

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1939-1940.

SÉANCE DU 13 FÉVRIER 1940.

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

(Voir les n^{os} 21, 47, 64, 72, 77 et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 7, 8 et 13 février 1940.)

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

ARTICLE PREMIER (amendé).

A dater du jour de la publication de la présente loi et jusqu'à celui qui sera fixé par arrêté royal, les baux à loyer à usage d'habitation, usage commercial ou mixte ou usage de plaisance, conclus avant le 1^{er} septembre 1939, pourront, nonobstant toute clause ou convention contraire, faire l'objet de demandes de réduction de loyer, ou de résiliation, ou être prorogés, dans les conditions et suivant les modalités déterminées ci-après.

CHAPITRE PREMIER.

Des preneurs mobilisés.

ART. 1^{er} bis (nouveau).

Seront assimilés aux preneurs mobilisés, pour l'application des dispositions du présent chapitre, les preneurs, ascendants, frères et sœurs, dont le ménage comprend le mobilisé et est soutenu par lui.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1939-1940.

VERGADERING VAN 13 FEBRUARI 1940.

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard inzake huurovereenkomsten.

(Zie de n^{rs} 21, 47, 64, 72, 77 en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 7, 8 en 13 Februari 1940).

Tekst in eerste lezing door den Senaat aangenomen.

EERSTE ARTIKEL (geamendeerd).

Te rekenen van den dag van de bekendmaking dezer wet en tot op den bij koninklijk besluit te bepalen datum, kunnen de huurovereenkomsten voor woongelegenheid, handels- of gemengd gebruik, of lustgelegenheid, gesloten vóór 1 September 1939, ondanks elk strijdig beding of overeenkomst, het voorwerp uitmaken van aanvragen tot vermindering van huurprijs of tot verbreking, of verlengd worden, in de voorwaarden en volgens de modaliteiten hierna bepaald.

EERSTE HOOFDSTUK.

De gemobiliseerde huurders.

ART. 1 bis (nieuw).

Worden met de gemobiliseerde huurders gelijkgesteld voor de toepassing der bepalingen van dit hoofdstuk, de huurders ascendenten, broeders en zusters tot wier gezin de gemobiliseerde behoort en wier steun hij is.

ART. 2 (amendé).

Sous réserve des dispositions suivantes, les baux faits avec ou sans écrit des preneurs rappelés sous les armes dans les circonstances spéciales prévues à l'article 53 de la loi sur la milice, sont de plein droit prorogés jusqu'à l'expiration du troisième mois qui suivra le jour du renvoi du preneur dans son foyer.

ART. 3 (amendé).

Le preneur rappelé sous les armes depuis plus d'un mois, qui n'est plus en état de payer son loyer, peut réclamer au bailleur, par lettre recommandée, soit la diminution du loyer exigible à la date de sa mobilisation, soit la résiliation du bail.

La lettre est contresignée par le commandant d'unité ou par toute autorité militaire compétente pour attester la présence du mobilisé sous les armes et fera mention de l'adresse militaire.

Si la demande de diminution de loyer ou de résiliation de bail est introduite par un locataire assimilé aux mobilisés, la lettre devra être accompagnée d'une attestation du commandant de l'unité à laquelle le mobilisé appartient, ou de toute autre autorité militaire compétente pour attester la présence du mobilisé sous les armes.

ART. 4 (amendé).

Si le preneur requiert une diminution égale ou inférieure à 25 p. c. du loyer, cette diminution lui est acquise de plein droit, sauf décision contraire du juge saisi par le bailleur, dans le mois de la demande du preneur, d'une citation en revision de la diminution.

ART. 2 (geamendeerd).

Onder voorbehoud van het hierna bepaalde, worden de met of zonder geschrift gesloten huurovereenkomsten van de onder de wapens teruggeroepen huurders, in de bijzondere bij artikel 53 van de wet op de militie voorziene omstandigheden, van rechtswege verlengd tot na het verstrijken van de derde maand volgend op den dag waarop de huurder huiswaarts wordt gezonden.

ART. 3 (geamendeerd).

De sedert meer dan één maand onder de wapens teruggeroepen huurder, die niet meer in staat is zijn huur te betalen, kan, bij aangeteekend schrijven, hetzij een vermindering van den huurprijs die op den datum van zijn mobilisatie eischbaar was, hetzij de verbreking van de huur aan den eigenaar aanvragen.

De brief wordt tegengeteekend door den commandant der eenheid of door elke militaire overheid bevoegd om te getuigen dat de gemobiliseerde onder de wapenen is, en vermeldt het militair adres.

Wordt de aanvraag tot vermindering van den huurprijs of tot verbreking van de huurovereenkomst gedaan door een met de gemobiliseerden gelijkgestelden huurder, dan moet de brief vergezeld gaan van een getuigschrift van den commandant der eenheid waartoe de gemobiliseerde behoort, of van een anderen militairen gezagspersoon, bevoegd om te getuigen dat de gemobiliseerde onder de wapenen is.

ART. 4 (geamendeerd).

Vraagt de huurder een vermindering van den huurprijs gelijk aan of lager dan 25 t. h., dan is deze vermindering hem van rechtswege verworven, behoudens andersluidende beschikking van den rechter die kennis neemt, binnen de maand na ontvangst van

Si le preneur requiert une diminution de loyer supérieure à 25 p. c. et n'obtient pas l'accord de son bailleur dans les quinze jours de la réception de sa demande, elle ne lui est acquise qu'à concurrence de 25 p. c., sauf décision contraire du juge saisi par le preneur de la demande de réduction plus importante ou par le bailleur de son opposition à une réduction quelconque.

La diminution de loyer obtenue par application de la présente loi, pourra prendre cours rétroactivement au jour de la mobilisation du preneur, sans toutefois qu'elle puisse porter atteinte, pour le passé, aux droits acquis résultant, pour les parties, soit d'un accord intervenu depuis la mobilisation du preneur, soit des paiements effectués par celui-ci en dehors de toute mise en demeure, par sommation ou par lettre recommandée.

ART. 5.

Si le preneur requiert la résiliation du bail en cours, elle lui est acquise de plein droit un mois après l'envoi recommandé de sa demande au bailleur à moins que, dans l'intervalle, celui-ci lui ait signifié son refus avec citation à comparaître pour entendre dire que le bail est maintenu; si la résiliation est prononcée par le juge, celui-ci en fixe la date.

ART. 6.

Lorsqu'une réduction de loyer supérieure à 50 p. c. a été imposée au bailleur pendant plus de six mois, celui-ci a le droit de demander au

de l'aanvraag van den huurder, van een dagvaarding tot herziening van de vermindering.

Vraagt de huurder een vermindering van den huurprijs aan boven 25 t. h. en bekomt hij geen instemming van zijn verhuurder binnen de vijftien dagen na ontvangst van zijn aanvraag, zoo komt hem slechts een vermindering toe ten beloope van 25 t. h., behoudens andersluidende beschikking van den rechter bij wien door den huurder een aanvraag aanhangig wordt gemaakt tot bepaling van een aanzienlijker vermindering, of door den verhuurder zijn verzet tegen eenige vermindering.

De vermindering van den huurprijs bij toepassing dezer wet bekomen, kan ingaan, met terugwerkende kracht, op den dag der mobilisatie van den huurder, zonder dat zij evenwel voor het verleden inbreuk kunne maken op de verworven rechten die voor partijen voortvloeien, hetzij uit een akkoord sedert de mobilisatie van den huurder gesloten, hetzij uit betalingen door dezen laatste buiten elke ingebrekestelling, bij aanmaning of bij aangeteekend schrijven gedaan.

ART. 5.

Vraagt de huurder de verbreking van de loopende huurovereenkomst, dan bekomt hij deze van rechtswege een maand na zending, bij aangeteekend schrijven, van zijn verzoek aan den verhuurder, tenzij inmiddels deze laatste hem zijn weigering hebbe beteekend met dagvaarding om te verschijnen ten einde te hooren zeggen dat de huurovereenkomst behouden blijft; wordt de verbreking door den rechter uitgesproken, dan bepaalt deze den datum waarop zij ingaat.

ART. 6.

Wanneer een vermindering van huurprijs boven 50 t. h. aan den verhuurder gedurende meer dan zes maand werd opgelegd, dan heeft deze het

juge la résiliation du bail. Il le peut aussi si le preneur est en défaut de payer le loyer conventionnel ou judiciaire.

ART. 7.

Toute demande en justice introduite soit par le preneur mobilisé, soit par le bailleur, rendra l'autre partie recevable soit à remettre en question les réductions de loyer acceptées par lui dans les pourparlers antérieurs, soit à présenter par voie reconventionnelle la demande de résiliation prévue par la présente loi.

ART. 8.

Le preneur rappelé sous les armes qui a réclamé le bénéfice de la présente loi ne peut demander au juge la suspension de la procédure introduite contre lui par le bailleur que pour une durée n'excédant pas deux mois; il en est de même à l'égard du bailleur rappelé sous les armes.

CHAPITRE II.

Des preneurs non mobilisés.

ART. 9 (amendé).

Peut solliciter du juge une réduction de loyer, le preneur non rappelé sous les armes qui n'est plus en état de payer le loyer en raison soit de troubles graves qu'il subit dans la jouissance ou l'exploitation des lieux loués soit d'une diminution de son revenu professionnel de 15 p. c. due aux circonstances économiques résultant de la mobilisation.

A concurrence de ou en deçà de 15 p. c., le trouble ou la diminution

recht aan den rechter verbreking van de huur te vragen. Hij kan zulks ook zoo de huurder in gebreke bleef den overeengekomen of door den rechter bepaalden huurprijs te betalen.

ART. 7.

Elke eisch ingesteld hetzij door den gemobiliseerden huurder, hetzij door den verhuurder, maakt de tegenpartij ontvankelijk, hetzij om de door haar tijdens vroegere onderhandelingen toegestane verminderingen van huurprijs andermaal ter sprake te brengen, hetzij om bij wedereisch de bij deze wet voorziene aanvraag tot verbreking aanhangig te maken.

ART. 8.

De onder de wapens teruggeroepen huurder, die de toepassing dezer wet aangevraagd heeft, kan van den rechter deschorsing vorderen van de rechtspleging, tegen hem door den verhuurder ingesteld, voor een duur die twee maand niet overschrijdt; dit geldt eveneens tegenover den onder de wapens teruggeroepen verhuurder.

HOOFDSTUK II.

De niet gemobiliseerde huurders.

ART. 9 (geamendeerd).

Kan van den rechter een vermindering van den huurprijs vragen, de niet onder de wapens teruggeroepen huurder die niet meer in staat is den last van zijn verplichtingen te dragen hetzij wegens ernstige storingen die hij ondervindt in het genot of de exploitatie van de gehuurde lokalen, hetzij wegens een verlaging van zijn bedrijfsinkomen met 15 t. h., tengevolge van de economische omstandigheden voortspruitende uit de mobilisatie.

Ten beloope van 15 t. h. of minder komt de storing of de vermindering

visés par l'alinéa précédent n'entrent pas en ligne de compte pour la réduction du loyer.

La réduction ordonnée par le juge ne peut dépasser 50 p. c. du loyer.

ART. 10 (amendé).

Si le preneur justifie qu'en raison des circonstances visées plus haut, il n'est plus en état de supporter la charge d'un loyer, même réduit de 50 p. c. il peut demander la résiliation du bail.

ART. 11 (amendé).

Lorsque, dans le cas de bail fait par écrit, le loyer est réduit de plus de 35 p. c., depuis plus de six mois, le bailleur peut demander la résiliation du bail. Celle-ci ne produit ses effets qu'à l'expiration du troisième mois qui suit la décision du juge.

ART. 12 (amendé).

Dans le cas de bail fait sans écrit, le bailleur qui se trouve dans la situation prévue par l'article 11, ne peut donner congé au locataire qu'en observant les délais et conditions prévues à cet article.

CHAPITRE III.

Dispositions générales.

ART. 13 (amendé).

Les actions nées de la présente loi sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble. Le juge statue en dernier ressort si le montant annuel du loyer n'excède pas 2,500 fr.,

bij het vorig lid bedoeld niet in aanmerking voor de verlaging van den huurprijs.

De door den rechter gelaste vermindering mag niet 50 t. h. van den huurprijs overschrijden.

ART. 10 (geamendeerd).

Zoo de huurder bewijst dat hij, uit hoofde van hoogerbedoelde omstandigheden, niet meer in staat is den last van een zelfs met 50 t. h. verminderden huurprijs te dragen, dan kan hij verbreking van de huur aanvragen.

ART. 11 (geamendeerd).

Wanneer, ingeval de huurovereenkomst schriftelijk werd gesloten, de huurprijs met meer dan 35 t. h. is verminderd geworden sedert meer dan zes maanden, kan de verhuurder de verbreking van de huurovereenkomst aanvragen. De verbreking heeft slechts uitwerking na het verstrijken van de derde maand die volgt op de beschikking van den rechter.

ART. 12 (geamendeerd).

Werd de huur zonder geschrift gesloten, dan kan de verhuurder die zich in den bij artikel 11 voorzienen toestand bevindt, den huurder de huur niet opzeggen dan mits de bij dit artikel voorziene termijnen en voorwaarden in acht te nemen.

HOOFDSTUK III.

Algemeene bepalingen.

ART. 13 (geamendeerd).

De vorderingen krachtens deze wet behooren tot de bevoegdheid van den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. De rechter doet uitspraak in hoogsten aanleg.

et les citations sont jusqu'à ce taux données conformément au titre X du Livre 1^{er} du Code de Procédure civile.

L'appel est porté devant le tribunal de première instance siégeant à trois juges. Le ministère des avoués est facultatif. Les frais de leur intervention n'entrent pas en taxe.

ART. 14 (amendé).

Les demandes en réduction de loyer ou en résiliation de bail peuvent également être formées par voie d'exception, devant toute juridiction saisie d'une action en paiement ou d'une action en résiliation ou déguerpissement pour défaut de paiement introduites par le bailleur.

Il est sursis à tout jugement sur de telles actions si le défendeur justifie avoir fait signifier l'assignation en réduction ou résiliation prévue à la présente loi.

ART. 15 (amendé).

Le juge saisi des demandes de réduction de loyer, d'oppositions à réduction ou à résiliation, s'efforce de concilier les parties; s'il n'y parvient pas, il statue en équité, en s'inspirant, non seulement, du trouble apporté à la jouissance ou à l'exploitation des biens loués par la mobilisation de l'armée et de ses conséquences économiques sur les revenus professionnels du preneur, mais aussi de la situation matérielle du bailleur ou des pertes ou profits résultant ou ayant résulté directement ou indirectement du contrat pour l'une et l'autre parties.

Il peut notamment, même dans le cas de locataire non mobilisé, reporter la réduction de loyer à une date anté-

indien de jaarlijksche huurprijs niet meer bedraagt dan 2,500 frank, en de dagvaardingen tot bedceld bedrag geschieden overeenkomstig titel X van Boek I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging.

Het bercep wordt aangebracht voor de rechtbank van eersten aanleg zetelend met drie rechters. De bijstand van pleitbezorgers is niet verplichtend gesteld. De kosten van hun bemoeiingen worden niet begroot.

ART. 14 (geamendeerd).

De aanvragen tot vermindering van huurprijs of verbreking van huur kunnen eveneens worden aangebracht door middel van exceptie voor elk rechtscollege waarbij door den verhuurder een vordering tot betaling of tot verbreking of ontruiming wegens wanbetaling werd ingediend.

Elk vonnis op dergelijke vorderingen wordt geschorst, zoo de verweerder bewijst dat hij de dagvaarding tot vermindering of verbreking bij de wet voorzien, deed beteekenen.

ART. 15 (geamendeerd).

De rechter die kennis neemt van de aanvragen tot vermindering van huurprijs, tot verzet tegen vermindering of tot verbreking tracht partijen te verzoenen; slaagt hij daar niet in, dan doet hij uitspraak naar billijkheid, rekening houdend niet alleen met de storing in het genot of de exploitatie van de verhuurde goederen door de legermobilisatie en met de economische gevolgen, voor de bedrijfsinkomsten van den huurder, doch ook met den stoffelijken toestand van den verhuurder of de verliezen of winsten die rechtstreeks of onrechtstreeks voor beide partijen uit de huurovereenkomst voortvloeien of voortgevloeid zijn.

Zelfs in geval de huurder niet gemobiliseerd is, kan hij de vermindering van den huurprijs op een late-

rieure à l'introduction de la demande, sans qu'il puisse être porté atteinte aux droits acquis qui résulteraient pour les parties, soit d'un accord intervenu entre elles, soit des paiements effectués par le preneur en dehors de toute sommation. Il peut aussi limiter dans le temps la période de réduction ou reporter la résiliation du loyer à une date plus éloignée que celle fixée par le bailleur, et fixer le montant de l'indemnité à payer, à l'occasion de la résiliation, par l'une ou l'autre partie pour les travaux effectués dans l'immeuble.

Si le preneur obtient une réduction de loyer, le juge peut décharger le bailleur, en tout ou en partie, de celles de ses obligations locatives qui sont en disproportion avec le loyer réduit.

Si, après l'expiration du délai pour introduire une réclamation basée sur l'article 13 des lois coordonnées d'impôts sur les revenus, un locataire obtient, soit amiablement, soit judiciairement, une réduction de loyer avec effet rétroactif, le propriétaire peut introduire auprès du Directeur des Contributions compétent, une demande de modération ou de remboursement de l'impôt foncier et des impôts perçus sur la même base pour les exercices écoulés.

Il dispose à cet effet d'un délai de six mois à dater du jugement définitif ou de l'accord amiable qui consacrent cette réduction.

ART. 16.

Il est loisible au locataire principal assigné en réduction de loyer ou résiliation par un sous-locataire d'appeler en cause le bailleur; à cet effet, un délai de quinze jours lui est accordé par le juge, s'il en fait la demande.

ren datum doen ingaan dan dien van de indiening der aanvraag, zonder dat inbreuk kunne worden gemaakt op de verworven rechten die voor partijen mochten voortvloeien, hetzij uit betalingen door den huurder bij elke aanmaning gedaan. Hij kan eveneens den duur van de vermindering beperken of de verbreking van de huur tot een verder afgelegen datum uitstellen dan dien door den verhuurder bepaald, en het bedrag bepalen van de vergoeding, naar aanleiding van de verbreking, door een van partijen te betalen wegens werken aan het vast goed uitgevoerd.

Zoo de huurder een vermindering van den huurprijs bekomt, kan de rechter den verhuurder, geheel of gedeeltelijk, ontslaan van zijn huurverplichtingen die buiten verhouding met den verminderden huurprijs staan.

Zoo, na verstrijken van den termijn voorzien voor de indiening van een klacht op grond van artikel 13 der samengeschakelde wetten op de inkomstenbelastingen, een huurder, bij minnelijke schikking of bij rechterlijke beslissing, een vermindering van huurprijs met terugwerkende kracht bekomt, kan de eigenaar bij den bevoegden Directeur der Belastingen, een aanvraag om vermindering of terugbetaling indienen van de grondbelasting en de belastingen op denzelfden voet voor de verlopen dienstjaren geheven.

Te dien einde beschikt hij over een termijn van zes maanden met ingang van de rechterlijke eindbeslissing of de minnelijke schikking die deze vermindering bekrachtigen.

ART. 16.

De hoofdhuurder gedagvaard tot vermindering van den huurprijs of verbreking van de huur, door een onderhuurder, kan den verhuurder in de zaak oproepen; te dien einde moet hem, op zijn aanvraag, een termijn

Si le bailleur a été mis à la cause, il est statué par un seul jugement sur les modifications apportées à l'exécution du bail principal, comme de la sous-location. Lorsque les demandes ainsi jointes ont des montants différents, le montant le plus élevé détermine le ressort.

ART. 17 (amendé).

Si une demande de résiliation est introduite par un locataire principal, le jugement qui l'accorde n'opère à l'égard des sous-locataires que si ceux-ci ont été parties en cause.

La résiliation n'opère pas toutefois à l'égard des sous-locataires rappelés sous les armes.

ART. 18.

Au cas où la situation du locataire viendrait à être modifiée, l'accord amiable constaté par procès-verbal de conciliation, ou la décision accordant une réduction peuvent être révisés à la requête de l'une ou de l'autre partie.

ART. 19.

La présente loi n'est applicable aux preneurs de nationalité étrangère ou aux apatrides que si la législation de l'Etat dont ils sont ou ont été en dernier lieu les ressortissants confère aux Belges, en matière de baux à loyer, les mêmes droits qu'aux nationaux de ce pays.

CHAPITRE IV.

Disposition transitoire.

ART. 20 (nouveau).

Sur justification de la notification de la citation en réduction de loyer

van vijftien dagen door den rechter worden verleend. Werd de verhuurder regelmatig in de zaak opgeroepen dan moet door een enkel vonnis uitspraak worden gedaan over de eventueele wijzigingen toegebracht aan de uitvoering van de hoofdhuur zoowel als van de onderhuur. Loopen de aldus samengevoegde aanvragen over verschillende bedragen, dan bepaalt het hoogste bedrag den aanleg.

ART. 17 (geamendeerd).

Wordt door een hoofdhuurder een aanvraag tot verbreking ingediend, dan heeft het vonnis dat de verbreking verleent enkel uitwerking, ten aanzien van de onderhuurders, indien deze partij in de zaak zijn geweest.

De verbreking werkt evenwel niet ten aanzien van de onder de wapens teruggeroepen onderhuurders.

ART. 18.

Bijaldien de toestand van den huurder wijzigingen mocht ondergaan, kan het minnelijk akkoord dat blijkt uit het proces-verbaal van verzoening, of de beschikking waarbij een vermindering van huurprijs wordt toegestaan, worden herzien op verzoek van een of andere partij.

ART. 19.

Deze wet is slechts van toepassing op de huurders van vreemde nationaliteit of op de heimatloozen, indien de wetgeving van den Staat waarvan zij onderdanen zijn of laatst waren, aan de Belgen op het stuk van huurovereenkomsten dezelfde rechten toekent als aan de onderdanen van dat land.

HOOFDSTUK IV.

Overgangsbepaling.

ART. 20 (nieuw).

Op voorlegging van de beteekening van de dagvaarding tot vermindering

portant notamment sur des loyers échus comme prévu aux articles 9 et 16, il est sursis à l'exécution de tous jugements, même passés en force de chose jugée, comportant condamnation à paiement ou à déguerpissement pour défaut de paiement lorsque ces jugements ont été rendus sur des demandes introduites antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi. Si le loyer a été réduit, l'exécution des condamnations antérieurement prononcées ne pourra être reprise qu'après mise en demeure du preneur de payer les loyers réduits éventuellement dans les délais fixés par le tribunal.

Les jugements obtenus demeureront en tous cas exécutoires quant aux frais.

van den huurprijs slaande onder meer op vervallen termijnen, als voorzien bij de artikelen 9 en 16, wordt de tenuitvoerlegging geschorst van elk vonnis, zelfs in staat van gewijsde gegaan, houdende veroordeeling tot betaling of tot uitzetting wegens wanbetaling, wanneer deze vonnissen werden gewezen op vorderingen ingediend vóór het van kracht worden dezer wet. Werd de huurprijs verminderd, dan kan de tenuitvoerlegging van de vroeger uitgesproken veroordeelingen pas worden hervat na ingebrekestelling van den huurder tot betaling van de eventueel verlaagde huurprijzen, binnen de termijnen door de rechtbank bepaald.

De bekomen vonnissen blijven in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.