque forme que ce soit, qui a pour but d'obtenir ou de fournir un logis.

2. Par « habitation », la présente loi entend tout immeuble comprenant une ou plusieurs pièces, ainsi que toute partie d'immeuble destinée à être habitée et louée séparément.

3. La présente loi n'est pas applicable aux habitations dans la location desquelles sont compris des champs et des prairies, des cultures et des terres labourables ou toutes autres terres de ce genre, ni aux habitations de services qui sont mis à la disposition par une institution de droit public ou en vertu d'un règlement de travail approuvé par le Ministre du « Waterstaat ».

ART. 6.

L'article 10 de la loi sur les Commissions des loyers est supprimée. En conséquence, à l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} de la loi sur les Commissions des

loyers, ainsi qu'à l'article 3, alinéa 2, sont supprimés les mots : « visé par l'article 10 ». Il en est de même du second alinéa de l'article 4. Dans les considérants, les mots : « d'une valeur locative inférieure » ont été supprimés. Dans l'article 3, alinéa 2, de la loi sur les Commissions des loyers, après les mots : « se compose de », ont été ajoutés les mots : « au maximum » ; à la fin de l'article 3 de cette loi, les mots : « autant que possible » ont été placés avant les mots : « d'une façon générale ».

ART. 7.

A la suite de l'article 13 de la loi sur les Commissions des loyers, a été ajouté l'article 13^a, disant :

1. Par « prise en location et location », la présente loi entend toute convention conclue sous quelque appellation ou quelque forme que ce soit, qui a pour but d'obtenir ou de fournir un logis.

2. Par « habitation », la présente loi entend tout immeuble comprenant une ou plusieurs pièces, ainsi que toute partie d'immeuble destinée à être habitée et louée séparément.

3. La présente loi n'est pas applicable aux habitations dans la location desquelles sont compris des champs ou des prairies, des cultures, des terres labourables ou toutes autres terres de ce genre.

ART. 8.

Quand il s'agit d'habitations qui, par l'entrée en vigueur de la présente loi, sont soumises au régime de la loi sur les Commissions des loyers, celle-ci est appliquée comme si « 1^{er} janvier 1916 » était remplacé par « 1^{er} janvier 1918 ».

Quand il s'agit d'habitations de ce genre, l'article 2 de la loi sur la Commission des loyers est appliqué, pour les communes qui lors de l'entrée en vigueur de la présente loi possédaient déjà une Commission des loyers, de telle façon que la date de l'institution de la Commission soit remplacée par la date de l'entrée en vigueur de la présente loi et que la date du 16 octobre 1916 soit remplacée par le 1^{er} janvier 1918.

ART. 9.

La présente loi peut être citée sous le titre : Loi sur la résiliation des loyers.

ART. 10.

La présente loi entre en vigueur le jour après la date de sa promulgation.

Les articles 1^{er} et 2 sont applicables à tout loyer qui n'a pas pris fin lors de l'entrée en vigueur de la loi. Si, à ce moment, le délai fixé par le

second alinéa de l'article 1^{er} ou de l'article 2, pour l'envoi d'une requête, est écoulé, la remise de la requête est faite dans la semaine qui suit cette date, même au cas où le loyer prendrait fin dans le courant de cette semaine.

3. L'article 4 est applicable à chaque convention conclue après le 31 décembre 1917.

4. Si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le locataire d'une habitation a lui-même résilié le loyer ou n'a pas renouvelé son bail, pour le motif qu'à l'expiration de celui-ci, il disposerait d'une nouvelle habitation et que le locataire de celle-ci pourra en garder la jouissance en vertu de la présente loi, les articles 1^{er} et 2 sont applicables, *mutadis mutandis*, à condition que la requête soit envoyée endéans les deux semaines de l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 11.

1. La présente loi cessera ses effets six mois après le jour où, après avoir entendu le Conseil d'État, Nous déclarerons que les circonstances extraordinaires actuelles n'existent plus.

2. Le délai fixé ou prolongé en vertu des articles 1^{er} ou 2, prendra fin au jour où la présente loi cessera ses effets.



Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 3 JULI 1919.

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

MEMORIE VAN TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

De huishuurwet van 30 April 1919 had ten doel eene oplossing aan de hand te doen voor den toestand, ontstaan doordat, gedurende den oorlog, de huurders bezwaarlijk aan hunne verplichtingen, of, in zekere gevallen, niet eens ten deele aan hunne verplichtingen hebben kunnen voldoen.

Sindsdien hebben andere vraagstukken zich doen gelden, waardoor eene nieuwe krisis is ontstaan, waarvan de ernst door niemand kan worden ontkend.

Terwijl de levensduurte voor iedereen den toestand steeds moeilijker maakt, dreigt de woningennood, ten gevolge van den toevloed van uitgeweken naar de steden en van den stilstand der bouwnijverheid gedurende bijna vijf jaar, eene abnormale verhooging van de huurprijzen der woningen te verwekken.

In het buitenland deed zich de krisis onder den oorlog voor, toen eenieder de noodzakelijkheid van uitzonderingsmaatregelen verstond. In België kwam de vraag eerst na den wapenstilstand te berde; maar in den laatsten tijd vooral drong zij zóó scherp naar voren, dat de Regeering zich verplicht acht de tusschenkomst van den wetgever in te roepen om haar op te lossen.

Wat de toekomst betreft is het vraagstuk betrekkelijk eenvoudig: de oprichting van goedkope woningen met den steun van het openbaar gezag, dient krachtig aangemoedigd. Die oplossing kan eerst na langen tijd uitslagen

opleveren, en, in afwachting, dringen zich maatregelen op tot voorkoming van onmenselijke uitzettingen of buitensporige verhooging van den huurprijs.

Het wetsontwerp, dat u met dit doel wordt voorgelegd, wordt grootendeels beheerscht door hetgeen tijdens den oorlog, in de meeste naburige staten, op wetgevend gebied werd gedaan.

De wetgeving dezer staten heeft tot de ondervinding geleid dat, wil men tot eene voldoende oplossing komen, het noodig is als grondslag voor eene tusschenkomst van den wetgever, het beginsel aan te nemen van de verlenging der huurovereenkomsten, gepaard met eene beperking van het recht des eigenaars om den huurprijs te verhoogen.

In feite zal de verlenging der huurovereenkomsten en der mondelinge huur het meest doeltreffende middel zijn om den verhuurder te beletten, althans wat de tegenwoordige bewoners betreft, de tegen onredelijke huuropdrijving voorziene bepalingen te ontduiken.

De Regeering ontveinst zich niet dat het invoeren, door het wetsontwerp, van beperkingen in zake vrijheid van overeenkomst, een ernstige uitzonderingsmaatregel is, alleen te wettigen door de uitzonderingsomstandigheden welke de staat van oorlog in het leven heeft geroepen; hij dient dan ook tot het strikt noodige beperkt.

Vooreerst zal de wet hoofdzakelijk van tijdelijken aard zijn; in 1924 zal zij ophouden van kracht te wezen.

Ten tweede komt de Regeering alleen tusschenbeide waar het woningen geldt, d. w. z. lokalen strekkende tot de huisvesting van het gezin: de wet is niet van toepassing op de handelshuizen of op de inrichtingen voor nijverheid en landbouw.

Een enkele uitzondering wordt voorzien, met name voor de woningen met tweecërlei gebruik, waarop ook de scheidsrechterlijke commissies het voordeel der wet toepasselijk zullen maken, voor zoover de huurprijs minder bedraagt dan eene som die verandert met de belangrijkheid der gemeenten.

Ten derde zal de wet niet van toepassing zijn ten bate van de vreemdelingen, van zekere veroordeelden en van hen die, onder de bij de wet van 3 Maart 1919 voorziene voorwaarden, buitengewone oorlogswinsten hebben opgestreken.

Indien, ten andere, de verhuurder door het ontwerp verplicht wordt zijn huurder te behouden, dient hierbij opgemerkt dat deze verplichting zal ondergeschikt zijn niet alleen aan de volle uithetaling der huur, maar ook aan de naleving der krachtens de wet van 30 April 1919 getroffen schikkingen of rechterlijke beslissingen.

In geval van verlenging, ten slotte, evenals in geval van nieuwe huur, zal de verhuurder, zonder dat de rechter er zich mee bemoeit, den huurprijs met 40 % mogen verhoogen, waarbij de huurprijs op den 1^{en} Augustus 1914 ten grondslag zal strekken.

Acht de door dit wetsontwerp ingestelde scheidsrechterlijke commissie die

huurverhooging ontoereikend in verband met de toeneming der door den verhuurder, uit hoofde van de verhuurde zaak, te dragen lasten en onkosten, dan zal zij dien verhuurder daarenboven het recht kunnen verleenē den huurprijs tot een door haar te bepalen verhouding te verhoogen.

Op gevaar af, echter, het aantal betwistingen tusschen eigenaar en huurder tot in het oneindige te vermenigvuldigen, kwam het onmogelijk voor, aan de scheidsrechterlijke commissie de macht te geven, huurverhoogingen toe te staan om nog andere redenen dan die in verband met de vermeerdering der lasten en onkosten wegens het verhuurde goed, het gelde fiscale lasten dan wel herstellingen en andere kosten voor onderhoud van het perceel.

Onder die voorwaarden en binnen deze perken, acht de Regeering tusschenkomst vanwege de wetgevende macht, gedurende het lastige tijdperk, dat het land te doorworstelen heeft, onontbeerlijk.

Aardelijke maatregelen heeft men in Frankrijk, Italië, Nederland en Groot Brittanje ⁽¹⁾ getroffen. Zij blijken er in geslaagd te zijn de gevolgen der krisis grootendeels te stuiten. De maatregelen, welke wij voorstellen, zullen een einde nemen met de tijdelijke oorzaken, die ze noodig hebben gemaakt.

De Eerste Minister,
Minister van Financiën,

LÉON DELACROIX.

De Minister van Justitie,
É. VANDERVELDE.

(1) Zie hierbijgaande beknopte samenvatting.

(4)

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.

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

ALBERT,

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut!

Sur la proposition de Notre Premier Ministre et de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Premier Ministre et Notre Ministre de la Justice sont chargés de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

De la prorogation.

ARTICLE PREMIER.

Tous les baux et locations verbales actuellement en cours, et qui viennent à expiration ou auxquels le bailleur peut mettre fin par un congé, avant le 1^{er} janvier 1921, sont prorogés de plein droit, depuis la date de l'expiration ou du congé, jusqu'à la date correspondante de l'année 1921.

Le bénéfice de cette disposition peut également être invoqué par tout occupant dont le bail est venu à expiration, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais qui a continué à habiter les

ALBERT,

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, Heil!

Op voorstel van Onzen Eerste Minister en van Onzen Minister van Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

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

EERSTE HOOFDSTUK

Van de huurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

Iedere loopende huurovereenkomst of mondelinge huur, die vóór 1 Januari 1921 verstrijkt of door opzegging door den verhuurder kan opgeheven worden, is van rechtswege verlengd sedert den dag van de verstrijking of van de opzegging tot den overeenstemmenden dag van het jaar 1921.

Het voordeel van deze bepaling kan eveneens worden gevorderd door elken bewoner wiens huur verstreken is vóór het van kracht worden van deze wet, maar die het vroeger gehuurde

lieux précédemment loués, que ce soit en vertu d'un accord avec le bailleur, de l'arrêté royal du 10 décembre 1918, ou autrement.

ART. 2.

Le preneur ou l'occupant qui veut profiter du bénéfice de la prorogation doit en avertir le bailleur par lettre recommandée à la poste dans un délai maximum d'un mois à dater de la publication de la présente loi.

ART. 3.

La prorogation a pour effet le maintien en vigueur de toutes les clauses du bail en cours ou de l'ancien bail, sauf ce qui est dit au chapitre II de la présente loi.

ART. 4.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné :

1° Au paiement régulier par le preneur, du prix intégral du loyer, à partir de l'époque fixée par l'article 1^{er} de la loi sur les loyers du 30 avril 1919, pour la fin de la période pour laquelle le preneur peut obtenir une réduction des loyers échus;

2° A l'exécution, par le preneur, des accords ou des décisions judiciaires intervenus en vertu de l'application de la loi du 30 avril 1919.

Si le preneur n'exécute pas les accords ou les décisions judiciaires visés ci-dessus, ou s'il ne paie pas à l'échéance le loyer du bail prorogé, le bailleur peut mettre fin à la prorogation par une mise en demeure effectuée par lettre recommandée à la poste et demeurée sans effet pendant un mois.

perceel voort heeft bewoond, hetzij krachtens eene schikking met den verhuurder, het koninklijk besluit van 10 December 1918, hetzij anderszins.

ART. 2.

De huurder of de bewoner die het voordeel der huurverlenging wenscht te genieten, dient den verhuurder per aangeteekend schrijven over de post daarvan te verwittigen binnen een termijn die niet meer dan ééne maand mag bedragen te rekenen van de bekendmaking dezer wet.

ART. 3.

Deze verlenging heeft ten gevolge dat al de loopende huurbepalingen of de bepalingen van de oude overeenkomst van kracht blijven behoudens het bepaalde in hoofdstuk II van deze wet.

ART. 4.

Om het voordeel der verlenging te kunnen genieten :

1° Moet de huurder geregeld het volle bedrag der huur hebben betaald vanaf het tijdstip, bij artikel 1 der huishuurwet van 30 April 1919 bepaald als einde van het tijdperk, voor hetwelk de huurder eene vermindering der vervallen huur kan bekomen;

2° Moet de huurder de, krachtens toepassing der wet van 30 April 1919, getroffen schikkingen of rechterlijke beslissingen hebben nageleefd.

Leeft de huurder bovenbedoelde schikkingen of rechterlijke beslissingen niet na, of betaalt hij op den gestelden vervaldag de verschuldigde huur wegens de verlengde overeenkomst niet, dan kan de verhuurder aan de verlenging een einde stellen door eene aanmaning bij aangeteekend schrijven over de post, bijaldien deze ééne maand lang zonder uitwetsel blijft.

ART. 5.

En cas d'abus de jouissance, ou pour d'autres motifs graves laissés à la prudence du juge, le bailleur peut obtenir de la Commission arbitrale instituée par la présente loi, l'annulation de la prorogation. Les causes ordinaires de résiliation des conventions de bail, ainsi que les causes particulières instituées par la loi du 30 avril 1919 sur les loyers, sont maintenues.

ART. 6.

Pour les locations faites sans détermination de durée, le locataire admis à conserver la jouissance de l'habitation peut néanmoins quitter les lieux loués en observant les conditions fixées par l'usage.

CHAPITRE II.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 7.

Jusqu'au 1^{er} janvier 1921, il est interdit au bailleur, qu'il s'agisse d'un bail prorogé ou non, de majorer de plus de 10 % le loyer fixé au 1^{er} août 1914.

Toutefois, le juge peut, sur la demande du bailleur, autoriser celui-ci à majorer, en outre, le montant du loyer, dans la proportion qu'il déterminera, si cette majoration se justifie par l'augmentation des charges et dépenses que devra supporter le bailleur à raison de la chose louée.

ART. 5.

Bij misbruik van genot of om andere gewichtige redenen ter beoordeeling van den rechter, kan de verhuurder van de bij deze wet ingestelde Scheids-rechterlijke commissie bekomen dat de verlenging nietig wordt verklaard. De gewone gronden tot huurverbreking, alsmede de bijzondere gronden bij de huishuurwet van 30 April 1919 voorzien, blijven bestaan.

ART. 6.

Waar het gaat om eene zonder bepaling van tijd aangegane huur, kan de huurder, die tot het verder genot der woning is toegelaten, niettemin het gehuurde perceel verlaten mits inachtneming van de door het gebruik bepaalde voorwaarden.

HOOFDSTUK II.

Van de beperking der huurprijzen.

ART. 7.

Tot 1 Januari 1921 is het den verhuurder verboden, om het even of het een al dan niet verlengde huur geldt, den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs met meer dan 10 % te verhoogen.

Op verzoek van den verhuurder, kan evenwel de rechter dezen het recht verleen en om bovendien het bedrag van den huurprijs tot eene door hem te bepalen verhouding te verhoogen, bijaldien deze verhooging gewettigd is door de vermeerdering der lasten en onkosten welke de verhuurder in verband met de gehuurde zaak te dragen zal hebben.

ART. 8.

Toutes les autres clauses habituelles des baux ou locations verbales, notamment celles relatives à la durée et au mode de résiliation du bail ainsi qu'aux charges incombant au preneur, seront maintenues ou observées lors de la conclusion d'une nouvelle convention de bail.

En cas de contestation sur les conditions du contrat, le bailleur est tenu de représenter un exemplaire ayant date certaine du précédent bail.

En cas de non-reproduction du bail, ou en cas de location verbale, le preneur peut établir les conditions de la précédente location, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, quelle que soit la valeur du litige.

ART. 9.

Lorsqu'il s'agit de lieux loués pour la première fois postérieurement au 1^{er} août 1914, en cas de contestation, le prix du loyer est fixé par la Commission arbitrale, qui peut, à cet effet, si elle le juge nécessaire, prendre l'avis d'un expert.

CHAPITRE III.

Des Commissions arbitrales.

ART. 10.

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

ART. 8.

Al de verdere in zake huurovereenkomst of mondelinge huur gebruikelijke bepalingen, inzonderheid die betreffende den duur en de wijze van opzeggen van de overeenkomst, evenals die betreffende de door den huurder te dragen lasten, blijven gelden of worden nagekomen bij het sluiten eener nieuwe huurovereenkomst.

In geval van twist over de voorwaarden van het contract, is de verhuurder verplicht een exemplaar met zekeren datum voor te leggen van de vorige huurovereenkomst.

Wordt de huurovereenkomst niet voorgelegd, of heeft de huur mondeling plaats gehad, dan kan de huurder de voorwaarden der vorige huur doen blijken door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, welke de hoegrootheid der betwisting ook weze.

ART. 9.

Geldt het perceelen, die voor de eerste maal na 1 Augustus 1914 zijn verhuurd, dan wordt de huurprijs, in geval van betwisting, vastgesteld door de Scheidsrechterlijke commissie, dewelke, indien zij dit noodig acht, daartoe het advies van een deskundige mag inwinnen.

HOOFDSTUK III.

Van de Scheidsrechterlijke Commissies.

ART. 10.

Al de betwistingen in verband met de toepassing van deze wet worden in laatsten aanleg en zonder verhaal beslecht door een Scheidsrechterlijke commissie, met dit doel ten zetel van ieder rechterlijk kanton opgericht.

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, ainsi que d'un secrétaire n'ayant pas voix délibérative.

ART. 11.

Le Président du Tribunal de première instance dresse, pour chaque canton judiciaire, une liste de cent propriétaires et de cent locataires qui ne sont pas en même temps propriétaires fonciers, parmi lesquels sont désignés, par voie de tirage au sort, les assesseurs de la Commission arbitrale, ainsi que leurs suppléants.

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

Le tirage au sort des assesseurs a lieu pour un mois, par les soins du Président de la Commission arbitrale, au début de la dernière séance du mois précédant leur entrée en fonctions.

Le Président de la Commission arbitrale choisit, parmi le personnel du greffe de la Justice de paix du canton, un secrétaire et un ou plusieurs secrétaires adjoints.

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 de même convoquée par le

De Scheidsrechterlijke commissie, die ten getale van drie leden vergadert, wordt voorgezeten door den Vrederechter of, bij diens ontstentenis, door zijn plaatsvervanger, bijgestaan door een eigenaar en een huurder in het rechtsgebied metterwoon gevestigd, alsmede door een secretaris die geen beraadslagende stem heeft.

ART. 11.

De Voorzitter der Rechtbank van eersten aanleg maakt voor ieder rechterlijk kanton eene lijst op van honderd eigenaars en van honderd huurders die niet tevens grondeigenaar zijn, onder welke de assessors der Scheidsrechterlijke commissie, alsmede hunne plaatsvervangers, door het lot worden aangewezen.

Voor ieder assessor zijn er ten minste twee plaatsvervangers, uit de categorie gekozen waartoe hij behoort.

De aanwijzing door het lot van de assessors geschiedt voor ééne maand, door de zorg van den Voorzitter der Scheidsrechterlijke commissie, bij den aanvang der laatste zitting van de maand welke hunne dienstaanvaarding voorafgaat.

De Voorzitter der Scheidsrechterlijke commissie kiest uit het personeel der griffie van het Vredegerecht van het kanton, een secretaris en één of meer toegevoegd-secretarissen.

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

secrétaire, par lettre recommandée à la poste.

En cas d'absence non justifiée, il est statué par défaut.

ART. 13.

Un arrêté royal déterminera l'indemnité attribuée pour chaque séance aux membres de la Commission arbitrale ainsi que l'indemnité annuelle attribuée aux secrétaire et secrétaires adjoints.

CHAPITRE IV.

Dispositions générales.

ART. 14.

La présente loi s'applique exclusivement aux locations et sous-locations de maisons, appartements et chambres servant d'habitation, qu'ils soient loués meublés ou non, et quel que soit le montant du loyer.

Toutefois, si le bien loué est affecté, en même temps, par l'occupant à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, les dispositions de la présente loi sont applicables si le loyer annuel ne dépasse pas :

2,400 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Lacken, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, et dans les communes de plus de cent mille habitants;

1,800 francs, dans les communes de vingt-cinq mille à cent mille habitants;

1,200 francs, dans les communes de moins de vingt-cinq mille habitants.

den secretaris bij aangeteekend schrijven over de post opgeroepen.

Bij niet gewettigde afwezigheid, doet de commissie uitspraak bij verstek.

ART. 13.

Bij koninklijk besluit zal worden bepaald, welke vergoeding per zitting aan de leden der Scheidsrechterlijke commissie, alsmede welke vergoeding jaarlijks aan den secretaris en aan de toegevoegd-secretarissen zullen worden uitbetaald.

HOOFDSTUK IV.

Algemeene bepalingen.

ART. 14.

Deze wet is uitsluitend van toepassing op het huren en onderhuren van huizen, gedeelten van huizen en kamers die tot woning strekken, zij wezen met of zonder meubelen verhuurd, en welk ook het bedrag van den huurprijs zij.

Werd echter het gehuurde goed tegelijkertijd door den bewoner gebruikt tot het uitoefenen van handel of nijverheid, dan zijn de bepalingen dezer wet van toepassing, indien de jaarlijksche huurprijs niet gaat boven :

2,400 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Laken, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Oode, Schaarbeek en de gemeenten met meer dan honderd duizend inwoners;

1,800 frank in de gemeenten met vijf en twintig tot honderd duizend inwoners;

1,200 frank, in de gemeenten met minder dan vijf en twintig duizend inwoners.

ART. 15.

Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

ART. 16.

Peuvent être soumises à la revision de la Commission arbitrale, les conventions conclues depuis le 11 novembre 1918 jusqu'au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi..

ART. 17.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° Les Belges;
- 2° Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre;
- 3° Les nationaux des pays étrangers qui seront admis, à s'en prévaloir, par arrêté royal.

Sont exclus du bénéfice de la présente loi :

1° Ceux qui ont fait l'objet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté de l'État ou pour infraction à l'arrêté royal du 10 décembre 1916;

2° Ceux qui ont réalisé des bénéfices exceptionnels de guerre dans les conditions prévues par la loi du 3 mars 1919.

ART. 18.

Toutes les mesures d'exécution nécessaires pour assurer l'application de la présente loi et notamment la détermination des conditions de fonctionnement des Commissions arbitrales seront prises par arrêté royal.

ART. 15.

Al de met deze wet strijdige bepalingen en bedingen worden als van nul en geener waarde beschouwd.

ART. 16.

Voor herziening door de Scheidsrechterlijke commissie zijn vatbaar de overeenkomsten, sedert den 11ⁿ November 1918 tot den dag waarop deze wet in werking treedt, gesloten.

ART. 17.

Tot het voordeel dezer wet worden alleen toegelaten :

- 1° De Belgen ;
- 2° De burgers der landen die in den oorlog bij België aangesloten waren;
- 3° De burgers der vreemde landen, die bij koninklijk besluit worden toegelaten daarop aanspraak te maken.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten :

1° Zij die veroordeeld werden wegens eene misdaad of een wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of wegens overtreding van de besluit-wet van 10 December 1916;

2° Zij die, onder de wet van 3 Maart 1919 voorziene voorwaarden, buitengewone oorlogswinsten hebben behaald

ART. 18.

Al de uitvoeringsmaatregelen noodig ter toepassing van deze wet en met name die ter bepaling van de voorwaarden waarin de Scheidsrechterlijke commissies zullen werken, worden bij koninklijk besluit getroffen.

ART. 19.

La présente loi entrera en vigueur le
jour même de sa publication.

Donné à Bruxelles, le 29 juin 1919.

ART. 19.

Deze wet wordt van kracht op den
dag zelf van hare bekendmaking.

Gegeven te Brussel, den 29^e Juni
1919.

ALBERT.

PAR LE ROI :

Le Premier Ministre,
Ministre des Finances,

VAN 'S KONINGS WEGE :

De Eerste Minister,
Minister van Financiën,

LÉON DELACROIX.

Le Ministre de la Justice,

De Minister van Justitie,

E. VANDERVELDE.

BIJLAGE

I. — ITALIAANSCH WETGEVING

Decreet van den Luitenant-Generaal, 30 December 1917, N^o 2046, betreffende de verlenging der huurovereenkomsten in zake woonhuizen en landpachten, met verbod voor de verhuurders een hooger huurprijs te vorderen dan den vroeger vastgestelden, de betwistingen verwezen zijnde naar de beoordeeling der Scheidsrechterlijke Commissie... (*Gazetta Ufficiale*, 31 December 1917.)

EERSTE ARTIKEL.

De huurder die de verplichtingen van het contract bij het vervallen der huur heeft vervuld, heeft recht die te verlengen, tenzij de verhuurder-zelf het perceel wenschte te bewonen of andere bijzonder gewichtige omstandigheden diens weigering in de verlenging toe te stemmen, zouden wettigen.

De huurverlenging, waarop de huurder recht heeft, kan zich uitstrekken over den oorlogstijd en tot twee maand na het sluiten van den vrede. De verhuurder heeft echter het recht op zijne beurt te eischen dat de huurder verplicht weze het huis te behouden voor den gebruikelijken tijd, zoodanig dat de nieuwe vervalldag der huur overeenkome met het tijdstip van het jaar, waarop de huurovereenkomsten gewoonlijk vernieuwd worden.

ART. 2.

De bij het vorig artikel voorziene verlenging geschiedt van rechtswege.

De huurder die daar geen gebruik wenscht van te maken en de verhuurder die redenen meent te hebben om er zich tegen te verzetten, moeten, op den gestelden datum voor de gebruikelijke hernieuwing van huur of, bij gebreke van dergelijk gebruik, ten minste één maand vóór den vervalldag der overeenkomst, bij aangeteekend schrijven, onderscheidenlijk of den verhuurder of den huurder verwittigen.

De verhuurder moet aan den huurder een soortgelijk bericht sturen, als hij wenscht gebruik te maken van de bepaling voorzien in het tweede deel van het 1^{ste} artikel.

Binnen de vijf daaropvolgende dagen moet de huurder bij aangeteekend schrijven aan den verhuurder te kennen geven dat hij zijn verzet tegen de

huurverlenging niet aanvaardt. In dit geval, kan de verhuurder die volhardt de zaak voor de scheidsrechterlijke commissie brengen. . . . van dewelke gevegd wordt dat zij in volle rechtvaardigheid uitspraak zou doen...

ART. 3.

De in de vorige artikelen gestelde regelen zijn evenzoo van toepassing op de huurovereenkomsten, die bij het in werking treden van dit decreet reeds vervallen waren, voor dewelke een der partijen aan de andere reeds kennis gaf van de verbreking of voor dewelke de bepalingen van artikel 2 van toepassing zijn geweest, mits de huurder zich nog in het huis bevindt, en de verhuurder niet in staat zij te bewijzen door contracten met zekeren datum, het in werking treden van dit decreet voorafgaand, dat hij het huis reeds aan anderen had verhuurd.

Voor dergelijke huur, moet de verwitting waarvan sprake in het eerste lid van artikel 2, gegeven zijn binnen tien dagen na het in werking treden van dit decreet.

ART. 4.

Tot voorkoming van de verlenging of de hernieuwing, overeenkomstig de vorige artikelen, mag de verhuurder den bij de vervallen overeenkomst vastgestelden huurprijs niet verhoogen, tenzij de verhooging gewettigd weze door aanzienlijke werken, zij wezen al dan niet voleindigd, in de gehuurde woning, of door andere gewichtige omstandigheden. De verhuurder die er niet in gelukt met den huurder overeen te komen aangaande te betalen vergoeding, kan de vraag vóór de bij artikel 2 vermelde Scheidsrechterlijke Commissie brengen, opdat zij, naar de in dit artikel gestelde gronden en bevoegdheden, het juiste bedrag der huur bepaale, inzonderheid rekening houdend met de huurwaarde van het perceel, met de hierboven voorziene vergoeding en met de door den verhuurder te dragen lasten.

Dit artikel is niet van toepassing op de hernieuwing der huurovereenkomsten reeds voorgoed gesloten bij contracten met zekeren datum het in werking treden van dit decreet voorafgaand.

ART. 5.

In de nieuwe huurovereenkomsten, mogen de verhuurders geen hoogere vergoeding vergen dan die welke tot hiertoe was vastgesteld, behalve bij samenloop van omstandigheden, zooals die vermeld in het eerste deel van het vorig artikel.

ART. 6.

De huurder die, na het in werking treden van dit decreet, zich verbonden heeft tot het betalen van een hoogere vergoeding dan die welke tot

dan toe was vastgesteld, kan zich op de scheidsrechterlijke Commissie beroepen tot het bepalen van het juiste bedrag der door hem verschuldigde huur.

ART. 7.

Bij uitzondering op het bepaalde in de eerste twee paragrafen van artikel 2, zijn de in de vorige artikelen voorziene bepalingen ook van toepassing op de onderverhuuring en op de verhuuring van gedeelten van huizen en gemeubelde kamers, mits inachtneming van de voorwaarden van het contract bestaande tusschen den verhuurder en zijn voornaamsten huurder. Voor dergelijke verhurings, moet den verhuurder, die redenen meent te hebben om in de verlenging niet toe te stemmen, den voornaamsten huurder bij aangeteekend schrijven daarvan verwittigen ten minste tien dagen vóór den vervaldag van het contract, dewelke huurder hem binnen de vijf volgende dagen kan ter kennis brengen dat hij zijn verzet niet aanvaardt.

De huurder die na den 30^e September 1917 een gemeubelde woonplaats in huur heeft genomen, kan, indien de vergoeding die hij zich verbonden heeft te betalen, meer bedraagt dan die welke tot dan toe was vastgesteld, en, in geval de verhuurde woonplaats vroeger niet gemeubeld werd verhuurd, bij aldien hij meent dat het bedrag der overeengekomen vergoeding overdreven is, zich beroepen op de Scheidsrechterlijke Commissie tot het bepalen van het juiste waardebedrag der huur, volgens de regelen van artikel 6.

ART. 8.

Het recht verleend bij het tweede lid van het vorig artikel behoort ook aan hem die, na 30 September 1917, een niet-gemeubeld huis zou hebben gehuurd, dat voor de eerste maal verhuurd werd.

ART. 9.

Ten einde het bedrag van den huurprijs, in de gevallen voorzien bij artikel 6, bij het tweede lid van artikel 7 en bij artikel 8, onaantastbaar te maken, kan de verhuurder, vooraleer voorgoed in zijn contract den huurprijs te bepalen, zich beroepen op de Scheidsrechterlijke Commissie, opdat deze zou onderzoeken of het in overleg met den huurder vastgestelde bedrag rechtmatig is.

ART. 10.

De bepalingen van dit decreet zijn uitsluitend van toepassing op de woonhuizen.

Zij zijn echter niet van toepassing op de huren waarvan de huurprijzen meer bedragen dan 1,800 lira 's jaars in de gemeenten van niet meer dan 100,000 inwoners, 2,400 lira in die van niet meer dan 200,000 inwoners en 4,000 in de andere.

Dezelfde bepalingen zijn van toepassing op de landpachten of op de woonhuizen van de landbouwers en hun gezin, die bij het landbouwbedrijf niet behooren. Voor dergelijke huren, kan de verlenging, op dewelke de huurder overeenkomstig artikel 1 recht heeft, duren tot op het einde van het landbouwjaar volgend op de bekendmaking van den vréde.

ART. 11.

Behoudens het bepaalde aan 't slot van de artikelen 7 en 8, mag de huurprijs, die door de Scheidsrechterlijke Commissie kan worden bepaald, niet minder bedragen dan die welke was vastgesteld tot wanneer dit decreet in werking is getreden.

Ieder maal dat de Scheidsrechterlijke Commissie, ter oplossing van de in de vorige artikelen vermelde gebeurlijkheden, het advies van technici behoeven in te winnen, kunnen zij de hulp inroepen van burgerlijke ingenieurs overeenkomstig artikel 4 van het eerste deel van ons decreet van 2 November 1917, n° 1783.

Op deze scheidsrechterlijke uitspraken is, daarenboven, de slotbepaling van artikel 7 van 't zelfde decreet toepasselijk.

ART. 12.

Voor de militairen blijven, behalve de voorgaande bepalingen, de bij decreet van 26 December 1916, n° 1769, voorziene bepalingen van kracht.

ART. 13.

Dit decreet treedt in werking op 1 Januari 1918.

Decreet van den Luitenant-Generaal, 30 Juni 1918, n° 880, houdende bepalingen in zake landpachten. (*Gazetta Ufficiale*, 6 Juli 1918, blz. 368.)

(Beknopt.)

ARTIKEL EÉN.

In zake landpachten, bezwaard door dienstbaarheden van onderhoud (kanalen), kan de huurder de tusschenkomst van den verhuurder aanvragen wanneer de tenuitvoerlegging der verstrekkingen ten gevolge van den oorlog buitensporig duur geworden is...

ART. 2.

.

ART. 3.

Behoudens het bepaalde in de vorige artikelen, mogen de verhuurders van plattelandsgronden, die bij mondelinge of schriftelijke overeenkomst, een in geld vastgestelden huurprijs hebben bepaald, eene verhooging der huur vragen welke 20 % niet mag overschrijden, wanneer het vast staat, door den aanslag der belastingen (op de oorlogswinsten...), dat de huurders er een grooter inkomen van trekken dan het dubbel van dat van het dienstjaar 1912-1913...

Om deze bepalingen waarde bij te zetten, zal het inkomen tijdens het dienstjaar 1912-1913 vastgesteld worden op grond van de officieele prijzen der voortbrengselen en het gemiddeld cijfer der dagloonen gedurende die jaren.

ART. 4.

Blijven bestaan de huurverlenging en de andere bepalingen vastgesteld bij decreet van 6 Mei 1917, n^o 871. In zake de huurcontracten van plattelandsgronden..., verlengd krachtens dit decreet, en bijaldien dit laatste den huurder zou bevoordeelen, kan de eigenaar, wanneer de toestand der verdragsluïende partijen merklijk zou gewijzigd zijn, in verband met de bestaande economische voorwaarden een rechtmatige verhooging der vergoeding vorderen, tot een verhouding van 15 % ten hoogste.

ART. 5.

Dit decreet is niet van toepassing op de samenwerkende landbouwvennootschappen.

ART. 6.

Ter beslechting der betwistingen voortspruitende uit de toepassing dezer bepalingen, is er, in ieder omschrijving, eene Commissie ingesteld bestaande uit den Vrederechter, die voorziet, en twee door den Voorzitter gekozen leden, zijnde een eigenaar en een huurder...

ART. 7

De Commissies zullen boven alles de verzoening tusschen de partijen behartigen. Blijkt de verzoening onmogelijk, dan beslissen zij, op grond van de beginselen der rechtvaardigheid, enz... (volgen de bepalingen in zake de Scheidsrechterlijke Commissie).

ART. 10.

De bij dit decreet voorziene bepalingen zijn toepasselijk te rekenen van het loopend landbouwjaar tot dat volgend op het sluiten van den vrede.

II. — FRANSCHÉ WETGEVING

Wet van 9 Maart 1918 betreffende de wijzigingen door den staat van oorlog aan de huurovereenkomsten toegebracht. (*Journal officiel* van 12 Maart 1918, n^o 70.)

ART. 56.

De op 1 Augustus 1914 loopende huurovereenkomsten en mondelinge huren worden op verzoek van den huurder verlengd onder in de huurovereenkomst voorziene voorwaarden en te rekenen van het decreet tot vaststelling van het einde der vijandelijkheden, te weten :

1^o Die welke betrekking hebben op lokalen bestemd voor handel, nijverheid- of beroepsverrichtingen, voor een tijd gelijk aan dien welke verlopen is tusschen het mobilisatiedecreet en het decreet tot vaststelling van het einde der vijandelijkheden ;

2^o Die welke betrekking hebben op tot woonplaats bestemde lokalen, voor een tijd van twee jaren. Gaat het echter om woonlokalen behorende tot de categorie der kleinere woningen voorzien bij artikel 15 en wier gemobiliseerde huurder meer dan twee jaren onder de wapens bleef, dan strekt de huurverlenging zich uit over een tijd gelijk aan dien gedurende denwelken de huurder gemobiliseerd is geweest.

Worden evenzoo en onder dezelfde voorwaarden verlengd ten bate der huurders, die bij het mobilisatiedecreet in 't burgersleven werden behouden maar daarna krachtens een individueel bevel gemobiliseerd, de huurovereenkomsten en mondelinge huren welke zij aangingen tusschen 1 Augustus 1914 en den datum hunner mobilisatie.

Ingeval de huurovereenkomst er over zwijgt, is de scheidsrechterlijke commissie bevoegd om te oordeelen of de verhuurder zich al dan niet kan beroepen op het feit dat er wijziging kwam in den aard van den handel of van de nijverheid, om de huurverlenging te weigeren.

ART. 57.

Genieten het voordeel niet van de bepalingen der 1^e, 2^e, 3^e, 4^e en 5^e paragraaf van het vorige artikel, de huurders ten laste derwelke de verhuurder vóór de scheidsrechterlijke commissie zal bewezen hebben, dat zij buitengewone oorlogswinsten hebben verwezenlijkt onder de voorwaarden voorzien bij de wet van 1 Juli 1916.

In dit geval, doet de scheidsrechterlijke commissie uitspraak over de aanyraag tot huurverlenging.

ART. 58.

De gemobiliseerde huurders moeten, op straffe van versteking, door middel van eene buitenrechterlijke akte aan den verhuurder hun wil te kennen geven uiterlijk drie maanden na het decreet tot vaststelling van het einde der vijandelijkheden.

De niet gemobiliseerde huurders moeten hun voornemen doen kennen uiterlijk drie maanden vóór dat de huurovereenkomst verstreken is. Is de huurovereenkomst verstreken op het oogenblik van de afkondiging der wet of zal zij verstreken zij bij binnen zes maanden na dezer afkondiging, dan moeten zij hun voornemen te kennen geven uiterlijk zes maanden na bedoelde afkondiging.

ART. 59.

Waar het gaat om niet-schriftelijke huren, mag de huurder, die het genot van het lokaal mag behouden gedurende den bij artikel 56 vastgestelden tijd, in den loop van ditzelfde tijdperk de gehuurde plaats verlaten onder de door het gebruik bepaalde voorwaarden.

NOTA.

De Fransche Kamer heeft in hare vergadering van 27 Juni 1919 een wetsvoorstel van den heer Levasseur aangenomen, tot aanvulling der wet van 9 Maart 1918 en betreffende inzonderheid de huurovereenkomsten en mondelinge huren aangegaan gedurende het tijdperk gaande van 1^{sten} Augustus 1914 tot 11 November 1918.

Ziehier de door de Kamer aangenomen tekst, zooals hij blijkt uit een verslag van het blad *Le Matin* :

Voor eerst werd, zonder bespreking, het eerste artikel aangenomen luidend als volgt :

« De huurovereenkomsten, mondelinge huren en stilzwijgende wederinhuringen, getroffen tot hernieuwing van huurovereenkomsten en mondelinge huren van lokalen, loopende op 1^{sten} Augustus 1914, indien de huurder niet gemobiliseerd werd, evenals de wettelijke verlenging dier huurovereenkomsten en huren worden, op aanzoek van den huurder, tot den gebruikelijken termijn verlengd met den noodigen tijd om hem na het einde der vijandelijkheden, zooals het bij decreet zal worden vastgesteld, te waarborgen :

» 1° Een genot van twee jaren, voor de tot woning bestemde lokalen ;

» 2° Een genot hebbende denzelfden duur als de mobilisatie van den huurder, voor de woonlokalen behoorende tot te categorie der kleinere woningen voorzien bij artikel 15 der wet van 9 Maart 1918, indien deze duur twee jaren overschrijdt ;

» 3° Een genot hebbende denzelfden duur als die der vijandelijkheden, voor de lokalen bestemd voor handel-, nijverheid- of beroepsverrichtingen. »

Over artikel 2, waarin de na 1^{sten} Augustus 1914 gesloten overeenkomsten behandeld worden, werd toen een langdurige juridische bespreking aangegaan.

Ten slotte werd voor dit artikel den volgende tekst aangenomen :

« Alle andere huurovereenkomsten en mondelinge huren van lokalen waarvan de huur aangegaan werd tusschen 1^{sten} Augustus 1914 en 9 Maart 1918, in het Seine-Departement, evenals alle hernieuwingen, stilzwijgende wederinhuringen en wettelijke verlengingen welke op die huurovereenkomsten volgen, worden evenzoo, op aanzoek van den huurder, verlengd met den noodigen tijd om hem na het einde der vijandelijkheden, zooals het bij decreet zal worden vastgesteld, een genot van twee jaren te waarborgen, tenzij de duur van het contract vastgesteld weze naar verhouding tot den duur der vijandelijkheden of de verhuurder bewijze dat hij de vroeger door hem of zijn gezin bewoonde lokalen voor den oorlogstijd alleen verhuurd heeft, omdat hij of één of meer personen die vroeger bij hem inwoonden, gemobiliseerd werden.

» Onder dezelfde voorwaarden en in de agglomeraties waar sedert 1 Augustus 1914 de bevolking buitensporig toenam, kan bij beslissing van den voorzitter der scheidsrechterlijke commissie dezelfde verlenging toegestaan worden. »

Vervolgens werd artikel 2^{bis} aangenomen, luidend als volgt :

« De overnemers en onderhuurders hebben recht op de in de vorige artikelen 1 en 2 voorziene verlenging, onder dezelfde voorwaarden als de huurder, welk ook de datum der overneming of der onderhuur weze. »

Ook werd beslist dat de betwistingen waartoe de nieuwe wet zou aanleiding geven zouden gebracht worden vóór de scheidsrechterlijke commissies en, als deze zullen afgeschaft zijn, vóór de gewone rechtbanken.

De gezamenlijke wet werd vervolgens zonder verdere voorvallen aangenomen.

III. — ENGELSche WETGEVING.

(Sammenvatting.)

De wet van 1915 op de verhooging der huurprijzen is van toepassing op de woningen waarvan de huurprijs niet gaat boven :

1° 35 pond sterling, in het politiedistrict der hoofdstad, met inbegrip der stad Londen;

2° 30 pond sterling, in Schotland;

3° 26 pond sterling, op alle andere plaatsen.

Voor die woningen, is huurverhooging tijdens den oorlog niet invorderbaar boven het bedrag van het « huurtype », zelfs wanneer een overeenkomst werd gesloten.

Deze bepaling is niet van toepassing op de vóór 25 November 1915 verhoogde huishuren. Moest het huis buitengewone uitgaven hebben genoodzaakt (oprichting van nieuwe bouwwerken, veranderingen, enz.); dan zal eene verhooging van 6 % op het bedrag van de te dien einde gedane uitgave niet aanzien worden als eene verhooging naar de termen dezer wet. Indien de huurder van den verhuurder lasten of verantwoordelijkheden overnam, welke deze laatste te dragen had, dan worden zij aanzien als een verhooging van huishuur. Den rechtbanken behoort het te beslissen of deze verhooging al dan niet moet worden behouden. Indien de verhuurder van den huurder lasten of verantwoordelijkheden overnam, welke deze laatste te dragen had, mag de eerste den huurprijs verhoogen, mits het bedrag der verhooging te wettigen.

De bij de wet voorziene verhoogingen moeten den huurder vier weken op voorhand schriftelijk ter kennis worden gebracht en gewettigd worden door het bedrag der buitengewone uitgaven.

Een huurder kan niet verplicht worden zijne woning te ontruimen zolang hij zijne huur betaalt, behalve wanneer hij het huis beschadigt of wanneer hij zich gedraagt op een voor de naburen schadelijke of hinderlijke wijze, of wanneer de verhuurder ernstige redenen heeft om zijn huis zelf te gaan bekomen.

Het « huurtype » is ofwel de huur op 3 Augustus 1914, ofwel de laatste vóór dien datum als het een huis geldt dat op 3 Augustus 1914 niet verhuurd was ofwel nog de eerste huur als het een huis geldt dat na dien datum voor de eerste maal verhuurd werd.

In twijfelachtige gevallen, wordt de huur door de rechtbank bepaald.

De lord-kanselier neemt al de noodige schikkingen met het oog op de toepassing dezer wet.

Elk officier of persoon behorende tot de troepen Zijner Majesteit, kan zich beroepen op de rechtbank der provincie waar hij woont of der provincie waar zijn woning staat; de rechtbank kan dan de voorwaarden aanduiden onder dewelke een huurovereenkomst kan verbroken worden of zulke voordeelen toestaan die hij rechtvaardig acht.

De wet van 1915 blijft van kracht tot zes maand na het einde van den oorlog.

*
*
*

Bij de wet van 1919 op de verhooging der huurprijzen wordt voorzien dat, gedurende het tijdperk ingaande zes maand na het einde van den oorlog tot 26 Maart 1921, de huurverhooging der woningen waarop de wet toepasselijk is, maar invorderbaar zal zijn voor zoover zij niet gaat boven 10 % van het « huurtijpe », zelfs ingeval van tegenstrijdige overeenkomst. De verhuurder is verplicht tot schriftelijke kennisgeving van de verhooging aan den huurder, vier weken op voorhand.

De overheden van den gezondheidsdienst kunnen de verhooging verbieden indien de gezondheidsvoorwaarden en het onderhoud der woning te wenschen overlaten. De huurder kan aanvragen dat de woning door de overheden van den gezondheidsdienst geschouwd worde.

De wet van 1915 is ook van toepassing :

1^o In het politiedistrict der hoofdstad, met inbegrip der stad Londen, op de woningen met eene huur van meer dan 35 pond sterling en van niet meer dan 70 pond sterling;

2^o In Schotland, op de huren gaande van 30 tot 60 pond sterling;

3^o In alle andere plaatsen, op die van 26 tot 52 pond sterling.

Het verhuren van gemeubelde huizen of gedeelten van huizen moet aan den verhuurder geen grootere winst dan 25 % boven de normale winst laten.

De na het in werking treden dezer wet te veel betaalde sommen kunnen van de later te betalen huishuren afgetrokken worden. Alle verhooging boven 10 % van het « huurtype » wordt nietig verklaard en moet terugbetaald worden.

Was de huurprijs op 3^e Augustus 1914 hooger dan de huurwaarde, dan wordt de huurwaarde als « huurtype » aanzien.

IV. — NEDERLANDSCHE WETGEVING.

Wet van den 26^e Maart 1917 tot voorkoming van onredelijke opdrijving van de huurprijzen van woningen (Huurcommissiewet, zooals die wet is gewijzigd bij de wet van 25 Maart 1918).

WIL WILHELMINA, enz.,

Alzoo wij in overweging genomen hebben, dat het noodzakelijk is in de tegenwoordige buitengewone omstandigheden maatregelen te treffen ter voorkoming van onredelijke opdrijving van de huurprijzen van woningen;

Zoo is het...

ARTIKEL EEN.

Het is verboden in eene gemeente, waarvoor eene Huurcommissie ingesteld is, als verhuurder eene hoogere vergoeding, onder welken naam of in welken vorm ook, te bedingen voor het gebruik van eene woning, dan de de huurprijs, voor de woning geldende op, of laatselijk vóór 1 Januari ¹⁹¹⁶ 1918, zoo niet die hoogere huurprijs is goedgekeurd of vastgesteld

door de Huurcommissie. Is eene woning vóór of op 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ niet verhuurd geweest, dan vraagt de verhuurder aan de Huurcommissie schatting van den huurprijs van 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ indien deze schatting nog niet heeft plaats gehad, en geldt als die huurprijs de som, welke door de Huurcommissie als huurprijs van 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ wordt geschat.

Ten aanzien van eene nieuw gebouwde woning na 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ voor het eerst in gebruik genomen, betreft het verbod van het eerste lid het bedingen van eene hoogere vergoeding dan de huurprijs, waarvoor de woning voor het eerst is verhuurd.

ART. 2.

Is de overeenkomst, waarbij de hoogere huurprijs bedongen is, aange-
gaan vóór de instelling der huurcommissie, doch na 1 Ja-
nuari $\frac{1916}{1918}$, het in werking treden der Huuropzeggingswet,
dan is de verhuurder gehouden binnen eene maand na
die instelling hetzij zich tot de huurcommissie te wenden met het
dat inwerkingtreden verzoek dien hooger en huurprijs goed te keuren, hetzij zich jegens den
huurder bereid te verklaren den huurprijs te verlagen tot dien van
1 Januari $\frac{1916}{1918}$.

Is voor het gebruik van eene woning, welke vóór of op 1 Januari
 $\frac{1916}{1918}$ niet verhuurd is geweest, eene overeenkomst aangegaan vóór
de instelling der huurcommissie, dan vraagt de verhuurder
het in werking treden der Huuropzeggingswet,
binnen eene maand na die instelling aan de huurcommissie
dat in werking treden,
schatting van den huurprijs van 1 Januari $\frac{1916}{1918}$, indien deze schatting
nog niet heeft plaats gehad. De termijn van eene maand, genoemd in het
voorgaand lid, vangt dan aan op den dag, waarop omtrent de schatting
bij einduitspraak is beslist.

Keurt de Huurcommissie den hooger en huurprijs niet goed, dan geldt
als huurprijs het door de huurcommissie als zoodanig vast te stellen lager
bedrag; de verlaging werkt dan terug tot het tijdstip, door de huurcom-
missie te bepalen. Dit tijdstip kan niet vroeger zijn dan $\frac{16 \text{ October } 1916}{1 \text{ Januari } 1918}$.

ART. 3.

De huurcommissie wordt in iedere gemeente, waarin naar het oordeel
van Burgemeester en Wethouders of van Gedeputeerde Staten daartoe
aanleiding door Burgemeester en Wethouders ingesteld. Haar werkkring
omvat de woningen in de gemeente haar vestiging. Met goedvinden van

Gedeputeerde Staten kan echter ééne huurcommissie voor meer gemeenten en kunnen meer huurcommissiën in ééne gemeente worden ingesteld. De instelling van eene huurcommissie voor meer gemeenten geschiedt door Burgemeesters en Wethouders dier gemeenten in onderling overleg.

De huurcommissie bestaat uit ten hoogste vijf leden; hare samenstelling geschiedt in dier voege, dat de belangen van huurders en die van verhuurders van woningen zooveel mogelijk gelijkelijk in de Commissie worden vertegenwoordigd.

ART. 4.

De Huurcommissie behandelt en beslist de bij haar aangebrachte zaken zoo spoedig mogelijk. Hare beslissing is met redenen omkleed.

De Huurcommissie keurt den hooger en huurprijs niet goed, zoo de verhuurder niet aannemelijk maakt, dat de hoogere huurprijs redelijk is in verband met de normale huurwaarde op 1 Januari $\frac{1916}{1918}$, vermeerderd met de hoogere uitgaven, die hij ter zake van de woning heeft te bestrijden. In bijzondere gevallen echter kan de Huurcommissie de verhooging op anderen grond goedkeuren, zoo haar blijkt, dat de huurder met de verhooging instemt.

ART. 5.

Keurt de Huurcommissie den hooger en huurprijs niet goed, dan stelt zij, den verhuurder gehoord, althans behoorlijk opgeroepen, het bedrag vast, waarvoor de woning mag worden verhuurd. Daarbij wordt rekening gehouden met de normale huurwaarde op 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ en met de hoogere uitgaven, die de verhuurder ter zake van de woning heeft te bestrijden, of, wat betreft eene nieuw gebouwde woning, na 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ voor het eerst in gebruik genomen, met den huurprijs, waarvoor de woning voor het eerst is verhuurd.

ART. 6.

De Huurcommissie deelt aan den verhuurder en aan den huurder hare uitspraak schriftelijk mede.

Van de uitspraak der Huurcommissie staat zoowel aan den huurder als aan den verhuurder gedurende veertien dagen na de dagteekening der mededeeling beroep open bij den rechter van het kanton, waar de woning gelegen is.

De kantonrechter behandelt en beslist de bij hem aangebrachte zaken zoo spoedig mogelijk. Indien hij de uitspraak niet bevestigt, doet hij wat der Huurcommissie was.

Tegen zijne beslissing is geen rechtsmiddel toegelaten, behoudens voorziening in cassatie in het belang der wet.

ART. 7.

Na het verstrijken van zes maanden, nadat omtrent den huurprijs van eene woning bij einduitspraak is beslist, kan eene nieuwe uitspraak der Huurcommissie omtrent die woning worden verzocht.

ART. 8.

Indien bij eene overeenkomst eene hogere vergoeding voor het gebruik van eene woning is bedongen dan krachtens deze wet geoorloofd is, geldt, in plaats van dat bedrag, de huurprijs, waarvoor de woning op, of laatstelijk vóór 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ is verhuurd geweest. Betreft het eene woning, welke vóór of op 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ niet is verhuurd geweest, dan geldt de som, welke door de Huurcommissie als de huurprijs van 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ is geschat. Betreft het eene nieuw gebouwde woning, na 1 Januari $\frac{1916}{1918}$ voor het eerst in gebruik genomen, dan geldt de huurprijs, waarvoor de woning voor het eerst is verhuurd.

ART. 9.

De verhuurder, die overtreedt een der bepalingen van artikel 1 of van artikel 2, wordt gestraft met eene geldboete van ten hoogste 1,000 gulden.

Is eene naamlooze vennootschap, eene coöperative of andere rechtspersoonlijkheid bezittende vereeniging of eene stichting verhuurder, dan worden de bestuurders, leden van het bestuur of commissarissen met dezelfde straf gestraft.

De bij deze wet strafbaar gestelde feiten worden beschouwd als overtredingen.

ART. 10.

Vervallen.

ART. 11.

De Huurcommissie en de kantonrechter zijn bevoegd bij de toepassing van deze wet zoodanige personen op te roepen en, al of niet na beëdiging, als getuigen of deskundigen te hooren of te doen hooren, als zij te hunner voorlichting noodig achten. Die personen zijn verplicht te verschijnen en de gevorderde voorlichting te geven. Zij worden opgeroepen bij te adviseeren brief.

Aan de verschenen personen kan vergoeding worden toegelegd op den voet van het tarief van gerechtskosten in strafzaken.

ART. 12.

Ter zake van de werkzaamheden der Huurcommissie en des kantonrechters ingevolge deze wet worden aan belanghebbenden geene kosten in rekening gebracht. De kosten, veroorzaakt door de instelling en de werkzaamheid der Huurcommissie zoomede die, gemaakt door den kantonrechter ter uitvoering van deze wet, worden gedragen voor de helft door den Staat en voor de wederhelft door de gemeente.

Alle stukken, krachtens deze wet opgemaakt, met uitzondering van huurovereenkomsten, zijn vrij van zegel, van de formaliteit van registratie en alle kosten.

ART. 13.

Al hetgeen betreft de instelling, de samenstelling, de taak en de werkwijze der huurcommissie, zoomede de regelen en vormen van het beroep van hare uitspraken op den kantonrechter, wordt, voor zoover daarin niet bij deze wet is voorzien, nader bij algemeenen maatregel van bestuur geregeld.

ART. 13 a.

1. Onder « huur en verhuur », verstaat deze wet iedere overeenkomst, onder welken naam of in welken vorm ook aangegaan, die ten doel heeft het ten gebruike verkrijgen en verstrekken van eene woning.

2. Onder « woning », verstaat deze wet ieder perceel met een of meer woonvertrekken, zoomede ieder als woning ingericht gedeelte van een perceel, dat afzonderlijk wordt verhuurd.

3. Deze wet is echter niet van toepassing ten aanzien van woningen, verhuurd met bouw- of weilanden, kwekerijen, teellanden en dergelijke landerijen.

ART. 14.

Deze wet kan worden aangehaald onder den titel « Huurcommissiewet ».

ART. 15.

Deze wet treedt in werking met ingang van een nader door Ons te bepalen dag.

Zij vervalt zes maanden na den dag waarop door Ons, den Raad van State gehoord, zal zijn verklaard dat de tegenwoordige buitengewone omstandigheden hebben opgehouden te bestaan.

**Wet van 25 Maart 1918 tot voorkoming van ontruiming van woningen
(Huuropzeggingswet).**

WIJ WILHELMINA, . . .

Alzoo Wij in overweging genomen hebben, dat het noodzakelijk is maatregelen te treffen, ten einde te voorkomen dat huurders in de tegenwoordige buitengewone omstandigheden uit hunne woningen worden gezet, indien daarvoor niet geldige reden bestaan,

Zoo is het . . .

ARTIKEL EÉN.

Wanneer, voor het eindigen van de huur eener woning, eene opzegging wordt vereischt en de huur door of namens den verhuurder is opgezegd, kan de huurder zich bij verzoekschrift wenden tot de huurcommissie, binnen wier gebied de woning gelegen is, met het verzoek de opzegging nietig te verklaren. Is de woning gelegen in eene gemeente, waarvoor geen huurcommissie is ingesteld, dan is de huurcommissie van eene nabij gelegen gemeente ter keuze van den verzoeker bevoegd.

2. Het verzoek geschiedt binnen eene week na de opzegging. Indien het verzoek tijdig is ingediend maakt het de opzegging krachteloos totdat omtrent het verzoek bij einduitspraak is beslist.

3. De huurcommissie willigt het verzoek in, indien haar summierlijk blijkt, dat de huurder gedurende den huurtijd zijne verplichtingen op behoorlijke wijze is nagekomen, en dat overigens voor de inwilliging van het verzoek eene geldige reden bestaat. Zij bepaalt dan tevens een termijn van ten hoogste zes maanden, gedurende welken de huur na het eindigen van den overeengekomen huurtijd zal voortduren.

4. Als geldige redenen in den zin van het voorgaand lid, worden beschouwd omstandigheden, die ten gevolge hebben dat de huurder door het eindigen der huur in ernstigere mate in zijne belangen zou worden geschaad dan de verhuurder en degenen, die de woning te goeder trouw hebben gehuurd, door de nietigverklaring der opzegging.

5. De huurcommissie kan den termijn op schriftelijk verzoek des huurders, eens of meermalen, telkens met ten hoogste zes maanden, verlengen, indien de omstandigheden niet aanmerkelijk verschillen van die, onder welke het verzoek tot nietigverklaring werd ingewilligd. Het verzoek geschiedt vóór het verstrijken van vijf-zesde gedeelten van den bepaalden termijn. Deze blijft loopen totdat de huurcommissie op het verzoekschrift heeft beschikt.

6. Is ingevolge de Huurcommissiewet omtrent den huurprijs der woning bij einduitspraak beslist, dan blijft die huurprijs ongewijzigd van kracht. Is omtrent den huurprijs niet bij einduitspraak beslist, dan bepaalt de huurcommissie, zooveel mogelijk met inachtneming van de bepalingen dier wet, een voor de woning redelijken huurprijs. Overigens stelt zij bij de inwilliging van het verzoek zoodanige voorwaarden en maakt zij zoodanige bepalingen, als zij met het oog op de belangen des huurders en des verhuurders noodig oordeelt, echter zooveel mogelijk met behoud van hetgeen tusschen partijen is overeengekomen. Partijen worden geacht voor den bepaalden termijn eene huur te hebben aangegaan onder de voorwaarden en bepalingen, door de huurcommissie gesteld. Hetzelfde geldt in geval van verlenging van den termijn.

7. Gedurende den bepaalden termijn, kan een vonnis tot ontruiming van de woning, ook in geval van onderhuur, niet worden ten uitvoer gelegd. Hetzelfde geldt in geval van verlenging van den termijn. De huurcommissie kan intusschen op schriftelijk verzoek des verhuurders te allen tijde den termijn verkorten, indien de huurder zijne verplichtingen niet op behoorlijke wijze is nagekomen of de huurcommissie oordeelt dat daarvoor overigens ten gevolge van de aanmerkelijk gewijzigde omstandigheden eene geldige reden bestaat.

8. De huurcommissie deelt aan den huurder en aan den verhuurder hare beslissing schriftelijk mede. Van de uitspraak der huurcommissie staat zoowel aan den huurder als aan den verhuurder gedurende veertien dagen na de dagteekening der mededeeling beroep open bij den rechter van het kanton, waar de woning gelegen is. Het beroep wordt bij hem insgelijks bij verzoekschrift aangebracht. Indien hij de beslissing der huurcommissie niet bevestigt, doet hij wat der huurcommissie was. Tegen zijne beslissing is geen rechtsmiddel toegelaten, behoudens voorziening in cassatie in het belang der wet.

ART. 2.

1. Wanneer voor het eindigen van de huur eener woning eene opzegging niet wordt vereischt, en partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen omtrent eene nieuwe huur, kan de huurder zich bij verzoekschrift wenden tot de huurcommissie, binnen wier gebied de woning gelegen is, met het verzoek te bepalen dat eene nieuwe huur zal tot stand komen. Is de woning gelegen in eene gemeente, waarvoor geen huurcommissie is ingesteld, dan is de huurcommissie van eene nabij gelegen gemeente ter keuze van den verzoeker bevoegd.

2. Het verzoek geschiedt binnen eene week na het verstrijken van den tijd, bij de overeenkomst voor het aangaan van eene nieuwe huur bepaald, en, indien die tijd niet bepaald is, uiterlijk drie maanden voor het einde van de huur, wanneer deze voor een jaar of langer is aangegaan, of uiter-

lijk twee weken vóór het einde van de huur, wanneer deze voor korteren tijd aangegaan is. Indien het verzoek tijdig is ingediend, blijft de bestaande overeenkomst ongewijzigd van kracht totdat omtrent het verzoek bij einduitspraak is beslist.

3. De huurcommissie willigt het verzoek in, indien haar summierlijk blijkt, dat de huurder gedurende den huurtijd zijne verplichtingen op behoorlijke wijze is nagekomen, en dat overigens voor de inwilliging van het verzoek eene geldige reden bestaat. Zij bepaalt voor de nieuwe huur een termijn van ten hoogste zes maanden.

4. Het vierde lid en volgende van het voorgaand artikel vinden overeenkomstige toepassing.

ART. 3.

1. Alle verzoekschriften ingevolge deze wet vermelden naam, voornamen, beroep en woonplaats des verzoekers, naam en woonplaats der wederpartij, de woning die het verzoek betreft, en de beweegreden en strekking van het verzoek. Zij worden ingediend bij den secretaris der huurcommissie. Onverwijld na de ontvangst zendt de secretaris een afschrift van het verzoekschrift bij te adviseeren brief aan de wederpartij.

2. De huurcommissie is steeds bevoegd, al of niet na beëdiging, zoodanige personen als getuigen of deskundigen te hooren als zij te haer voorlichting noodig acht. De oproeping van die personen en van getuigen en deskundigen, wier verhoor door den huurder of den verhuurder is verzoekt, zoomede de oproeping van den huurder en den verhuurder zelf, geschieden door den secretaris bij te adviseeren brief.

3. Het verhoor geschiedt in tegenwoordigheid, althans na behoorlijke oproeping, van huurder en verhuurder.

4. Aan de verschenen getuigen en deskundigen wordt desgevorderd vergoeding toegelegd op den voet van het Tarief van Gerechtskosten in Strafzaken.

5. De huurcommissie beschikt zoo spoedig mogelijk op de verzoekschriften. Zij willigt geen verzoek in dan na verhoor of behoorlijke oproeping van partijen. Hare beschikking is met redenen omkleed.

6. In geval van beroep vinden de vorige bepalingen van dit artikel overeenkomstige toepassing.

7. De kosten, gemaakt door de huurcommissie en den kantonrechter ter uitvoering van deze wet, worden gedragen voor de helft door den Staat en voor de wederhelft door de gemeente, waarvoor de huurcommissie is ingesteld. De huurcommissie en de kantonrechter kunnen intusschen de kosten, die noodeloos werden aangewend, laten voor rekening der partij, die ze aanwendde.

ART. 4.

1. De verhuurder eener woning kan zich niet beroepen op een beding, waardoor de huurder onder bepaalde omstandigheden geacht zou worden de huur te hebben opgezegd of verplicht zou zijn dit te doen. Indien echter zulk beding betreft de wijze van gebruik of bewoning blijft de huurder verplicht dat beding dienaangaande na te leven.

2. Partijen kunnen zich niet beroepen op een beding, waarbij eenige bevoegdheid, bij deze wet aan huurder of verhuurder toegekend, zou worden uitgesloten of beperkt.

ART. 5.

1. Onder « huur en verhuur », verstaat deze wet iedere overeenkomst, onder welken naam of in welken vorm ook aangegaan, die ten doel heeft het ten gebuik verkrijgen en verstrekken van eene woning.

2. Onder « woning », verstaat deze wet ieder perceel met een of meer woonvertrekken, zoomede ieder als woning ingericht gedeelte van een perceel, dat afzonderlijk wordt verhuurd.

3. Deze wet is echter niet van toepassing ten aanzien van woningen, verhuurd met bouw- of weilanden, kwekerijen, teellanden en dergelijke landerijen, noch ook ten aanzien van dienstwoningen, welke door een publiekrechtelijk lichaam of krachtens een door Onzen Minister van Waterstaat goedgekeurd arbeidsreglement ter beschikking worden gesteld.

ART. 6.

Artikel 10 der Huurcommissiewet vervalt. In verband daarmee vervallen in artikel 1, lid 1, en in artikel 3, lid 2, der Huurcommissiewet de woorden « zooals bedoeld bij artikel 10 » en, in artikel 4 het tweede lid, terwijl in de bewoegreden de woorden « van lagere huurwaarde » vervallen. In artikel 3, lid 2, der Huurcommissiewet worden achter de woorden « bestaat uit » ingevoegd de woorden « ten hoogste »; terwijl aan het slot van artikel 3 dezer wet worden ingevoegd vóór « gelijkelijk », de woorden « zooveel mogelijk ».

ART. 7.

Na artikel 13 der Huurcommissiewet wordt ingevoegd artikel 13^a luidende :

1. Onder huur en verhuur verstaat deze wet iedere overeenkomst, onder welken naam of in welken vorm ook aangegaan, die ten doel heeft het ten gebuik verkrijgen en verstrekken van eene woning.

2. Onder woning verstaat deze wet ieder perceel met een of meer woonvertrekken, zoomede ieder als woning ingericht gedeelte van een perceel, dat afzonderlijk wordt verhuurd.

3. Deze wet is echter niet van toepassing ten aanzien van woningen, verhuurd met bouw- of weilanden, kweekerijen, teellanden en dergelijke landerijen.

ART. 8.

Waar het geldt woningen, ten aanzien waarvan de Huurcommissiewet eerst door het inwerkingtreden dezer wet van toepassing wordt, wordt de Huurcommissiewet aldus toegepast, dat in plaats van « 1 Januari 1916 » wordt gelezen « 1 Januari 1918 ». Voorts wordt, waar het die woningen geldt, artikel 2 der Huurcommissiewet aldus toegepast, dat in gemeenten, waarvoor bij het inwerkingtreden dezer wet reeds eene Huurcommissie was ingesteld, in plaats van het tijdstip van de instelling van de Huurcommissie wordt genomen dat van het inwerkingtreden dezer wet, en dat in plaats van « 16 October 1916 » wordt gelezen « 1 Januari 1918 ».

ART. 9.

Deze wet kan worden aangehaald onder den titel « Huuropzeggingswet ».

ART. 10.

1. Deze wet treedt in werking met ingang van den dag na dien harer afkondiging.

2. De artikelen 1 en 2 zijn van toepassing ten aanzien van iedere huur, die bij het in werking treden dezer wet niet is geëindigd. Is op dat tijdstip de tijd reeds verstreken, bij het tweede lid van artikel 1 of van artikel 2 voor het doen van het verzoek gesteld, dan geschiedt het binnen eene week na dat tijdstip, ook indien de huur in die week mocht eindigen.

3. Artikel 4 is van toepassing ten aanzien van ieder beding na 31 December 1917 aangegaan.

4. Indien de huurder eener woning vóór de inwerkingtreding dezer wet zelf de huur heeft opgezegd, of nagelaten heeft eene nieuwe huur aan te gaan, op grond dat hij bij het einde der huur eene andere woning te zijner beschikking zou verkrijgen, en de huurder dier andere woning ingevolge deze wet de beschikking daarover zal kunnen blijven behouden, dan vinden de artikelen 1 en 2 en het tweede lid van dit artikel overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek geschiedt binnen twee weken na het in werking treden dezer wet.

ART. 11.

1. Deze wet vervalt zes maanden na den dag, waarop Wij, den Raad van State gehoord, zullen hebben verklaard dat de tegenwoordige buitengewone omstandigheden hebben opgehouden te bestaan.

2. Op het tijdstip, waarop deze wet vervalt, eindigt de termijn, ingevolge de artikelen 1 of 2 bepaald of verlengd.

