

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 23 JUILLET 1920

Rapport de la Commission de la Justice, chargée d'examiner le Projet de Loi modifiant et complétant les lois des 30 avril et 25 août 1919 sur les loyers.

(Voir les n^{os} 210, 337, 345, 366, 373, 378, 381, 392, 397, 398, 405, 407, 408, 415 et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants, séances des 22, 23, 25, 29 et 30 juin, 6 et 7 juillet 1920; le n° 155 du Sénat.)

Présents : MM. le comte GOBLET D'ALVIELLA, président-rapporteur;
BRAUN, DU BOST, MAGNETTE et le baron ORBAN DE XIVRY.

MESSIEURS,

Le nouveau Projet de Loi sur les loyers nous rappelle sensiblement que nous sommes encore soumis au régime de guerre, c'est-à-dire à un régime où c'est la contrainte sociale et non le libre contrat qui réglemente les rapports de droit privé. En ce sens, il est un legs du cataclysme que l'Allemagne a déchaîné sur le monde. La situation est la même chez presque tous les peuples du vieux et du nouveau continent, vainqueurs, vaincus et même neutres. Mais elle est peut-être plus aigüe en Belgique que n'importe où et c'est surtout dans la question des loyers qu'elle sévit chez nous.

Voici la cinquième loi qu'elle suscite depuis moins de dix-huit mois. La première, qui date du 30 avril 1919, avait pour objet de résoudre les difficultés relatives aux loyers impayés pendant la guerre, et on doit reconnaître aujourd'hui que malgré les critiques qui l'ont accueillie, elle a partiellement atteint son but d'apaisement. La seconde, qui est celle du 25 août 1919, tendait à arrêter la hausse croissante des loyers et à prévenir les expulsions des petits locataires. La troisième, publiée le 17 avril 1920, visait à prolonger l'action de la seconde pendant un délai de trois mois ou jusqu'à la mise en vigueur d'une loi nouvelle sur la matière. Tel a été encore l'objet de la quatrième, votée, il y a quelques jours, pour établir un nouveau délai qui devait permettre d'en examiner et, éventuellement, d'en voter une cinquième, provisoirement définitive, si je puis m'exprimer ainsi.

La crise des loyers est presque un mal endémique. Elle peut se résumer en cette constatation qu'il manque en Belgique, pour loger l'ensemble de notre population, environ 100,000 ou au moins 75,000 habitations.

Où les trouver? Ce n'est pas en dépouillant les propriétaires ou leurs ayants droit, afin d'installer d'autres familles à leur place, ce qui serait un simple chassé-croisé ; mais uniquement en multipliant le nombre des maisons.

En laissant libre jeu à la loi de l'offre et de la demande, comme en temps normal, nous verrions immédiatement se multiplier les abus auxquels la création de nouvelles habitations peut seule porter remède et, d'autre part, plus la loi interviendra pour ligoter les détenteurs de la propriété immobilière ou ébranler la confiance dans sa stabilité, plus nous détournerons le capital de se porter dans cette direction. Il y a là un cercle vicieux comme celui qui amène à réagir l'un sur l'autre, dans un domaine plus général, le coût de la vie et le taux des salaires.

C'est le cas d'appliquer ici les principes qui doivent régir les dérogations au droit commun exigées par le malheur des temps. Toute loi d'exception, pour se justifier, doit réunir les caractères suivants : restreindre ses empiètements dans les limites où ils sont nécessaires ou plutôt indispensables ; attester elle-même son caractère provisoire, en se fixant une limite de durée ; s'efforcer de maintenir un juste équilibre entre les intérêts qu'il s'agit forcément de concilier et au besoin de sacrifier les uns aux autres dans une certaine mesure.

Il importe de faire observer que des remèdes analogues ont été appliqués chez tous nos voisins qui se sont débattus dans les mêmes difficultés. Qu'on examine les lois appliquées dans le but de résoudre la crise des loyers, en France, en Angleterre, en Italie, en Suisse, en Hollande, on s'y trouve devant les solutions suivantes appliquées partout simultanément : 1^o Prorogation des baux écrits ou verbaux, sauf pour motifs graves à apprécier soit par la justice ordinaire, soit par des commissions d'arbitrage ; 2^o Interdiction de réclamer, soit dans les baux nouveaux, soit dans les baux en cours, un taux supérieur à un chiffre déterminé, en général le taux de 1914, plus ou moins augmenté ; 3^o Maintien de ces dérogations au droit commun jusqu'à l'expiration d'une période dépassant la durée de la guerre.

Il faut remarquer aussi que, chez nous, ces mêmes principes ont été admis et appliqués par les quatre premières lois que j'ai citées plus haut, sans que personne, dans le Parlement ou au dehors, n'ait trouvé quelque autre solution, toutes réserves faites quant aux détails d'exécution. Aussi s'est-on demandé s'il n'aurait pas suffi de reprendre et de proroger la loi du 25 août 1919. Son application toutefois avait soulevé certaines controverses et même révélé certaines lacunes auxquelles le nouveau projet s'efforce de parer. On a même jugé opportun d'y introduire des dispositions se rapportant à un autre ordre d'idées, notamment le droit de réquisition reconnu aux communes sur les immeubles vacants. Nous pouvons nous demander s'il n'eût pas été préférable d'insérer ces dispositions dans un projet de loi distinct, comme l'honorable M. Max en a fait la proposition formelle. A mélanger ainsi des objets divers dans une même loi, surtout une loi d'exception, on s'expose à engendrer des discussions manquant parfois de clarté ou de logique et l'on accroît singulièrement les difficultés de la tâche pour ceux qui, comme nous, ont ensuite à se retrouver dans la complication des textes, des amendements, des remaniements et des commentaires.

Le débat à la Chambre n'a pas pris moins de sept séances. Il a fait surgir cent cinquante et un amendements et sous-amendements, dont soixante et un ont été adoptés.

Les uns sont l'œuvre de la Section centrale ; d'autres sont dus au Gouvernement ou à des membres de la Chambre. Dans cette affluence de modifications proposées ou adoptées, les unes constituent une amélioration du projet ; d'autres sont moins heureuses. Leur nombre même explique

que les délibérations ont été parfois confuses ; certains textes sont surabondants, d'autres sont contradictoires. C'est un de ces cas où l'on ne pourrait trop regretter l'absence d'un Conseil d'État ayant pour mission de reviser et de coordonner le travail législatif. Le Sénat peut-il remplir ce rôle ? En tout cas, il a pour devoir de s'y essayer, et c'est dans cet esprit que votre Commission de la Justice a examiné le Projet.

Celui-ci débute par des *dispositions préliminaires*.

Ces dispositions préliminaires constituent des modifications aux lois des 30 avril et 25 août 1919.

Nous reproduisons le texte des dites lois avec ces modifications en regard :

Loi du 30 avril 1919.

Modifications proposées.

ARTICLE PREMIER. — Alinéa 1^{er} :

1^o Le juge peut accorder, pour le paiement des loyers échus pendant une période commençant au 1^{er} août 1914 et prenant fin *trois mois après la publication de la présente loi, sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre*, des délais qui ne dépasseront pas cinq années à compter du jour du jugement définitif jusqu'au paiement du solde, à charge par le preneur de prouver que ses ressources et celles de son conjoint non séparé de corps ne lui permettaient pas pendant la guerre, et ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter des loyers.

1^o Remplacer les mots : « trois mois après la publication de la présente loi sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre » par les mots : « le 28 juin 1919 ».

On a voulu ainsi substituer une date fixe à une époque dont la détermination donnait lieu à controverse.

2^o ART. 18.

Toutes actions intentées en exécution de la présente loi ne seront pas reçues en justice si elles n'ont été introduites dans les six mois qui suivent la publication de la loi ou la date d'exigibilité fixée par la convention des parties, si elle est postérieure à cette publication.

2^o L'article 18 de la loi du 30 avril 1919 sur les loyers, modifié par la loi du 25 août 1919 est complété par les dispositions suivantes :

a) Aucune action en paiement de loyers, pour la période du 4 juin 1914 au 28 juin 1919, ne peut plus être intentée après le 1^{er} novembre 1920, à moins que l'action soit basée sur l'inexécution d'un accord intervenu entre parties.

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

b) Les actions intentées en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1919 sont recevables jusqu'au 1^{er} janvier 1921.

3^o ART. 23.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

1^o ... ;

2^o ... ;

3^o *Les nationaux des pays étrangers qui seront admis à s'en prévaloir par arrêté royal.*

3^o A l'article 23, le 3^o est remplacé par la disposition suivante :

« 3^o Les nationaux des pays étrangers qui ont servi pendant la guerre sous les drapeaux de la Belgique ou de l'un des pays associés à la Belgique dans la guerre, ainsi que les descendants et ascendants en ligne directe, frères et sœurs de ces étrangers si ceux-ci étaient leur soutien et habitaient avec eux. »

4^o ART. 24.

Les cours et tribunaux demeureront saisis des causes qui leur auront été déférées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, ils statueront conformément à la présente loi.

4^o A l'article 24, les mots « mise en vigueur » sont remplacés par « publication ».

Ce dernier terme est employé partout ailleurs dans le projet.

Loi du 25 août 1919.

ART. 11.

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

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

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

5^o L'article 11 de la loi du 25 août 1919 est abrogé.

L'objet principal de ces dispositions préliminaires est de liquider définitivement à la date du 1^{er} novembre 1920 les contestations relatives au paiement des loyers arriérés qui remontent à l'époque de la guerre, sauf inexécution des accords conclus à cet effet entre les parties.

Les locataires n'en conservent pas moins, même après cette date, le droit de se prévaloir des dispositions prises en leur faveur par la loi du 30 avril 1919.

Les propriétaires de leur côté conservent, jusqu'au 1^{er} janvier 1921, le droit de réclamer le bénéfice de l'article 6 de cette même loi, autorisant le juge à leur accorder termes et délais pour le paiement de leurs dettes hypothécaires (intérêts et remboursements du capital) dont ils auraient grevé des immeubles qui ont subi une diminution de loyer par l'effet de la loi.

Nous ne pouvons nous empêcher de faire observer qu'il eut été beaucoup plus simple et plus clair, au lieu d'enchevêtrer ainsi trois lois qui chevauchent l'une sur l'autre, de formuler intégralement dans le projet nouveau, les textes qui modifient les lois antérieures, en déclarant abrogées toutes les dispositions de ces lois établissant des prescriptions différentes.

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PROROGATION DES BAUX A LOYER.

Il est à remarquer que dans le projet actuel, comme au reste dans les lois précédentes, il s'agit exclusivement des baux à loyer et non des baux à ferme.

L'article 1^{er} prescrit que tout locataire ou ancien locataire a le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, depuis la date de l'expiration du bail jusqu'à la date correspondante de l'année 1923.

Ce privilège est reconnu aux locataires qui habitent actuellement un immeuble conformément à un bail en cours, comme à ceux qui l'occupent sans bail, soit que leur bail soit expiré, soit que le propriétaire ait obtenu contre eux un jugement, sans que leur expulsion s'en soit suivie. C'est en ce sens qu'il faut entendre l'expression d'ancien locataire, à ne pas confondre avec celle d'ancien occupant.

Que faut-il entendre par les mots « depuis la date de l'expiration du bail », quand il s'agit d'immeubles ou de parties d'immeubles loués au mois ?

La Chambre a adopté un amendement de la Section centrale portant que « pour les baux d'une durée inférieure à six mois, la date de l'expiration du bail sera l'échéance du terme qui suivra la publication de la présente loi ». Supposons qu'un appartement ait été loué au mois, à partir du 1^{er} février 1920, et que la publication de la loi se fasse dans la première quinzaine d'août : la date de l'expiration du bail sera le 31 janvier 1923.

Le deuxième alinéa de l'article 1^{er} prescrit que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas « aux villas, maisons de campagne et autres maisons de plaisance que le locataire ne loue ou n'occupe qu'une partie de l'année ».

Il est manifeste que les locataires rentrant dans cette catégorie ne peuvent invoquer la pénurie de logements à laquelle la loi se propose de remédier.

Le dernier paragraphe de l'article 1^{er} stipule que les bénéficiaires du second alinéa de l'article 2 inscrit dans la loi du 25 août 1919 conserveront les avantages qui leur ont été accordés pour la période fixée par la dite loi.

Il s'agit, dans cet alinéa, des immeubles à usage commercial ou industriel, s'il est établi que le locataire a été privé, par suite de la guerre, de la totalité ou d'une notable partie des avantages qui devaient normalement résulter de la destination du bien loué.

Cette disposition avait sa justification dans le texte original du projet actuel qui excluait du bénéfice de la loi en discussion, les immeubles à usage commercial ou industriel. Elle n'aurait plus de raison d'être si la Chambre avait adopté l'amendement de la Section centrale qui supprimait cette exception. Mais la Chambre a préféré s'en tenir au système du Gouvernement qui conservait le régime du droit commun pour les immeubles à usage

commercial ou industriel et, dès lors, nous estimons qu'il y a lieu de maintenir la compensation établie par la loi du 25 août 1919, en faveur des commerçants et des industriels qui ont subi un dommage notable par le fait de la guerre.

* * *

L'article 2 débute par l'énoncé d'une nouvelle règle générale : « Cette prorogation aura lieu de plein droit ».

C'est peut être l'innovation la plus prononcée de la loi. En effet, sous l'empire de la loi du 25 août 1919, le locataire, pour bénéficier du droit à la prorogation, devait avertir le bailleur de son intention par lettre recommandée dans le délai maximum d'un mois à dater de la mise en vigueur de la loi.

Pour justifier la suppression de cette condition, il est allégué, non sans raison, à en juger par le chiffre des contestations judiciaires résolues contre les locataires, que nombre de ceux-ci, soit par ignorance, soit par négligence, soit encore, dans les régions dévastées, par l'idée qu'ils pourraient bientôt réintégrer leur ancien domicile, ont omis de remplir la formalité requise et se voient en conséquence expulsés de leur demeure, contrairement à à l'esprit de la loi. Pareil fait ne sera plus possible désormais.

Les paragraphes suivants de l'article 2 établissent un certain nombre d'exceptions à ce que la nouvelle règle peut présenter de trop absolu.

La loi du 25 août 1919 prescrivait déjà que le bailleur aurait le droit de s'opposer à la prorogation : 1^o en cas de motifs graves à apprécier par le juge ; 2^o en cas d'abus de jouissance également à apprécier par le juge.

Personne ne s'est opposé à maintenir cette seconde dérogation. Mais en ce qui concerne la première, il paraît que la jurisprudence a varié dans la question de savoir si les propriétaires pouvaient faire figurer parmi ces motifs « graves » la simple déclaration qu'ils comptaient, soit occuper eux-mêmes l'immeuble loué, soit y installer des membres de leur famille. Rien ne les obligeait à réaliser ensuite cette intention et, une fois débarrassés de leurs locataires, il pouvaient tourner la loi en louant l'immeuble au plus fort enchérisseur. Pour remédier à cet abus, le projet prescrit que le propriétaire doit établir que les locaux loués sont indispensables à lui même ou à ses ascendants ou ses descendants pour y habiter.

L'article 3 — qui serait mieux à sa place après l'alinéa 2 de l'art. 2 — ajoute : « S'il est décidé que la nécessité invoquée par le bailleur d'occuper les lieux loués justifie le refus ou le retrait de la prorogation et si le bailleur, dans les deux mois qui suivent le départ du preneur, n'occupe pas ou n'a pas occupé, à titre d'unique résidence, les lieux loués, par lui-même ou par ses ascendants ou descendants, l'ancien preneur est en droit de réclamer au bailleur des dommages-intérêts. »

Les deux derniers alinéas de l'article 2 prescrivent que :

« La prorogation ne peut jamais être invoquée pour mettre obstacle à l'exécution de travaux d'utilité publique, ni s'il s'agit d'immeubles appartenant à des administrations publiques et affectés à un service d'intérêt général.

« Dans le cas où le locataire entend user du droit de prorogation contre le gré du propriétaire, celui-ci peut demander au juge de limiter la jouissance de l'immeuble aux besoins du locataire et de décider éventuellement

qu'une partie de la maison louée sera mise à la disposition soit du propriétaire soit de ses ascendants ou descendants, moyennant une réduction de loyer à fixer par le juge. »

*
* *

L'article 4 ajoute que « le bénéfice de la prorogation est subordonné :

- » 1° Au paiement régulier du loyer, majoration comprise ;
- » 2° A l'exécution des accords ou décisions intervenues au sujet de l'arriéré.
- » Faute de quoi le bailleur pourra demander en justice la résiliation du bail ou le retrait de la prorogation.
- » Le juge pourra, dans ce dernier cas, accorder au locataire un délai pour s'exécuter. »

La nécessité d'occuper sa propriété, soit pour soi-même, soit pour sa famille en ligne directe, n'est pas du reste le seul cas *grave* qui puisse se présenter ; il peut arriver aussi que ce cas surgisse au cours du bail : le propriétaire, bailleur ou usufruitier, peut-être privé de son propre domicile par un événement imprévu, tel qu'un incendie, une expropriation pour cause d'utilité publique, etc. Dans cette éventualité, le bailleur qui a consenti à la prorogation peut en solliciter le retrait. La Chambre a jugé que quand il s'agit de choisir entre le propriétaire et le locataire également exposés à se trouver sans logis, c'est le premier qui doit avoir la préférence.

Les formalités à remplir pour s'opposer à une demande de prorogation sont réglées par les paragraphes 2 à 6 de l'article 2.

Ainsi, le propriétaire doit, « dans un délai maximum de trois mois à partir du moment où le motif grave a pris naissance, avertir le preneur, par lettre recommandée à la poste, des motifs de son opposition ou de la demande de retrait.

» Sa demande en justice doit être intentée dans le mois de la lettre recommandée.

» Ces délais sont prescrits sous peine de déchéance. »

» Le bailleur peut s'opposer à la prorogation à condition de fournir au locataire ou ancien locataire un logement équivalent, aux mêmes conditions et sans qu'il puisse y avoir de ce chef ni pertes ni frais pour le locataire. »

Ce sera au juge de déterminer si le logement offert présente les conditions voulues.

*
* *

L'article 5 porte que : « le locataire qui a bénéficié de la prorogation peut néanmoins quitter les lieux loués en observant les conditions fixées par la convention du bail ou par l'usage.

Nous ne voyons pas l'utilité de cet article, ni sa raison d'être. Ou bien le bail accorde au locataire le droit de donner renon dans certaines conditions, voire à certaines dates et alors il est inutile de reproduire ici ce principe de droit commun. Ou bien le locataire est tenu d'attendre la fin de son bail pour quitter l'immeuble et alors pourquoi lui permettre de devancer cette époque contrairement à la convention entre les parties?

*
* *

L'article 6 porte que : « le bénéfice de la prorogation n'est pas enlevé à l'occupant, locataire ou ancien locataire, par la transmission de la propriété ou le changement de locataire principal si les lieux ont été loués non meublés. »

Cet article a donné lieu à diverses controverses.

Il s'agit d'abord de savoir si le fait d'avoir acheté l'immeuble ne constitue pas pour l'acquéreur un motif suffisant de se refuser à la prorogation. Bien entendu il s'agit du cas où le locataire n'aurait pas de bail écrit et enregistré ; autrement le nouveau propriétaire devrait respecter son occupation en vertu du droit commun. (Art. 1743 du Code civil.) Mais s'il s'agit d'une location verbale, il est à remarquer qu'il n'existe entre le locataire et le nouveau propriétaire aucun lien de droit. On a fait observer que cette situation juridique a permis à certains acquéreurs de tourner la loi ; dans d'autres cas, le propriétaire pouvait ainsi exercer un véritable chantage à l'égard de ses locataires, en les menaçant de vendre l'immeuble. Nous répondrons que pareil chantage serait sans effet, attendu que le propriétaire ne pourrait jamais obtenir par ce moyen le paiement d'un loyer supérieur à ce qu'autorise la loi. Il n'en est pas moins vrai que cet article de la loi aura pour effet de protéger les locataires contre une expulsion causée par le changement de propriétaire.

L'acquéreur n'aura donc plus, vis-à-vis des locataires, plus de droits que n'en avait le vendeur. Mais il est juste aussi qu'il en ait autant. Il pourra à notre avis, invoquer les mêmes arguments légaux qu'aurait eus le vendeur pour s'opposer à une prorogation ; il pourrait donc faire valoir qu'il a des motifs graves pour la refuser ou en demander le retrait, sous condition que ces motifs graves existent de son chef.

Le texte primitif du projet avait omis de s'expliquer nettement à cet égard. La Section centrale avait réparé cette omission en ajoutant que le bénéfice de la prorogation ne sera accordé à l'occupant que « sous réserve des dispositions de l'article 2 ». La Chambre supprima, dans un vote par assis et levé, cette réserve que votre Commission vous demande de rétablir comme légitime et nécessaire. L'acquéreur, comme nous l'avons dit plus haut, ne doit pas être placé dans une situation plus favorisée que le bailleur originaire, mais il n'y a aucune raison pour le mettre dans une situation inférieure au point de vue du droit.

On a soutenu que, s'il en est ainsi, le propriétaire pourra toujours exercer une pression sur le locataire en le menaçant de se mettre à la recherche d'un acquéreur qui serait en situation d'invoquer des motifs graves. Il faut avouer que ce serait là un cas bien exceptionnel, surtout devant les limites que la loi impose à l'augmentation des loyers et la difficulté de trouver un acquéreur qui se prête à ce jeu.

Ici se présente la question de savoir si le bénéfice de la loi est étendu aux sous-locataires. Il semble bien que tel était le régime institué par la loi du 25 août 1919. On a invoqué en ce sens le rapport au Sénat, qui, dans son commentaire des dispositions de cette loi, établissant la prorogation des baux et la limitation du taux des loyers, disait formellement : « Les textes sont clairs. Il est entendu qu'ils se rapportent aux sous-locataires aussi bien qu'aux locataires, que le bail soit écrit ou verbal, comme c'est le cas fréquent pour les locations de chambres et d'appartements dans les grandes agglomérations urbaines. » Toutefois, dans la pensée de votre rapporteur, il s'agissait uniquement des droits des sous-locataires vis-à-vis de leur bailleur immédiat, c'est-à-dire du locataire principal.

Peut-être conviendrait-il de définir plus clairement les droits des sous-locataires tant vis-à-vis du propriétaire que du locataire principal, en ce qui concerne la prorogation.

A la Chambre, l'honorable M. Van Remoortel avait proposé un amende-

ment assimilant les sous-locataires et les anciens sous-locataires aux locataires et aux anciens locataires dans leurs droits vis-à-vis du propriétaire. Cet amendement fut repoussé par 82 voix contre 71. Il est inadmissible, en effet, qu'un locataire principal, abandonnant la maison par consentement ou obligation, s'il laisse derrière lui des sous-locataires, — ne leur eût-il concédé au dernier moment qu'une mansarde ou une cave — puisse empêcher le propriétaire de rentrer en possession de l'immeuble. C'est ici que les tentatives de chantage auraient beau jeu. Nous proposons donc d'ajouter un article 6bis ainsi conçu :

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits que celui-ci possède vis-à-vis du propriétaire. Ils ne peuvent les exercer vis-à-vis de ce dernier que s'il a donné son consentement en termes exprès à leur installation dans l'immeuble.

CHAPITRE II.

DE LA LIMITATION DU PRIX DES LOYERS.

L'article 7 est ainsi formulé :

» Sauf en ce qui concerne les lieux loués principalement à usage commercial ou industriel, ainsi que les habitations de plaisance visées à l'alinéa 2 de l'article 1^{er}, il est interdit au bailleur de majorer de plus de 30 p. c. le loyer fixé au 1^{er} août 1914 et de dépasser indirectement cette majoration en augmentant les charges, de quelque nature qu'elles soient, incombant au preneur en vertu de la loi ou de l'usage.

» Le bailleur peut, cependant, réclamer une majoration plus élevée, qui sera déterminée par le juge, si cette majoration est justifiée par l'augmentation des charges et dépenses et des travaux d'entretien qu'il a ou aura à supporter au regard du bien loué.

» En outre le locataire s'il sous-loue non-meublé ne peut percevoir de l'ensemble des sous-locataires une somme supérieure au montant du loyer principal.

» Les conditions de la location au 1^{er} août 1914 peuvent en cas de contestation être établies par toutes voies de droit, même par témoins et par présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

» Si les lieux n'étaient pas loués le 1^{er} août 1914, le montant du loyer auquel ils eussent pu être loués normalement à cette date, est déterminé par le juge. »

Cette disposition a été vivement débattue en première et en seconde lecture, surtout pour ce qui concerne le chiffre de l'augmentation tolérée.

La Section centrale avait commencé par supprimer l'exception stipulée en faveur des lieux affectés *principalement* (le projet primitif portait : *exclusivement*) à des usages commerciaux ou industriels, sous prétexte que permettre de demander un loyer illimité pour cette catégorie d'immeubles, devait contribuer à maintenir la vie chère. Il a été répondu que la cherté de la vie est due à d'autres causes que la hausse des loyers, dont l'augmentation reste fort en-dessous du renchérissement qu'ont subi d'autres objets également nécessaires à la vie. « Si l'amendement de la Section centrale était adopté, a dit avec raison l'honorable M. Pussemier, les commerçants qui exploitent actuellement la situation, aidant à maintenir les hauts prix,

ne seraient pas obligés de payer une majoration de loyer ; leurs bénéfices seraient encore plus considérables, puisqu'ils bénéficieraient en réalité d'une diminution de leurs frais généraux. Je ne comprendrais pas qu'un commerçant put faire des bénéfices considérables par suite de la non majoration de son loyer, tandis que son propriétaire ne bénéficierait en rien de la plus-value que son immeuble a acquise!

D'autre part, la loi à voter est une loi sur les logements et non pas sur les bâtisses. Comme l'a fait observer à la Chambre l'honorable M. Vandervelde : « appliquer la loi aux immeubles qui ne servent pas de logement ce serait sortir du cadre de la loi. Quel est le but du projet soumis à la Chambre? C'est d'éviter les expulsions et d'éviter que des gens se trouvent sans logement. Cela n'a rien à voir avec le prix de location des usines et des grands magasins qui ne servent pas de logement. »

Il y a toutefois une distinction à faire entre les immeubles où le logement n'est que l'accessoire et ceux où l'accessoire est au contraire la partie consacrée au commerce ou à l'industrie. C'est dans ce but que la Chambre a substitué le mot *principalement* à celui d'*exclusivement*.

Ce sera au juge qu'il appartiendra de décider suivant les circonstances.

Le projet du Gouvernement, admis sur ce point par la Section centrale, fixait le maximum de loyer autorisé au taux du 1^{er} août 1914 augmenté de 30 p. c., c'est-à-dire qu'on maintenait à cet égard les chiffres admis dans la loi du 25 août 1919.

Vainement plusieurs membres ont fait observer que la majoration de 30 p. c. n'était plus en rapport, ni avec la majoration générale des salaires et des traitements, ni avec le coût actuel de la vie ; — que ces deux facteurs avaient encore augmenté depuis août 1919 ; — qu'il était profondément injuste de limiter à un taux de 30 p. c. les profits de toute une catégorie de citoyens, alors qu'ils étaient forcés de subir, dans tous leurs achats, même les plus nécessaires, une augmentation de 300 à 400 p. c., tandis que les traitements avaient pour le moins quadruplé et que les salaires s'étaient accrus dans la même proportion ; — enfin que cette mesure atteignait surtout la catégorie si nombreuse et déjà si éprouvée des petits propriétaires.

La Chambre s'est décidée pour le premier système, après avoir repoussé deux amendements qui tendaient chacun à concilier les deux combinaisons : l'un qui permettait de fixer l'augmentation du loyer à 50 p. c., mais avec une réduction plus ou moins considérable si le propriétaire s'abstenait de faire les dépenses d'entretien exigées par l'état de l'immeuble ; l'autre, qui admettait seulement une augmentation de 30 p. c., mais qui permettait au propriétaire d'y ajouter le montant des travaux faits à l'immeuble jusqu'à concurrence de 20 p. c.

Après avoir maintenu le chiffre de 30 p. c., elle a simplement ajouté ce second paragraphe à l'article 7 :

« Le bailleur peut, cependant, réclamer une majoration plus élevée, qui sera déterminée par le juge si cette majoration est justifiée par l'augmentation des charges et dépenses et des travaux d'entretien qu'il a ou aura à supporter au regard du bien loué. »

Nous croyons préférable, ne fut-ce que pour éviter les contestations et les procès auxquels donnera lieu cette disposition, d'en revenir au système soutenu par une forte minorité à la Chambre. Le chiffre maximum de l'augmentation, plus que justifié par l'augmentation générale du coût de la vie, sera fixé à 50 p. c. Mais ce chiffre sera un forfait et le bailleur

continuera à supporter les frais de gros entretien et autres charges que lui imposent la loi ou l'usage.

Ainsi disparaît le second paragraphe de l'article 7.

Il est entendu que parmi les charges dont l'usage permet au bailleur de se décharger sur le preneur, figure comme aujourd'hui, l'obligation de supporter les impôts qui grèvent ou grèveront l'immeuble.

Nous ne mentionnons, que pour mémoire, la clause suivante qui forme le paragraphe 3 de l'article 7 et qui a été présentée comme un avantage accordé au propriétaire.

« En outre le locataire s'il sous-loue non meublé, ne peut percevoir de l'ensemble des sous-locataires une somme supérieure au montant du loyer principal. »

En réalité c'est là une limitation du droit du locataire principal au bénéfice des sous-locataires, mais cette limitation est légitime.

Les deux derniers alinéas de l'article 7, qui devraient former un article 7^{bis}, visent la manière d'établir rétrospectivement les conditions de la location au 1^{er} août 1914.

« Les conditions de la location au 1^{er} août 1914 peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit, même par témoins et par présomption, quelle que soit la valeur du litige.

» Si les lieux n'étaient pas loués au 1^{er} août 1914, le montant du loyer auquel ils eussent pu être loués normalement à cette date est déterminé par le juge. »

*
* *

L'article 8 suspend les effets de la clause interdisant au locataire de sous-louer; il est ainsi conçu :

« Toute clause interdisant la sous-location partielle des logements est suspendue jusqu'au 1^{er} janvier 1923 ou s'il s'agit d'un bail prorogé, pendant la durée de la prorogation.

» Si à la faveur de la disposition précédente un locataire sous-loue une partie des lieux loués, le bailleur a le droit d'obtenir éventuellement une majoration de loyer, à fixer par le juge. »

Les dispositions de cet article n'offrent pas aux locataires, des avantages suffisants pour compenser les vexations qu'elle infligera inutilement aux propriétaires, même si l'on maintient le second alinéa. Nous proposons donc de supprimer complètement cet article.

*
* *

L'article 9 juxtapose deux clauses dont l'une nous semble superflue et la seconde exorbitante. Il est ainsi rédigé :

« Les dispositions des articles 7 et 8 s'appliquent jusqu'à l'époque fixée par l'article 1^{er} et, s'il s'agit d'un bail conclu après la mise en vigueur de la présente loi, jusqu'au 1^{er} janvier 1923. Jusqu'à cette dernière date il est interdit de stipuler, même pour l'avenir, un loyer plus élevé que celui prévu à l'article 7. »

La première phrase ne fait que répéter en termes identiques ce que prescrit l'article 1^{er} quant à la durée de sa validité.

La seconde interdit au bailleur de stipuler pour les années postérieures à 1923 une majoration du loyer. Ainsi un propriétaire a signé à la fin de

1914 un bail de dix-huit ans à raison de 3,000 francs pour les trois premières années, avec augmentation de 1,000 francs pour les six années suivantes et de 2,000 francs pour la dernière période de six ans. Le locataire aurait le droit de réclamer l'annulation de cette clause et le maintien du loyer annuel au taux de 3,000 francs jusqu'en l'année 1932. Un bail de ce genre, signé en 1922, mènerait à 1936. — Il est admissible que la loi actuelle autorise la réduction au taux de 1914, augmenté de 30 ou 50 p. c., pour toute la période où elle est en vigueur ; mais ses effets ne peuvent s'étendre au delà du terme qu'elle s'est assignée à elle-même, alors surtout que le loyer arrêté de commun accord pour les premières années du bail, est souvent fixé en dessous du taux normal, parce que le preneur accepte suivant l'expression consacrée de « sécher les plâtres ». De deux choses l'une : Ou bien la crise sera terminée en 1923 et alors pourquoi imposer une dérogation à une convention de bail librement acceptée ? Ou bien, la crise continuera à sévir et alors le législateur aura, soit à proroger la loi pour une période nouvelle, soit à aviser autrement. Mais de toute façon, prétendre prévoir dès maintenant une survivance de ses dispositions restrictives de la volonté des parties, c'est faire de l'art pour l'art dans le domaine de l'interventionnisme.

On a dit que ces clauses de majoration pour l'avenir constituent peut-être, dans l'état actuel du marché un contrat léonin ; mais il faut remarquer que ses effets sortiront seulement à une époque où la situation sera redevenue normale, et où par suite, le propriétaire et le locataire sont également incapables de savoir lequel des deux y trouvera son profit.

Nous proposons donc au Sénat de supprimer cet article.

ART. 10.

« Les baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, mais après le 1^{er} août 1914, peuvent être révisés, pour l'avenir, conformément à l'article 7, sur la demande de l'un des intéressés.

» Le bailleur peut éventuellement demander à bénéficier de la majoration prévue à l'article 7.

» Les modifications apportées au loyer, en vertu des dispositions qui précèdent, sortiront leurs effets pendant toute la durée de la prorogation ou, s'il s'agit de baux non prorogés, jusqu'au 1^{er} janvier 1923. »

L'article 10 serait mieux placé à la suite de l'article 7, puisqu'il se borne, en somme, à étendre aux baux qui seront conclus ou renouvelés après la mise en vigueur de la loi, le nouveau régime établi par l'article 7, pour les baux antérieurs. Nous proposons donc de faire des deux premiers alinéas de l'article 10, un article 7^{bis} ou 7^{ter}.

Quant au troisième alinéa, nous en proposons la suppression ; il fait, en effet, double emploi avec les dispositions précédentes qui s'appliquent aux baux nouveaux comme aux baux prorogés.

* *

L'article 11 serait mieux placé au début du chapitre III. Il se rapporte, en effet, à l'intervention des communes pour assurer la location la plus prompte et la plus étendue des immeubles disponibles. Cependant, il n'y a pas grand inconvénient à le maintenir à la fin des dispositions relatives à la limitation du taux des loyers, en ce qu'il assure la publicité donnée aux locaux disponibles.

Votre Commission estime qu'il y aurait lieu d'insérer ici un amendement portant que les deux premiers alinéas de cet article ne s'appliquent pas à l'acquéreur d'un immeuble vacant au moment de la vente, quand le nouveau propriétaire compte l'occuper pour l'utiliser autrement.

Le quatrième alinéa de l'article 11 nous paraît devoir être rédigé plus correctement dans les termes suivants :

Les contraventions aux dispositions du présent article sont passibles des peines prévues aux articles 563 et 564 du Code pénal.

*
* * *

L'article 12 renferme une excellente mesure, en ce qu'il prescrit que les articles 7, 8, 9, 10 de la présente loi ne sont pas applicables aux immeubles dont le gros œuvre a été achevé après le 11 novembre 1918. C'est la meilleure, peut-être la seule façon de réveiller l'initiative privée dans la construction de nouvelles habitations. Depuis deux ans, on n'a guère construit ou approprié des immeubles que pour y loger des banques, des bureaux officiels, des cafés ou des cinémas.

On ne doit pas, dans les circonstances actuelles, s'en remettre uniquement à l'intervention des pouvoirs publics. Il ne faut pas ici se payer de mots, mais regarder les choses en face.

L'honorable M. Crick a montré à la Chambre que dans certaines constructions entreprises par l'État au sein des régions dévastées, l'État a dû, pour certains travaux, consentir à des forfaits imitant des augmentations de onze cents pour cent depuis les évaluations de 1914 ! Sans doute on peut faire appel aux communes, mais leurs finances ne sont pas dans une situation si brillante qu'elles puissent se lancer dans les voies d'aussi énormes dépenses.

Il y a bien aussi les sociétés pour la construction de maisons à bon marché, mais elles ne peuvent agir que si elles sont largement subsidiées et c'est toujours le Trésor qui aura à en subir le contre-coup. On ne pourrait donc trop encourager les particuliers à bâtir et l'avantage que leur assure l'article 12 ne coûtera rien à l'État.

Un orateur a dit à la Chambre qu'il tenait l'article 12 pour un leurre et qu'un jour viendra où l'on ne se gênera pas pour supprimer le régime de faveur, ainsi établi en vue d'encourager les nouveaux bâtisseurs. Nous n'en croyons rien. Il y a là un engagement d'honneur, comme celui que l'État a contracté vis-à-vis des souscripteurs de son emprunt de la Restauration nationale. Nous sommes convaincus que nos gouvernants, quels qu'ils soient, tiendront l'un comme l'autre.

Nous estimons même qu'on pourrait faire un pas de plus et exonérer les maisons nouvelles de l'impôt foncier pendant une dizaine d'années.

D'un autre côté, dans les régions qui ont souffert de la guerre, les reconstructions s'opèrent en grande partie avec les fonds fournis par le remboursement des dommages de guerre et il serait injuste d'accorder, dans ce cas, un régime de faveur aux propriétaires qui ont été dédommés de leurs pertes.

Nous proposons donc d'introduire, à la fin de l'article 12, l'amendement suivant :

Sauf le cas où il s'agirait d'une reconstruction dont les frais sont couverts par les pouvoirs publics.

Nous voudrions aussi ajouter un second alinéa ainsi rédigé :

Les maisons seront soustraites pendant dix années à toute contribution annuelle qui grève l'immeuble pour autant qu'il s'agit de bâtisses consacrées à l'habitation,

CHAPITRE III.

DE LA RÉQUISITION DES IMMEUBLES.

Les dispositions de ce chapitre organisent le droit de réquisition conféré au Collège des bourgmestre et échevins qui pourront réquisitionner, jusqu'au 1^{er} janvier 1923, les immeubles vacants et parties d'immeubles vacantes, destinés à servir de logement et habituellement donnés en location.

Les administrations communales avaient déjà ce droit en vertu d'un arrêté-loi du 19 août 1917 pour toute la durée de la guerre. Celle-ci étant terminée depuis novembre 1918, il s'agissait de le renouveler jusqu'au 1^{er} janvier 1923.

Nous ne savons si cette mesure donnera des résultats importants. Nous ne voyons pas pourquoi les propriétaires qui ont des immeubles à louer, s'abstiendraient de recourir spontanément à la publicité la plus large possible, maintenant surtout qu'en limitant étroitement le taux du loyer, la loi supprime toute possibilité de surenchère. Cependant, ce droit de réquisition est entouré de garanties sérieuses, qui sont presque la reproduction intégrale de celles qu'offrait la procédure instituée par l'arrêté-loi de 1917 et dans ces conditions, nous ne pouvons qu'en accepter les stipulations qui forment les articles 14 à 23.

CHAPITRE IV.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

L'article 24 fixe la compétence. Il est ainsi conçu :

« Le juge de paix de la situation de l'immeuble connaît, en dernier ressort, jusqu'à la valeur de 2,500 francs et en premier ressort à quelque valeur que la demande puisse s'élever, de toutes les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, quel que soit le prix annuel du bail et même en cas de contestation de titre.

» Il connaît de même des litiges basés sur l'article 1722 du Code civil, lorsque ces litiges sont connexes à une contestation née de l'application de la présente loi.

» L'appel est porté devant le juge d'appel en matière de loyers, tel qu'il est institué par la loi du 30 avril 1919. »

*
* *

L'article 25 prescrit que les droits reconnus par la présente loi peuvent être exercés nonobstant toute convention contraire.

Mais cet article ne rend-il pas inutile les deux premiers alinéas de l'article 40 ?

*
* *

L'article 26 ajoute que les preuves à fournir en exécution de la présente loi, sont faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Cet article ne fait-il pas double emploi avec l'avant-dernier alinéa de l'article 7 ou plutôt ne rend-il pas cet article superflu ?

Nous ferons observer que lorsqu'il s'agit d'établir par simples présomptions un état de choses remontant à six années de distance, le juge doit se montrer excessivement prudent et même sévère dans l'admission de cette catégorie de preuves. La même observation s'applique à l'avant-dernier alinéa de l'article 7, au cas où il serait maintenu.

*
* *

L'article 27 détermine ceux qui seront admis au bénéfice de la prorogation des baux et ceux qui en seront exclus.

Il ajoute simplement, — aux catégories que la loi du 30 avril 1919 modifiée par les dispositions préliminaires de la présente loi, comme pouvant recueillir le bénéfice de cette disposition, — deux catégories nouvelles :

3° Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre, et 4° les ressortissants des pays qui ont été détachés des territoires ennemis pour être rattachés définitivement à des pays amis ou ont été formés en nations indépendantes.

On a objecté qu'il était assez illogique, dans un moment où le nombre des habitations est insuffisant pour loger tous les Belges, d'accorder à cet égard des avantages exceptionnels à des étrangers même neutres. On conçoit que les neutres reçoivent des avantages identiques à ceux des Belges quand ceux-ci en jouissent tout d'abord. Or, le projet est une preuve que tel n'est pas le cas. Mais il paraît qu'il y a, pour les mettre sur le même pied, des raisons diplomatiques que le patriotisme ignore. Quoi qu'il en soit, nous croyons rester dans la logique en revenant au projet du gouvernement et en vous proposant le rejet des n^{os} 3 et 4 de cet article.

*
* *

Une disposition transitoire qui forme l'article 28 et dernier prescrit :

« Il est statué conformément aux dispositions de la présente loi dans toutes les affaires introduites et non jugées au moment de son entrée en vigueur.

« Les jugements d'expulsion rendus antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi et contrairement à ses dispositions ne peuvent être exécutés, sauf en ce qui concerne les frais. »

C'est toujours une mesure grave et un précédent fâcheux de suspendre le cours de la justice et d'arrêter l'exécution de jugements définitivement rendus.

Nous nous résignons néanmoins à accepter cette mesure dans une pensée d'humanité, pour nous conformer à l'intention première qui a inspiré la loi. C'est, du reste, une dérogation temporaire que nous avons déjà admise dans les deux lois de *cadenas*, votées par le Sénat le 15 avril et le 13 juillet 1920, ainsi que dans l'article 6 de la loi sur les contrats d'avant-guerre.

Dans l'examen du Projet qui fait l'objet de ce rapport, votre Commission de la Justice a conscience d'avoir cherché à s'inspirer de la nécessité d'une

transaction entre le respect des principes juridiques, qui dominent notre législation, et les exigences d'une situation troublée qui autorise ou réclame des dérogations au droit commun, en se maintenant à une égale distance d'un égoïsme de classe — qui fait obstacle aux sacrifices nécessaires — et d'une véritable phobie, qui s'affirme dans certains milieux vis-à-vis de la propriété, particulièrement sous sa forme immobilière, la plus facile à atteindre par la loi.

Ceux qui vont supporter le poids des mesures nouvelles ou plutôt du régime dont elles sont la continuation, ne sont point — quoi qu'on en ait dit — quelques gros propriétaires lesquels ont en général d'autres ressources ; mais bien la catégorie la plus nombreuse des petits propriétaires, appartenant à une élite de la classe moyenne et de la classe ouvrière, ceux qui, après des années de labeur et d'économie, ont réussi à acquérir ou à construire de modestes maisons dont ils escomptaient le revenu pour s'élever un peu sur l'échelle sociale ou se ménager quelques ressources dans leurs vieux jours.

Autrefois, on encourageait ces braves gens par tous les moyens, parce qu'on voyait en eux un élément d'ordre et de progrès. Aujourd'hui, il semble qu'on fait le contraire. On leur reproche de se faire dans leurs réclamations spontanées, les paravants de quelques spéculateurs rapaces ; on leur fait presque un crime d'élever la voix sur tous les points du pays, comme nous ne le savons que trop, pour se plaindre, en termes parfois amers, de ce qu'on leur enlève les moyens de se défendre contre la cherté persistante de la vie ; on leur conseille, dans un langage bien intentionné, dont les auteurs ne paraissent pas sentir l'ironie, de vendre leurs immeubles pour en verser le prix dans des placements plus sûrs ou plus lucratifs.

En réalité il existe de mauvais propriétaires comme de mauvais locataires. Mais les uns et les autres doivent former l'exception, à en juger par les manifestations de la solidarité, qui, à part quelques spéculateurs et quelques traîtres, unissait naguère toutes les classes sociales dans l'espoir de la délivrance et du relèvement de la patrie.

Le Président-Rapporteur,
Comte GOBLET d'ALVIELLA.

Amendements proposés par la Commission.

ART. 3.

L'article 3 du projet devrait être inséré dans l'article 2 immédiatement après le 2^e alinéa de cet article.

ART. 6.

Compléter l'article 6 par la disposition suivante :

La prorogation ne sera accordée à l'occupant que sous réserve des dispositions de l'article 2.

ART. 6bis (nouveau).

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits que celui-ci possède vis-à-vis du propriétaire. Ils ne peuvent les exercer vis-à-vis de ce dernier que s'il a donné en termes exprès son consentement à leur installation dans l'immeuble.

ART. 7.

1^{er} alinéa : Remplacer la majoration de 30 p. c. par 50 p. c.

2^e alinéa : À supprimer.

4^e et 5^e alinéas : Les détacher de l'article 7 pour former un article 7bis ainsi conçu :

ART. 7bis.

Les conditions de la location au 1^{er} août 1914 peuvent en cas de contestation être établies par toutes

ART. 3.

Artikel 3 van het ontwerp zou in artikel 2, onmiddellijk na het 2^e lid van dit artikel, moeten ingelascht worden.

ART. 6.

Dit artikel aan te vullen door de volgende bepaling :

De verlenging wordt aan den bewoner slechts verleend onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 2.

ART. 6bis (nieuw).

De onderhuurders hebben tegenover den voornamen huurder al de rechten, welke deze heeft tegenover den eigenaar. Zij mogen ze alleen dan tegenover dezen laatste uitoefenen wanneer hij er uitdrukkelijk in toestemde, het vast goed door hen te laten betrekken.

ART. 7.

1^{ste} lid : De verhooging van 30 t. h. te vervangen door 50 t. h.

2^e lid : Te doen wegvallen.

4^e lid en 5^e lid : Deze alinea's van artikel 7 af te scheiden om te worden opgenomen als artikel 7bis, luidende :

ART. 7bis.

De voorwaarden van de verhuring op 1 Augustus 1914 kunnen, bij betwisting, door alle rechtsmiddelen be-

voies de droit, même par témoins et par présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

Si les lieux n'étaient pas loués le 1^{er} août 1914, le montant du loyer auquel ils eussent pu être loués normalement à cette date, est déterminé par le juge.

ART. 8.

A supprimer.

ART. 9.

A supprimer.

ART. 10.

Alinéas 1 et 2 : Les détacher de cet article et les reproduire pour former un article 7^{ter} ainsi conçu :

ART. 7^{ter}.

Les baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, mais après le 1^{er} août 1914, peuvent être révisés, pour l'avenir, conformément à l'article 7, sur la demande de l'un des intéressés.

Le bailleur peut éventuellement demander à bénéficier de la majoration prévue à l'article 7.

ART. 10.

3^e alinéa : A supprimer.

ART. 11.

Le placer au début du chapitre III.

ART. 11.

4^e alinéa : Le rédiger comme suit :

Les contraventions aux dispositions

wezen worden, zelfs door getuigen en vermoedens, welk het bedrag van het geschil ook zij.

Was het perceel op 1 Augustus 1914 niet verhuurd, dan wordt het bedrag van den huurprijs, waartegen het te dien tijde normaal had kunnen verhuurd worden, door den rechter bepaald.

ART. 8.

Te doen wegvallen.

ART. 9.

Te doen wegvallen

ART. 10.

Lid 1 en lid 2 : Deze alinea's van dit artikel af te scheiden en in te lasschen als artikel 7^{ter}, luidende :

ART. 7^{ter}.

De vóór het in werking treden dezer wet, doch na 1 Augustus 1914 gesloten huurovereenkomsten kunnen, op verzoek van een der belanghebbenden, voor de toekomst overeenkomstig artikel 7 herzien worden.

De verhuurder kan desvoorkomend vragen om het voordeel der bij artikel 7 voorziene verhooging te genieten.

ART. 10.

3^e lid : Te doen wegvallen.

ART. 11.

Dit artikel te plaatsen als begin van hoofdstuk III.

ART. 11.

4^e lid : Te doen luiden :

De overtredingen van de bepalingen,

du présent article sont passibles des peines prévues aux articles 563 et 564 du Code pénal.

Ajouter un 5^e alinéa ainsi conçu : *Les deux premiers alinéas de cet article ne s'appliquent pas à l'acquéreur d'un immeuble vacant au moment de la vente, quand le nouveau propriétaire compte l'occuper pour en faire sa propre habitation.*

ART. 12.

Le rédiger comme suit :

ART. 12.

Les dispositions des articles 7, 8, 9 et 10 de la présente loi ne sont pas applicables aux immeubles dont le gros-œuvre a été achevé après le 11 novembre 1918, *sauf le cas où il s'agirait d'une reconstruction dont les frais ont été couverts par les pouvoirs publics.*

Ces maisons seront exonérées pendant dix années de toute contribution annuelle qui grève l'immeuble, pour autant qu'il s'agit de bâtisses consacrées à l'habitation.

van dit artikel zijn strafbaar met de straffen voorzien bij de artikelen 563 en 564 van het Strafwetboek.

Een 5^e lid toe te voegen, luidende : *De eerste twee alinea's van dit artikel zijn op den kooper van een vast goed, dat op het oogenblik van den verkoop leegstaat, niet van toepassing, wanneer de nieuwe eigenaar van plan is het zelf te betrekken om zijn eigen woning daarvan te maken.*

ART. 12.

Te doen luiden als volgt :

ART. 12.

De bepalingen van de artikelen 7, 8, 9 en 10 dezer wet zijn niet van toepassing op de vaste goederen, waarvan de ruwbouw werd voltrokken na 11 November 1918, *behalve wanneer het gelden mocht eene wederopbouw, waarvan de kosten door de openbare machten zijn gedekt.*

Deze huizen zijn gedurende tien jaar vrijgesteld van elke jaarlijksche belasting, welke het vast goed belast, in zoverre het gebouwen geldt, welke tot woningen dienen.