

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers
Session extraordinaire 1939	N° 13	Buitengewone zitting 1939
N° 78 (Doc. Sénat) : PROJET DE LOI		WETSONTWERP N° 78 (Doc. Senaat)

PROJET DE LOI

**portant certaines dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.**

PROJET TRANSMIS PAR LE SENAT (1)

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. **CARTON de WIART**

MESDAMES, MESSIEURS,

Ce projet de loi, déposé au Sénat, le 27 décembre 1938, par M. J. Pholien, ministre de la Justice, tend à une prorogation de la loi du 11 mars 1938 portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyers. La loi du 11 mars 1938 prorogeait elle-même des dispositions légales antérieures.

En proposant cette loi de 1938, le Gouvernement avait déclaré que c'était la dernière fois qu'il recourrait à ces dérogations exorbitantes du droit commun.

Pour justifier aujourd'hui une nouvelle prorogation, le Gouvernement se borne à dire, comme il l'avait fait précédemment, qu'à défaut de mesures exceptionnelles, on pourrait craindre une hausse effective qui affecterait les plus petits logements.

Ce projet, pour lequel l'urgence avait été réclamée, a été adopté sans discussion par le Sénat dans sa séance du 28 décembre 1938 par 85 voix contre 23 et 10 abstentions.

Votre Commission de la Justice, par 7 voix contre 5, s'est prononcée contre le projet. Ce vote lui a été inspiré par la conviction que la prolongation et la complication de ces lois d'exception créent plus d'injustices qu'elles n'en peuvent supprimer. Certes, pendant les années qui ont suivi la guerre, il était nécessaire que des mesures législatives fussent prises soit pour proroger les baux en cours, soit pour fixer certaines limites au montant des locations immobilières. La pénurie des immeubles, par rapport aux besoins de la population, était flagrante et justifiait pareil expédient.

(1) Voir p. 11.

WETSONTWERP

**houdende sommige uitzonderingsbepalingen
inzake huurovereenkomsten.**

ONTWERP DOOR DEN SENAAT OVERGEMAAKT (1)

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER **CARTON de WIART**

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Dit wetsontwerp op 27 December 1938 door den heer J. Pholien, Minister van Justitie, in den Senaat ingediend, heeft ten doel de wet van 11 Maart 1938, houdende sommige uitzonderingsbepalingen inzake huurovereenkomsten, te verlengen. Door de wet van 11 Maart 1938 zelf, werden de vroegere wetsbepalingen verlengd.

Toen de Regeering deze wet van 1938 voorstelde, verklaarde zij voor de laatste maal haar toevlucht te willen nemen tot deze buitensporige afwijkingen van het gemeen recht.

Om, op heden, een nieuwe verlenging te billijken, vergenoegt de Regeering zich er mede, zooals vroeger, te zeggen dat, ingeval geen uitzonderlijke maatregelen worden genomen, er een werkelijke stijging is te duchten, die de kleinste woonvertrekken zou treffen.

Dit ontwerp waarvoor de hoogdringendheid werd gevraagd, is, zonder bespreking aangenomen door den Senaat, in zijn vergadering van 28 December 1938, met 85 tegen 23 stemmen, bij 10 onthoudingen.

Uw Commissie voor de Justitie verwierp het ontwerp met 7 tegen 5 stemmen. Zij nam deze houding aan, omdat zij overtuigd is dat de verlenging en de ingewikkeldheid dezer uitzonderingswetten meer onrechtvaardigheden in het leven roepen dan ze er doen verdwijnen. Zeker, gedurende de jaren na den oorlog, was het noodig wetgevende maatregelen te nemen, hetzij om de loopende huurovereenkomsten te verlengen, hetzij om zekere perken te stellen aan het bedrag van de verhuring van vaste goederen. In verband met de behoeften van de bevolking heerschte er tekort aan huisvesting, zoodat dergelijk lapmiddel gebillijkt was.

(1) Zie bl. 11.

Il n'est pas sans intérêt de rappeler quelle a été l'intervention du législateur dans ce domaine, et votre Commission a cru que l'occasion lui était aujourd'hui fournie d'établir le tableau impressionnant des lois qui ont été votées en matière de loyers depuis la guerre, en indiquant pour chacune d'elles, leurs principales caractéristiques :

Loi du 10 décembre 1918 (Pas., p. 110).

Suspend, jusqu'à l'entrée en vigueur d'une loi sur les loyers, les actions en paiement et celles qui sont fondées sur défaut de paiement, sur expiration de bail ou sur congé donné par le preneur.

Loi du 30 avril 1919 (Pas., p. 147).

I — *délais pour paiements* échus depuis le 1^{er} août 1914 — exonération judiciaire du solde impayé de la moitié des loyers échus au plus.

II — *échec à condamnation au paiement* des plus petits loyers si les ressources ont fait défaut. Idem sans limitation de montant du loyer au profit de *combattants* ou *prisonniers*. Réduction éventuelle au cas de ressources suffisantes.

III — le propriétaire *débiteur hypothécaire* des immeubles objects de réduction ou d'exonération, obtient des délais correspondants.

IV — *résiliation au profit de veuve ou successeurs* des baux des combattants tués à l'ennemi ou morts de blessures.

Loi du 25 août 1919 (Pas., p. 362).

Prorogation d'occupation après expiration de bail jusqu'à la date de 1921 correspondante à l'expiration du bail (concerne aussi les immeubles à usage commercial ou à usage industriel).

Majoration de loyer durant la prorogation : 30 p. c. sur base du loyer au 1^{er} août 1914; majoration supérieure, à déterminer par le juge, en fonction de charges et dépenses pour les lieux loués.

Droit du bailleur à s'opposer à prorogation pour motifs graves.

Loi du 16 avril 1920 (Pas., p. 116).

Suspend les actions relatives au congé du preneur à l'expiration du bail, les expulsions et les exécutions de jugements prononcés en vertu de la loi du 25 août 1919 (jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi sur les loyers, 3 mois au plus).

Loi du 17 juillet 1920 (Pas., p. 201).

Proroge les effets de la loi du 16 avril 1920.

Loi du 14 août 1920 (Pas., p. 333).

I — complément à la loi du 30 avril 1919 — prorogation de délais.

Het is dan ook niet zonder belang er aan te herinneren hoe dikwijls de wetgever op dit gebied heeft ingegrepen; en uw Commissie meende dat haar thans de gelegenheid werd geboden om de indrukwekkende tabel op te maken van de huishuurwetten die, sedert den oorlog, werden aangenomen en, voor elke, de hoofdkenmerken er van weer te geven :

Wet van 10 December 1918 (Pas., bl. 110).

Schorst, tot de inwerkingtreding van een huishuurwet, de vorderingen tot betaling en die wegens gebrek aan betaling, het verstrijken van de huurovereenkomst of de opzegging vanwege den huurder.

Wet van 30 April 1919 (Pas., bl. 147).

I — *termijnen voor sedert 1 Augustus 1914 vervallen betalingen* — gerechtelijke ontlasting van ten hoogste het niet betaald saldo van de helft der vervallen huishuur.

II — *uitstel van veroordeeling tot betaling* voor de kleinste huishuren, indien de geldmiddelen ontbraken. Idem, zonder beperking van het bedrag van de huishuur, ten bate van de *oud-strijders of gevangenen*. Eventuele vermindering, in geval van ontoereikende geldmiddelen.

III — *de hypotheekplichtige eigenaar* van de vaste goederen die het voorwerp waren van vermindering of ontlasting, bekomt overeenstemmende termijnen.

IV — *verbreking ten bate van weduwe of erfgenamen* van de huurovereenkomsten der in den oorlog gesneuvelde of aan hun kwetturen bezweken oud-strijders.

Wet van 25 Augustus 1919 (Pas., bl. 362).

Verlenging van bewoning, na het verstrijken van de huurovereenkomst, tot den daarmede overeenstemmenden datum van het jaar 1921 (geldt ook voor de vaste goederen dienende voor handel en nijverheid).

Verhoging van de huishuur, gedurende de verlenging : 30 t. h. op basis van de huishuur op 1 Augustus 1914; grooter verhoging, door den rechter te bepalen, wegens lasten en uitgaven voor het verhuurde goed.

Recht van den verhuurder, om gewichtige redenen, de verlenging niet toe te staan.

Wet van 16 April 1920 (Pas., bl. 116).

Schorst de vorderingen inzake de opzegging van den huurder bij het verstrijken der huurovereenkomst, de uitzettingen en de tenuitvoerleggingen van vonnissen uitgesproken op grond van de wet van 25 Augustus 1919 (tot de inwerkingtreding van een nieuwe huishuurwet, ten hoogste drie maanden).

Wet van 17 Juli 1920 (Pas., bl. 201).

Verlengt de gevolgen van de wet van 16 April 1920.

Wet van 14 Augustus 1920 (Pas., bl. 333).

I — aanvulling van de wet van 30 April 1919 — verlenging van termijnen.

II — *prorogation des baux à loyer jusqu'en 1923* — au profit de tous loyers, sauf ceux de maisons de plaisance — opposition judiciaire de bailleur pour motif grave.

III — *limitation du montant du loyer* — 50 p. c. maximum sur 1914 pour tous immeubles, sauf commerciaux ou industriels ou de plaisance — 30 p. c. pour les loyers de 1,200 francs par an au plus.

III — *revision des baux* pour l'avenir au profit tant du preneur que du bailleur.

IV — *réquisition des immeubles de logement* par les autorités communales moyennant indemnité.

Arrêté royal du 31 août 1920 de coordination des lois des 30 avril 1919 et 14 août 1920 (*Pas.*, p. 483).

Loi du 15 juin 1922 (Pas., p. 153).

suspendant temporairement actions et exécutions en matière de loyer.

Loi du 24 novembre 1922 (Pas., p. 495).

Prorogation de la loi du 14 août 1920 et de celle du 15 juin 1922 jusqu'à loi nouvelle et au plus tard le 25 février 1923.

Loi du 20 février 1923 (Pas., p. 36).

I — *prorogation de toute occupation d'immeubles ou parties d'immeubles destinés au logement jusqu'en 1925* — date de l'entrée en jouissance — préavis de congé de 6 mois pour cette date — application aux habitations d'exploitations agricoles de 2 hectares au plus et de 500 francs par an au plus.

Exclusion des *maisons de plaisance, des locaux exclusivement affectés au commerce ou à l'industrie* — aux immeubles mixtes (commerce) d'un loyer supérieur à 5,000 franc à Bruxelles, 4,000 francs dans les communes, de moins de 100,000 francs et de plus de 50,000 francs, etc., gradation descendante.

— Opposition du bailleur pour motifs graves. *Reserement* imposé au preneur. *Droit du propriétaire* de résider ou faire résider un des siens dans son immeuble, sauf à l'égard des invalides, sinistrés, familles nombreuses, vieillards, victimes civiles de la guerre.

Droit du propriétaire de procurer un logement pour dégager son bien.

II — *limitation du montant du loyer* — 100 p. c. sur prix de 1914 pour les baux en cours et ceux à conclure après l'entrée en vigueur de la loi.

Exclusion des immeubles d'un loyer de 1,500 francs ou moins en 1914, s'étendant à 3 années à compter de l'ex-

II — *verlenging der huishuurovereenkomsten* tot in 1923 — ten bate van al de huishuren, behalve deze der lustwoningen — gerechtelijk verzet van den verhuurder, om gewichtige reden.

III — *beperking van het bedrag van de huishuur* — ten hoogste 50 t. h. van 1914, voor alle vaste goederen, behalve die voor handels- of nijverheidsbedrijven of voor lustwoningen — 30 t. h. voor de huishuren van ten hoogste 1,200 frank per jaaf.

IV — *herziening van de toekomstige huurovereenkomsten* ten bate zoowel van den huurder als van den verhuurder.

V — *Opvordering door de gemeenteverheid mits vergoeding van vaste goederen*, bestemd om tot woongelegenheden te dienen.

Koninklijk besluit van 31 Augustus 1920, tot samenordering van de wetten van 30 April 1919 en 14 Augustus 1920 (*Pas.*, bl. 483).

Wet van 15 Juni 1922 (Pas., bl. 153).

houdende tijdelijke schorsing van vorderingen en tenuitvoerleggingen inzake huishuur.

Wet van 24 November 1922 (Pas., blz. 495).

Verlenging van de wet van 14 Augustus 1920 en van die van 15 Juni 1922 tot op het oogenblik van de inwerkingtreding van de nieuwe wet en uiterlijk tot op 25 Februari 1923.

Wet van 20 Februari 1923 (Pas., blz. 36).

I. — *verlenging*, tot in 1925, van den *bezettingsduur* van vaste goederen of gedeelten van vaste goederen tot huisvesting bestemd — datum van ingenottreding — opzegging zes maanden te voren — toepassing op de woningen waartoe landbouwbedrijven behoorren, van minder dan 2 hectare en van ten hoogste 500 frank per jaar.

Uitsluiting van de *lustwoningen*, van de lokalen *uitsluitend tot het drijven van een handel of een nijverheid bestemd* — tot *gemengd* gebruik dienende vaste goederen (handell) met een huur die 5,000 frank overschrijdt, te Brussel, 4,000 frank in de gemeenten met minder dan 100,000 en meer dan 50,000 inwoners, enz., dalende gradatie.

— Verzet vanwege den verhuurder om gewichtige redenen. *Beperking* van lokalen opgelegd aan den huurder. *Recht van den eigendar* om zijn vast goed zelf of door de leden van zijn gezin te laten betrekken, behalve ten opzichte van de invaliden, geteisterden, groote gezinnen, bejaarde personen, oorlogsslachtoffers.

Recht van den eigenaar een huisvesting te verschaffen ten einde zijn goed te bevrijden.

II — *beperking der huurprijzen* — 100 t. h. van de in 1914 geldende prijzen op de loopende huurovereenkomsten en op die welke na het in werking treden van de wet worden gesloten.

Uitsluiting van de vaste goederen met een huurprijs van 1,500 fr. of minder in 1914, geldend voor 3 jaren, na het

piration du délai d'application de la loi, sous réserve d'homologation par le juge de paix.

III — *réquisition des immeubles* ou parties d'immeubles vacants moyennant état des lieux et indemnités.

IV — *immunisation des immeubles non construits* ou non achevés le 11 novembre 1918 ou qui ont été reconstruits ou transformés aux frais du propriétaire à concurrence de 50 p. c.

V — *interdiction de transformer des immeubles* donnés en location pour habitation en salles de spectacles, restaurants, débits de boissons.

VI — *Droit du preneur au remboursement de l'indû.*

Permanence de la faculté jusqu'à six mois après cessation de l'occupation.

Loi du 27 décembre 1924 (Pas., p. 706).

I — *prorogation d'une année de la loi du 20 février 1923.*

II — *modifications essentielles :*

a) *abaissement du maximum fixé pour les immeubles mixtes (commerce) exclus de l'application de la loi;*

b) *exclusion de la prorogation à charge du preneur qui s'abstient d'occuper immeubles lui appartenant;*

c) *limitation de l'augmentation du loyer porté à 125 p. c. de 1914 au lieu de 100 p. c.;*

d) *les immeubles transformés doivent pour être immunisés, avoir en plus augmenté la capacité de logement.*

Arrêté royal de coordination du 29 décembre 1924.

Loi du 31 décembre 1925 (Pas., p. 650).

Prorogation de la loi du 20 février 1923, prorogée et modifiée par la loi du 27 décembre 1924.

— *prorogation d'une année — substitution de dates.*

Arrêté royal du 1^{er} février 1926 portant nouvelle coordination de celle du 29 décembre 1924 avec substitution de dates.

Loi du 14 juin 1926 (Pas., p. 405).

Interprétation — intéresse l'intervention des avoués.

Loi du 28 décembre 1926 (Pas., p. 579).

Régime nouveau substitué aux régimes d'exception précédents.

I — *immeubles objets de la loi* — tout et parties d'immeubles, sauf :

a) *ceux bâtis ou achevés depuis le 11 novembre 1918;*

verstrijken van den toepassingstermijn van de wet, onder voorbehoud van homologeering door den vrederechter.

III — *opvordering van vaste goederen* of gedeelten van vaste goederen, mits beschrijving der plaatsen en vergoedingen.

IV — *vrijstelling van de op 11 November 1918 niet gebouwde* of niet voltrokken vaste goederen, of die voor ten minste 50 t. h. op kosten van den eigenaar worden herbouwd of ongebouwd.

V — *verbod van de in huur gegeven tot woning bestemde vaste goederen te veranderen in tooneelzalen, restauraties, drankgelegenheden.*

VI — *recht van den huurder op de terugbetaling van de wederrechtelijk betaalde sommen.*

Van kracht blijvende faculteit, tot zes maanden nadat de bewoning heeft opgehouden.

Wet van 27 December 1924 (Pas., blz. 706).

I — *verlenging voor één jaar van de wet van 20 Februari 1923.*

II — *hoofdzakelijke wijzigingen :*

a) *verlaging van het maximumbedrag* bepaald voor de tot gemengd gebruik bestemde vaste goederen (handel) uitgesloten van de toepassing der wet;

b) *uitsluiting van de verlenging* ten laste van den huurder die zich onthoudt een van de hem in eigendom toebehoorende vaste goederen te betrekken;

c) *beperking van de huurprijsverhoging* opgevoerd tot 125 t. h. van het bedrag van 1914, in stede van 100 t. h.;

d) *om vrijgesteld te worden, moeten de omgebouwde vaste goederen* daarenboven het woonvermogen hebben vergroot.

Koninklijk besluit van 29 December 1924, houdende samenordering.

Wet van 31 December 1925 (Pas., blz. 650).

Verlenging van de wet van 20 Februari 1923, verlengd en gewijzigd bij de wet van 27 December 1924.

— *verlenging, voor één jaar — in de plaatsstelling van datums.*

Koninklijk besluit van 1 Februari 1926 houdende nieuwe samenordering van dat van 29 December 1924, met in de plaatsstelling van datums.

Wet van 14 Juni 1926 (Pas., blz. 405).

Interpretatie — betreft de tusschenkomst der pleitbezorgers.

Wet van 28 December 1926 (Pas., blz. 579).

Nieuw regime in vervoeging van de voorgaande uitzonderingsregimes.

I — *vaste goederen die het voorwerp uitmaken van de wet* — geheel of gedeelten van vaste goederen, behalve :

a) *deze gebouwd of voltrokken, sedert 11 November 1918;*

b) ceux qui, démolis par fait de guerre, sont reconstruits aux frais du propriétaire à concurrence de 50 p. c.;

c) ceux qui sont transformés ou reconstruits avec capacité d'habitation supplémentaire de deux chambres et pour une valeur accrue de 50 p. c.;

d) ceux que les lois précédentes immunisaient;

e) ceux qui n'ont pas été loués au 23 février 1923;

f) les maisons de plaisance;

g) les immeubles commerciaux ou industriels;

h) tous autres immeubles dont le loyer dépassait au 1^{er} août 1914: 4,000 francs à Bruxelles et agglomération et dans les villes de 100,000 habitants. 3,000 francs dans les villes de 50 à 100,000 habitants, en dégression jusqu'à 500 francs dans les communes de moins de 5,000 habitants.

Les parties d'immeubles, etc., 2,800 francs à Bruxelles, etc.; 360 francs dans les communes de moins de 5,000 habitants;

i) les immeubles agricoles avec culture de plus de 2 hectares;

j) les immeubles placés sous séquestre en raison de la guerre et les biens domaniaux.

Division des immeubles en trois catégories pour l'application de la loi:

A. Bruxelles, etc.: 2,400 à 4,000 francs.

Communes de moins de 5,000 habitants: 300 à 600 fr.

B. Bruxelles, etc.: 1,800 à 2,400 francs.

5,000 habitants: 225 à 450 francs.

C. Les immeubles de valeurs inférieures.

Division des parties d'immeubles.

Catégories correspondantes:

A. — 1,600 à 2,800 francs;

300 à 360 francs.

B. — 1,200 à 1,600 francs;

225 à 300 francs.

C. — Les appartements de valeur inférieure.

II — *Prorogation*: 1928 pour la 1^{re} catégorie.

1929 pour la 2^e catégorie.

1930 pour la 3^e catégorie.

Prorogation refusée au locataire qui refuse sans motif légitime d'occuper sa propriété.

Opposition à prorogation: motifs graves — son logement, celui des siens — *Reserrement* — *Privilège des personnes morales* pour l'exercice de leur mission d'occuper leurs immeubles nonobstant droit de l'occupant en vertu de prorogation. — *Droit supplémentaire de faire échec à l'opposition du preneur*, en faveur des invalides, leurs ayants droit, sinistrés de guerre, familles nombreuses, vieillards, victimes civiles de guerre et invalides du travail. *Droit du preneur de fournir un logement à l'occupant.*

b) zij die, gesloopt ten gevolge van oorlogsfeiten, werden heropgebouwd op kosten van den eigenaar, tot een beloop van 50 t. h.;

c) zij die werden heropgebouwd of omgebouwd, waardoor de woongelegenheid met twee kamers werd verruimd, en de waarde met 50 t. h. toenam;

d) deze die door de vroegere wetten werden vrijgesteld;

e) die die, op 23 Februari 1923, niet werden verhuurd;

f) de lustwoningen;

g) de handels- of nijverheidsgebouwen;

h) alle andere vaste goederen waarvan de huurprijs, op 1 Augustus 1914, hooger was dan: 4,000 frank, te Brussel en agglomeratie en in de steden met 100,000 inwoners; 3,000 frank, in de steden met 50 tot 100,000 inwoners, dalend tot 500 frank, in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

De gedeelten van vaste goederen, enz., 2,800 frank, te Brussel, enz.; 360 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners;

i) de vaste landbouwgoederen met meer dan 2 hectare landerijen;

j) de wegens den oorlog onder sequester geplaatste goederen en de domeingoederen.

Indeeling van de vaste goederen in drie categorieën voor de toepassing van de wet:

A. Brussel, enz.: 2,400 tot 4,000 frank.

Gemeenten met minder dan 5,000 inwoners: 300 tot 600 frank.

B. Brussel, enz.: 1,800 tot 2,400 frank.

5,000 inwoners: 225 tot 450 frank.

C. De vaste goederen van mindere waarde.

Indeeling van de gedeelten van vaste goederen.

Overeenstemmende categorieën:

A. — 1,600 tot 2,800 frank;

300 tot 360 frank.

B. — 1,200 tot 1,600 frank;

225 tot 300 frank.

C. — De appartementen van mindere waarde.

II — *Verlenging*: 1928 voor de 1^{re} categorie.

1929 voor de 2^e categorie.

1930 voor de 3^e categorie.

Verlenging geweigerd aan den huurder die zonder gewettigde reden weigert zijn eigendom te betrekken.

Verzet tegen de verlenging: gewichtige redenen — huisvesting voor zichzelf of voor de zijnen — *Plaatsbeperking*. — Voorrecht van de *rechtspersonen* om, voor de uitoefening van hun taak, hun vaste goederen te betrekken, ondanks het aan den bewoner krachtens de verlenging verleende recht. — Bijkomstig recht om het verzet van den huurder nietig te doen verklaren, ten gunste van de invaliden, hun rechthebbenden, oorlogsgeteisterden, groote gezinnen, bejaarde personen, burgerlijke oorlogsslachtoffers en arbeidsinvaliden. *Recht van den huurder om den bewoner een huisvesting te verschaffen.*

III — *Limitation du montant du loyer.*

Maximum porté à :

1 ^{re} catégorie (augmentation)	225 % — 1927 — 1928,
2 ^e catégorie	— 175 % — id. — id.
	225 % — 1928 — 1929.
3 ^e catégorie	— 150 % — 1927 — 1928,
	200 % — 1928 — 1929.
	225 % — 1929 — 1930.

Augmentation supérieure pour les baux échéant en 1930 pour les locaux de plus de 1,000 francs l'an au 1^{er} août 1914, améliorés ou reconstruits, moyennant homologation du juge de paix.

IV — *Revision facultative des baux en cours*, sauf ceux qui sont homologués.

V — *Réquisition des immeubles*. — Les locaux vacants moyennant autorisation du Gouverneur, le propriétaire entendu, moyennant état des lieux et indemnité.

VI — *Remboursement des sommes indûment payées* comme titre de loyer.

Lois du 31 décembre 1929 (Pas., p. 170).

Prorogation de droit d'un an :

Immeubles : 600 à 1,200 francs, Bruxelles, etc.
450 à 900 francs, 50,000 à 100,000 habit.

Parties d'immeubles : 400 à 800 francs, Bruxelles, etc.
300 à 600 francs, 50,000 à 100,000 habitants.

Prorogation d'un an par arrêté royal sur avis des autorités administratives et judiciaires.

Immeubles : 240 à 480 francs — 25,000 à 50,000 habit.
225 à 450 francs — 15,000 à 25,000 habit.
150 à 300 francs — 5,000 à 15,000 habit.
75 à 100 francs — moins de 5,000 habit.

Parties d'immeubles — loyers correspondants :

160 à 320 francs.
150 à 300 francs.
120 à 240 francs.
75 à 100 francs.

Pour les immeubles et parties d'immeubles dont le montant au 1^{er} août 1914 était inférieur aux minima ci-dessus, une seconde prorogation d'un an peut être accordée par arrêté royal.

Montant du loyer — augmentation de 600 p. c.

Arrêté royal du 31 décembre 1929 de coordination (Pas., p. 722).

III — *Beperking der huurprijzen.*

Maximum gebracht op :

1 ^{ste} categorie (verhoging)	225 % — 1927 — 1928.
2 ^{de} categorie	— 175 % — id. — id.
	225 % — 1928 — 1929.
3 ^{de} categorie	— 150 % — 1927 — 1928.
	200 % — 1928 — 1929.
	225 % — 1929 — 1930.

Grootere verhoging voor de huurovereenkomsten vervallend in 1930, voor de verbeterde of heropgebouwde lokalen van meer dan 1,000 frank per jaar, op 1 Augustus 1914, mits homologeering door den vrederechter.

IV — *Facultatieve herziening van de loopende huurovereenkomsten*, behalve die welke zijn gehomologeerd.

V — *Opvoeding van vaste goederen*. — De leegstaande vaste goederen, mits machtiging door den Gouverneur, den eigenaar gehoord zijnde, mits beschrijving der plaats en vergoeding.

VI — *Terugbetaling der als huurgeld onverschuldigde betaalde sommen.*

Wetten van 31 December 1929 (Pas., bl. 170).

Verlenging van rechtswege met één jaar :

Vaste goederen : 600 tot 1,200 frank, Brussel, enz.
450 tot 900 frank, 50,000 tot 100,000 inwoners.

Gedeelten van vaste goederen : 400 tot 800 fr., Brussel, enz.
300 tot 600 fr., 50,000 tot 100,000 inwoners.

Verlenging voor één jaar bij Koninklijk besluit, na advies van de administratieve en rechterlijke overheid.

Vaste goederen : 240 tot 480 fr. -- 25,000 tot 50,000 inw.
225 tot 450 fr. -- 15,000 tot 25,000 inw.
150 tot 300 fr. -- 5,000 tot 15,000 inw.
75 tot 100 fr. -- minder dan 5,000 inw.

Gedeelten van vaste goederen — overeenstemmende huurprijzen :

160 tot 320 frank.
150 tot 300 frank.
120 tot 240 frank.
75 tot 100 frank.

Voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen waarvan het bedrag op 1 Augustus 1914 lager was dan voormelde minimum, mag bij Koninklijk besluit een tweede verlenging van één jaar worden toegestaan.

Bedrag van de huishuur — verhoging met 600 t. h.

Koninklijk besluit van 31 December 1929 tot samenordering (Pas., blz. 722).

Arrêtés royaux d'application des :

1^{er} février 1930 (*Pas.*, p. 9).
 13 février 1930 (*Pas.*, p. 34).
 24 février 1930 (*Pas.*, p. 39).
 27 mars 1930 (*Pas.*, p. 56).
 22 novembre 1930 (*Pas.*, p. 797).
 24 novembre 1930 (*Pas.*, p. 801).
 26 novembre 1930 (*Pas.*, p. 801).
 26 décembre 1930 (*Pas.*, p. 889).
 27 décembre 1930 (*Pas.*, p. 908).

Loi du 28 décembre 1931 (*Pas.*, p. 471).

— *Prorogation* d'une année par arrêté royal sur avis des autorités judiciaires et administratives, immeubles de moins de 600 francs à Bruxelles, etc., et villes de 100,000 habitants.

450 francs — 50,000 à 100,000 habitants.
 240 francs — 25,000 à 50,000 habitants.
 225 francs — 15,000 à 25,000 habitants.
 150 francs — 5,000 à 15,000 habitants.
 75 francs — moins de 5,000 habitants.

Parties d'immeubles — loyers correspondants :

400 — 300 — 160 — 150 — 120 et 75 francs.

Exclusion des baux ayant acquis date certaine au 1^{er} décembre 1931.

Arrêté royal d'application du 28 janvier 1932 (*Pas.*, p. 13).

Loi du 30 décembre 1932 (*Pas.*, p. 571).

— *Prorogation* de droit de six mois aux bénéficiaires de la loi du 28 décembre 1931.

Loi du 3 août 1933 (*Pas.*, p. 264).

Id. — six mois.

Loi du 28 décembre 1933 (*Pas.*, p. 446).

— *Prorogation* de six mois aux habitants de communes fixées par arrêté royal sur avis des autorités judiciaires et administratives.

Arrêté royal d'application du 25 janvier 1934 (*Pas.*, p. 21).

Arrêté royal (arrêté-loi) du 31 juillet 1934 (*Pas.*, p. 304).

— *Prorogation* de droit de 6 mois

Koninklijke besluiten van toepassing van :

1 Februari 1930 (*Pas.*, p. 9).
 13 Februari 1930 (*Pas.*, p. 34).
 24 Februari 1930 (*Pas.*, p. 39).
 27 Maart 1930 (*Pas.*, p. 56).
 22 November 1930 (*Pas.*, p. 797).
 24 November 1930 (*Pas.*, p. 801).
 26 November 1930 (*Pas.*, p. 801).
 26 December 1930 (*Pas.*, p. 889).
 27 December 1930 (*Pas.*, p. 908).

Wet van 28 December 1931 (*Pas.*, blz. 47).

— *Verlenging* met één jaar bij Koninklijk besluit op advies van de rechterlijke en bestuurlijke overheid, voor vaste goederen van 600 fr. ten minste te Brussel, enz., en in steden van 100,000 inwoners.

450 frank — 50,000 tot 100,000 inwoners.
 240 frank — 25,000 tot 50,000 inwoners.
 225 frank — 15,000 tot 25,000 inwoners.
 150 frank — 5,000 tot 15,000 inwoners.
 75 frank — minder dan 5,000 inwoners.

Gedeelten van vaste goederen — overeenstemmende huishuur :

400 — 300 — 160 — 150 — 120 en 75 frank.

Uitsluiting van de huishuurovereenkomsten die op 1^{er} December 1931 vasten datum hebben verworven.

Koninklijk besluit van toepassing van 28 Januari 1932 (*Pas.*, blz. 13).

Wet van 30 December 1932 (*Pas.*, blz. 571).

— *Verlenging* rechtens met zes maanden voor dezen die onder de wet van 28 December 1931 vallen.

Wet van 3 Augustus 1933 (*Pas.*, blz. 264).

Id. — zes maanden.

Wet van 28 December 1933 (*Pas.*, blz. 446).

— *Verlenging* met zes maanden voor de inwoners van gemeenten, bij Koninklijk besluit bepaald, op advies van de rechterlijke en bestuurlijke overheid.

Koninklijk toepassingsbesluit van 25 Januari 1934 (*Pas.*, blz. 21).

Koninklijk besluit (besluit-wet) van 31 Juli 1934 (*Pas.*, blz. 304).

— *Verlenging*, rechtens, met 6 maanden.

Arrêté royal (arrêté-loi) du 31 octobre 1934 (Pas., p. 401).

I — *Résiliation facultative de tous baux — opposition possible du bailleur. Le juge de paix peut prononcer la résiliation du bail si le preneur n'est pas en état de supporter les charges du bail.*

II — *Limitation de certains loyers.*

Pour les immeubles et catégories d'immeubles déterminés à la loi du 28 décembre 1931 :

7 fois la valeur locative au 1^{er} août 1914, pour les immeubles d'un revenu cadastral de :

3,600 francs au plus à Bruxelles et 100,000 habitants.
2,700 — 50,000 à 100,000 habitants.
1,440 — 25,000 à 50,000 habitants.
1,350 — 15,000 à 25,000 habitants.
900 — 5,000 à 15,000 habitants.
450 — moins de 5,000 habitants.

Pour les parties d'immeubles dans les communes correspondantes, d'un revenu cadastral de 2,400 — 1,800 — 960 — 720 — 450 francs, cinq quarts du revenu cadastral.

III — *Prorogation de certains baux jusqu'en janvier 1936: les immeubles et parties d'immeubles ci-avant déterminés, sauf droit d'opposition du bailleur ayant juste motif — du propriétaire, à son profit ou au profit des siens.*

Arrêté royal (arrêté-loi) du 10 décembre 1935 (Pas., p. 815).

— *Prorogation jusqu'en janvier 1937.*

Loi du 30 décembre 1936 (Pas., p. 759).

Prorogation jusqu'au 31 décembre 1937 dans les communes à déterminer par arrêté royal sur avis des autorités judiciaires et administratives.

Arrêté royal d'application du 28 janvier 1937 (Pas., p. 25).

Loi du 11 mars 1938 (Pas., p. 92).

— *Prorogation jusqu'en janvier 1939, par arrêté royal sur avis des autorités judiciaires et administratives, pour les immeubles de valeur locative au 1^{er} août 1914 de moins de 300 francs à Bruxelles et communes de 100,000 habitants.*

Moins de 240 francs dans les communes de 20,000 à moins de 100,000 habitants.

Moins de 150 francs dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants.

Koninklijk besluit (besluit-wet) van 31 Oktober 1934 (Pas., blz. 401).

I — *Facultatieve verbreking van alle huurovereenkomsten — mogelijk verzet van den verhuurder. De vrederechter mag de verbreking van de huurovereenkomst uitspreken, indien de huurder niet in staat is de lasten van de huurovereenkomst te dragen.*

— *Beperking van sommige huishuren.*

Voor de vaste goederen en categorieën van vaste goederen bepaald bij de wet van 28 December 1931 :

7 maal de huurwaarde op 1 Augustus 1914, voor de vaste goederen met een kadastraal inkomen van :

3,600 frank ten hoogste te Brussel en 100,000 inwoners.
2,700 — 50,000 tot 100,000 inwoners.
1,440 — 25,000 tot 50,000 inwoners.
1,350 — 15,000 tot 25,000 inwoners.
900 — 5,000 tot 15,000 inwoners.
450 — minder dan 5,000 inwoners.

Voor de gedeelten van vaste goederen in de overeenstemmende gemeenten, met een kadastraal inkomen van 2,400 — 1,800 — 960 — 720 — 450 frank, vijf vierden van het kadastraal inkomen.

III — *Verlenging van sommige huurovereenkomsten tot in Januari 1936: de hooger bepaalde vaste goederen en gedeelten van vaste goederen, behoudens het recht van verzet van den verhuurder welke gegronde reden heeft — van den eigenaar, ten zijnen voordeele of ten voordeele van de zijnen.*

Koninklijk besluit (besluit-wet) van 10 December 1935 (Pas., blz. 815).

— *Verlenging tot in Januari 1937.*

Wet van 30 December 1936 (Pas., blz. 759).

— *Verlenging tot 31 December 1937, in de gemeenten te bepalen bij Koninklijk besluit, op advies van de rechterlijke en bestuurlijke overheden.*

Koninklijke besluit van toepassing, van 28 Januari 1937 (Pas., blz. 25).

Wet van 11 Maart 1938 (Pas., blz. 92).

— *Verlenging, tot in Januari 1939, bij Koninklijk besluit, op advies van de rechterlijke en bestuurlijke overheid, voor de vaste goederen waarvan de huurwaarde, op 1 Augustus 1914, minder bedroeg dan 300 frank, te Brussel en in de gemeenten van 100,000 inwoners.*

240 frank in de gemeenten met 20,000 tot minder dan 100,000 inwoners;

150 frank in de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners;

Moins de 90 francs dans les communes de moins de 5,000 habitants.

Pour les parties d'immeubles de valeur locative au 1^{er} août 1914 de 240 — 180 — 120 et 90 francs.

Arrêté royal d'application du 30 mars 1938 (*Pas.*, p. 106).

La majorité de votre Commission estime qu'il n'y a pas lieu d'ajouter aujourd'hui un nouveau chapitre à cette longue nomenclature.

La seule considération qui pourrait justifier une nouvelle prorogation serait la pénurie des logements. On ne peut dire aujourd'hui, d'une façon générale, qu'il y ait pénurie de logements. Si cette situation exceptionnelle subsiste encore dans quelques localités, des projets comme celui-ci sont plutôt de nature à prolonger cette pénurie en contrariant ou en retardant les initiatives en vue de la construction et de l'aménagement des immeubles bâtis.

D'autre part, lorsqu'on déclare que le projet ne s'appliquera que dans un petit nombre de communes et pour des maisons d'une certaine catégorie, ne voit-on pas les anomalies qui se produiraient fatalement? Si le projet s'applique dans l'agglomération bruxelloise à un faubourg, par exemple celui de Molenbeek, comment justifier que dans un faubourg contigu, voire dans la même rue, des maisons qui se trouvent dans les mêmes conditions, seront les unes soumises à la prorogation tandis que les autres y échapperont? Faut-il ajouter que l'enchevêtrement de ces dispositions législatives en matière de loyers et le dédale de leurs complications favorisent singulièrement la chicane, — et avec elle la mauvaise foi?

En se prononçant contre le projet de loi, la Commission de la Justice croit utile de signaler au Gouvernement et à la Chambre qu'à son avis des situations comme celles auxquelles ces lois d'exception ont pour but de parer, trouveraient beaucoup mieux leur correctif dans une disposition d'ordre général qui existe déjà dans d'autres législations, notamment dans la législation suisse, et qui a fait l'objet d'une proposition de loi portant des modifications au Livre III du Code civil en vue de corriger certaines conséquences iniques qui peuvent naître de la disproportion excessive entre les obligations des parties. Cette proposition de loi, déposée dès le 27 mars 1929 à la Chambre des Représentants par MM. Carton de Wiart, Standaert, Maurice Lemonnier, Van Dievoet et Eugène Soudan introduit, par son article 2, une disposition nouvelle dans le Code civil, où elle devrait former l'article 712bis. Elle est ainsi conçue :

« Si les obligations de l'un des contractants sont hors de toute proportion avec l'avantage qu'il retire du contrat ou avec la prestation de l'autre, de telle sorte que, suivant les circonstances, il soit à présumer que son consentement n'a pas été suffisamment libre, le juge peut, sur la demande

90 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

Voor de gedeelten van vaste goederen waarvan de huurwaarde, op 1 Augustus 1914, 240 — 180 — 120 en 90 fr. bedroeg.

Koninklijk toepassings-besluit van 30 Maart 1938 (*Pas.*, blz. 106).

De meerderheid uwer Commissie is van oordeel dat er thans geen nieuw hoofdstuk bij deze lange opsomming dient gevoegd te worden.

De eenige overweging welke een nieuwe verlenging zou kunnen wettigen, ware de woningnood. Men kan thans, algemeen gesproken, niet beweren dat er woningnood is. Indien deze uitzonderlijke toestand nog in sommige localiteiten bestaat, zijn ontwerpen zooals deze eerder van aard dezen nood voorts te laten duren, door in te gaan tegen initiatieven om woningen te bouwen of bestaande woningen in te richten.

Anderzijds, ziet men dan niet in, wanneer men verklaart dat het ontwerp slechts in een klein aantal gemeenten en voor huizen van een bepaalde categorie van toepassing zal zijn, tot welke abnormale toestanden dit onvermijdelijk aanleiding moet geven?

Indien het ontwerp op een voorstad in de Brusselsche agglomeratie, bij voorbeeld Molenbeek, van toepassing is, hoe zal men het feit rechtvaardigen, dat in een aanpalende voorstad, ja in dezelfde straat, huizen welke aan dezelfde voorwaarden beantwoorden, de eene wel, de andere niet, onder de verlenging vallen?

Moet hieraan worden toegevoegd, dat de dooreenmenging van deze wetsbepalingen in zake huurovereenkomsten hun ingewikkeld en verward voorkomen, pleitziekte en dus ook kwade trouw in de hand werken.

De Commissie voor de Justitie, welke zich thans tegen het ontwerp verklaart, acht het nuttig de Regeering en de Kamers er op te wijzen dat, volgens haar oordeel, aan toestanden zooals deze waarin deze uitzonderingswetten zoeken te voorzien, beter zou kunnen worden verholpen door een bepaling van algemeenen aard, die reeds in andere wetgevingen, namelijk in de Zwitsersche, bestaat en die het voorwerp is geweest van een wetsvoorstel houdende wijzigingen van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, om zekere onrechtvaardige gevolgen weg te nemen, die kunnen voortspruiten uit de buitensporige wanverhouding tusschen de verplichtingen der partijen. Dit wetsvoorstel dat reeds op 27 Maart 1929 bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers werd ingediend door de heeren Carton de Wiart, Standaert, Maurice Lemonnier, Van Dievoet en Eugène Soudan, voegde, door zijn artikel 2, een nieuwe bepaling toe aan het Burgerlijk Wetboek, welke artikel 712bis moest vormen. Zij luidde als volgt :

« Indien de verplichtingen van een der contractanten buiten alle verhouding zijn met het voordeel dat hij uit het contract trekt of met de praestatie van den andere, derwijze dat, naar gelang der omstandigheden, het te vermoeden is dat zijn toestemming niet genoegzaam vrij is

de la partie lésée, annuler le contrat ou réduire les obligations. »

Ce texte qui peut se réclamer de l'ancien droit et qui a été préconisé par une commission officielle présidée par M. Scialoja, professeur à l'Université de Rome, et par M. F. Larnaude, de l'Institut de France, pour régler la matière des obligations et des contrats, aurait, si le Parlement belge avait voulu l'accueillir, rendu inutiles les dérogations, complications et anomalies auxquelles a donné lieu la législation si touffue dont nous avons relevé ci-dessus l'historique.

Votre Commission de la Justice, en rejetant le projet de loi à la majorité de ses membres, insiste pour que cette formule d'ordre général, — proposée il y a dix ans déjà, — soit reprise et réexaminée avec soin.

Une telle réforme aurait, en tous temps, le mérite de permettre au juge de corriger les conséquences de certains contrats usuraires qui sont de dangereuses toiles d'araignée tendues à la bonne foi par la malice et par la cupidité. En un temps de déséquilibre monétaire et économique, cette formule assurerait à beaucoup de victimes de ce déséquilibre le moyen d'échapper à des situations iniques pour lesquelles la loi ne prévoit aujourd'hui aucun remède. Les taux exorbitants et injustifiés en matière de location d'immeubles pourraient aussi être corrigés par l'effet d'une telle disposition qui préviendrait peut-être beaucoup d'abus. Cependant les bases traditionnelles du droit n'en seraient point atteintes.

En réintroduisant plus d'équité dans la loi, pareille formule ne ferait que remettre en vigueur des règles classiques qui n'ont été que trop oubliées.

Le Rapporteur,

H. CARTON de WIART.

Le Président,

L. MUNDELEER.

geweest, kan de rechter, op aanvraag van de benadeelde partij, het contract vernietigen of de verplichtingen verminderen. »

Deze tekst die zich kan beroepen op het vroeger recht en die werd aanbevolen door een officiële commissie voorgezeten door den heer Scialoja, professor aan de Universiteit van Rome, en door den heer F. Larnaude, van het Institut de France, om de kwestie der verplichtingen en overeenkomsten te regelen zou, indien het Belgisch Parlement hem had willen aannemen, een einde hebben gemaakt aan de afwijkingen, verwikkelingen en tegenstrijdigheden waartoe de talrijke wetten die wij hierboven opsomden, aanleiding hebben gegeven.

Uw Commissie voor de Justitie, door het wetsontwerp bij meerderheid van stemmen te verwerpen, dringt aan opdat de formule van algemeenen aard — die reeds tien jaren geleden werd voorgesteld — zou worden overgenomen en opnieuw zorgvuldig onderzocht.

Dergelijke hervorming zou, te allen tijde, de verdienste hebben aan den rechter toe te laten de gevolgen te keer te gaan van sommige woekerovereenkomsten, gevaarlijke spinnewebben die, door sluwe en schraperige personen, aan de goedgebouwde tegenpartij worden gespannen. In tijden van verstoord monetair en economisch evenwicht, zouden vele slachtoffers van deze ontreddering, dank zij deze formule, kunnen ontsnappen aan onrechtvaardige toestanden waartegen thans in de wet niets wordt voorzien. De overdreven en niet te billijken bedragen op het stuk van verhuring van vaste goederen, zouden aldus kunnen gemilderd worden door een dergelijke bepaling, waardoor wellicht ook vele misbruiken zouden worden voorkomen, nochtans zouden de grondslagen van het recht onaangetast blijven.

Door opnieuw meer billijkheid in de wet in te voeren, zou dergelijke formule slechts opnieuw de klassieke regelen in werking stellen, die al te veel uit het oog werden verloren.

De Verslaggever,

H. CARTON de WIART.

De Voorzitter,

L. MUNDELEER.

ANNEXE.

PROJET TRANSMIS PAR LE SENAT

PROJET DE LOI

portant certaines dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

ARTICLE PREMIER.

Dans les villes et communes déterminées par l'arrêté royal du 30 mars 1938, le Roi peut, dans les dix jours qui suivront la publication de la présente loi, après avoir pris les avis du Bourgmestre, du Président du Tribunal de première instance et du Juge de paix, arrêter que la loi du 11 mars 1938 portant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, sera prorogée ou remise en vigueur jusqu'au jour du mois de janvier 1940 correspondant à la date d'entrée dans les lieux loués.

ART. 2.

Disposition transitoire.

Pour les immeubles et parties d'immeubles auxquels la présente loi s'applique, le préavis donné par le bailleur avant la mise en vigueur de la présente loi est nul et de nul effet; le préavis donné par le preneur sort ses effets, sauf si, dans les quinze jours de la mise en vigueur de la présente loi, le preneur fait connaître au bailleur, par lettre recommandée à la poste, sa volonté de bénéficier de la prorogation; le tout sous réserve des expulsions judiciaires consommées et des départs volontaires de locataires déjà réalisés qui demeureront acquis, sans pouvoir donner ouverture à aucun recours quelconque.

ART. 3.

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

BIJLAGE.

ONTWERP DOOR DEN SENAAT OVERGEMAAKT

WETSONTWERP

houdende sommige uitzonderingsbepalingen
inzake huurovereenkomsten.

EERSTE ARTIKEL.

De Koning kan, in de bij het Koninklijk besluit van 30 Maart 1938 aangeduide steden en gemeenten, binnen de tien dagen die volgen op het bekendmaken van deze wet, na het advies te hebben ingewonnen van den Burgemeester, van den Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg en van den Vrederechter, besluiten dat de wet van 11 Maart 1938 houdende sommige uitzonderingsbepalingen inzake huurovereenkomsten zal worden verlengd of op-nieuw van kracht zal worden gemaakt tot op den dag van de maand Januari 1940, die overeenkomt met den datum waarop de gehuurde woongelegenheden werd betrokken.

ART. 2.

Overgangsbepaling.

Voor de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen waarop deze wet van toepassing is, is de opzegging die door den verhuurder vóór het van kracht worden van deze wet is gedaan, nietig en van geen waarde; de door den huurder gedane opzegging krijgt hare uitwerking behalve indien, binnen vijftien dagen na het van kracht worden van deze wet, de huurder, bij een ter post aangeteekend schrijven, aan den verhuurder laat weten dat hij het voordeel van de verlenging wil genieten; een en ander onder voorbehoud van voltrokken rechterlijke uitzetting of reeds verwezenlijkt vrijwillig vertrek van den huurder, die verworven blijven zonder tot eenig rechtsmiddel aanleiding te kunnen geven.

ART. 3.

Deze wet treedt in werking den dag waarop zij bekendgemaakt wordt.

(Amendement introduit après le dépôt du Rapport).

(Amendement ingediend na het neerleggen van het Verslag).

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1939.

I

BUITENGÉWOON ZITTINGSJAAR 1939.

Projet, N° 78
(Doc. Sénat) (1938-1939).
Rapport, N° 13.

2 mai 1939.

2 Mei 1939.

(1938-1939) Ontwerp, Nr 78.
(Doc. Senaat).
Verslag, Nt 13.WETSONTWERP houdende sommige uitzonderings-
bepelingen inzake huurovereen-
komsten.PROJET DE LOI portant certaines dispositions
exceptionnelles en matière de
baux à loyer.AMENDEMENT door den heer KLUYSKENS voorge-
steld.AMENDEMENT présenté par M. KLUYSKENS.

EEN ARTIKEL lbis INLASSCHEN LUIDEND ALS VOLGT INSERER UN ARTICLE lbis AINSI CONÇU :

Evenwel kan de rechter ten verzoeken van den verhuurder de huur vaststellen op een bedrag dat tot tien maal de huurwaarde van 1 Augustus 1914 kan bedragen, indien het uit de verklaringen der partijen of uit de voorgelegde documenten blijkt dat de lasten die de verhuurder wegens onderhoud of belastingen moet dragen, meer dan achtmaal deze van 1 Augustus 1914 te boven gaan.

Toutefois le juge pourra, à la demande du bailleur, porter le loyer à un taux allant jusqu'à dix fois la valeur locative au 1 août 1914, s'il résulte des déclarations des parties ou des documents de la cause que les charges que le bailleur doit supporter du chef de l'entretien de l'immeuble ou du chef de contributions dépassent plus de huit fois ces charges au 1 août 1914.

A. KLUYSKENS.