

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 8 JUIN 1920.

Projet de loi modifiant et complétant les lois des 30 avril et 29 août 1919
sur les loyers ⁽¹⁾.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. SOUDAN.

MESSIEURS,

La loi du 30 avril 1919 avait été votée pour résoudre les difficultés provoquées par l'impossibilité, pour la grande majorité des locataires, de payer les loyers de guerre. Pendant le cours des hostilités, ces difficultés avaient été prévues, de nombreux travaux avaient vu le jour.

A l'étranger, d'ailleurs, les problèmes avaient été résolus. Le projet de loi déposé, après l'armistice, par M. Vandervelde, Ministre de la Justice, n'avait d'autre but que de leur donner une solution dans notre pays.

Soit qu'à ce moment le législateur n'ait point prévu l'allure qu'allait prendre la situation économique du pays, caractérisée notamment par la hausse extraordinaire des changes, par les prix insensés des prix manufacturés, par le renchérissement de la vie et par la pénurie des logements, soit qu'il ait préféré légiférer par étapes, l'économie du projet fut confiné dans le domaine restreint du règlement des loyers de guerre en souffrance.

Il est bien vrai que la Commission spéciale chargée de l'examiner crut devoir l'élargir, notamment en proposant des dispositions relatives à la prorogation de certains baux. Mais le rapport fait au nom de cette Commission par M. Brunet indique que les propositions faites par elle

(1) Projet de loi, n° 210.

(2) La Section centrale, présidée par M. BRUNET, était composée de MM. PIRARD, BRAUN, DELVIGNE, BOLOGNE, DE LIEDEKERKE et SOUDAN.

n'avaient pas pour but de remédier à une pénurie de logement constatée ou prévue, puisque aussi bien la Commission refusait la prorogation aux maisons à usage d'habitation.

On connaît le sort réservé au projet gouvernemental. Amendé dans un certain nombre de ses dispositions, il devint la loi du 30 avril 1919, dont le caractère resta celui que nous venons d'indiquer.

Nous n'examinerons pas ici quels furent les résultats de cette loi. A-t-elle donné ce que l'on en avait espéré? A-t-elle réalisé la justice? Chacun y répondra suivant ses tendances. Mais si l'on veut, en la jugeant, ne pas trop se laisser influencer par quelques cas particuliers, on reconnaîtra que dans l'ensemble, la loi du 30 avril 1919 a eu quelque utilité.

Elle contenait une grave lacune. La pénurie des logements devenait inquiétante : le chômage dont avait souffert, pendant la guerre, l'industrie du bâtiment, se continuait après la paix. Partout, le libre jeu de la loi de l'offre et de la demande amenait une hausse insensée des loyers, et, par voie de conséquence, les expulsions en masse.

L'intervention législative s'imposait. Dès juin 1919, MM. Delporte et consorts déposaient un projet. Le Gouvernement en déposait un à son tour, suivi, le 10 juillet, de celui de MM. Brunet et consorts. Tous trois furent examinés ensemble. Ils devinrent la loi du 25 août 1919.

Celle-ci organisait la prorogation des baux échus, au plus tard jusqu'à la fin de 1921. Elle limitait à 30 % la marge d'augmentation des loyers de 1914. Elle consacrait le droit pour le bailleur de se refuser à la prorogation en cas de motifs graves à apprécier par le juge. Elle imposait au preneur désireux de faire proroger son bail l'obligation d'en avertir son bailleur, dans le mois, par lettre recommandée. Enfin, elle repoussait l'idée de faire trancher, par des commissions arbitrales, les contestations concernant le montant des loyers, et maintenait, à cet égard, compétence au juge de paix.

*
* *

Telle qu'elle fut votée, et malgré certains défauts, la loi du 25 août 1919, comme celle du 30 avril, n'en eut pas moins de sérieux résultats. Elle stabilisa, jusqu'à un certain point, le taux des loyers; elle mit un frein aux expulsions de locataires, dont certaines avaient provoqué l'indignation publique; elle calma les esprits surexcités.

Or, la crise à laquelle elle a incontestablement remédié n'est pas finie. Il serait difficile de déterminer quand elle prendra fin.

D'un autre côté, l'obligation de la lettre recommandée a privé des avantages de la loi de nombreux locataires qui ignoraient cette prescription. L'interprétation de la disposition permettant au bailleur de refuser, pour motifs graves, le bénéfice de la prorogation, a offert aux propriétaires un moyen de tourner la loi.

Enfin, les dispositions relatives à la limitation des loyers n'ont point donné ce que l'on en attendait.

C'est pourquoi, une troisième fois, l'intervention législative s'impose.

Dispositions préliminaires.

Le principe de la prorogation des baux a réuni l'unanimité des votes de la Section centrale, moins une voix. Celui de la limitation du taux des loyers a réuni l'unanimité, sauf qu'un membre n'a pu se déclarer d'accord sur le taux de la majoration admise; il aurait voulu la voir porter à 50 % du loyer de 1914; le vote de la majorité sur cette question entraîna son abstention sur l'ensemble; enfin, le membre de la Section centrale qui s'était opposé à la prorogation ne s'est pas rallié non plus à l'idée de la réquisition.

Le projet contient tout d'abord une série de dispositions préliminaires dont l'objet est de modifier certaines dispositions de la loi du 30 avril.

La Section centrale n'a pas cru devoir se rallier à celles qui proposent de rattacher aux communes déterminées à l'article 2, alinéa 2, de la loi du 30 avril 1919, une série d'autres communes de l'agglomération bruxelloise. Sans méconnaître la portée de la proposition, elle a estimé que cette ajoute est devenue inopportune. La plupart des litiges relatifs aux baux conclus dans ces communes sont, ou jugés, ou réglés contractuellement, ou soumis à justice. La modification projetée amènera des injustices, si les condamnations prononcées ne peuvent être révisées. Si l'on admet cette révision, on aboutit à une source de conflits nouveaux. Dans ces conditions, la Section centrale a estimé préférable de maintenir la situation actuelle.

Le projet propose aussi le remplacement du mot « publication » par les mots « mise en vigueur » de la présente loi. La Section centrale n'a pu saisir l'utilité de cette modification. Le mot publication est, pour le public, qui ignore généralement, en fait, malgré la présomption légale, les conditions de la mise en vigueur d'une loi, une indication très claire. Il a été adopté dans toute une série de dispositions légales récentes. S'il s'agit simplement de mettre les termes de la loi du 30 avril 1919 en concordance avec ceux de la loi du 25 août, il suffira de faire remarquer que cette dernière loi est abrogée par les dispositions de la loi soumise actuellement aux Chambres, et que l'article 11, qui est seul maintenu, emploie le mot publication.

Aussi la Section centrale propose-t-elle de maintenir partout le mot publication et de remplacer par ce terme l'expression « mise en vigueur » dans les articles où elle existerait.

Enfin, la dernière disposition préliminaire a pour objet de modifier le texte de l'article 23 de la loi du 30 avril 1919 relatif aux personnes qui peuvent bénéficier de cette loi.

Pour des raisons qui seront exposées plus loin, la Section centrale propose un autre texte que celui du projet.

De la prorogation des baux à loyer.

Dans la plupart des Sections, les mots « tout locataire ou ancien locataire » ont attiré l'attention des membres. On s'est demandé pourquoi cette distinction, et l'on a proposé de dire « tout occupant ».

La Section centrale a repoussé cette suggestion. Il arrive souvent, en effet, qu'une personne occupe un immeuble ou un appartement, non à raison d'un bail, mais comme conséquence d'un autre contrat (directeur d'usine, concierge, etc.). Ce serait dépasser le but poursuivi par la loi que de mettre ces personnes sur le même rang que les locataires.

La Section centrale propose donc de maintenir les termes du projet. Le locataire est celui qui occupe en vertu d'un bail ; l'ancien locataire est celui qui, soit qu'il ait reçu renon, soit pour toute autre raison, est resté en possession des lieux qu'il avait pris à bail, sans titre.

L'article premier de la loi du 25 août 1919 emploie les mêmes termes. Et, si l'article 2 de cette loi emploie le mot « occupant », il faut admettre que c'est dans le sens de locataire ou ancien locataire, à l'exclusion des catégories d'occupants dont nous avons parlé plus haut.

Les termes « depuis la date d'expiration du bail jusqu'à la date correspondante de l'année 1923 » ont paru, à la Section centrale, devoir amener des difficultés : en effet, s'il s'agit d'un bail écrit, le texte est d'une application facile. Mais supposons une maison ou un appartement loué au mois. Quelle sera la date correspondante de l'année 1919 puisque le bail expire chaque mois ?

La Section centrale propose donc d'amender l'article en y ajoutant : « Pour les baux d'une durée inférieure à six mois, la date d'expiration du bail sera celle de l'échéance du terme qui suivra la publication de la présente loi. »

L'ARTICLE 2 permet au bailleur de s'opposer à la prorogation en cas de motifs graves. Il lui impose cependant un délai maximum de trois mois à dater de la mise en vigueur de la loi, pour avertir le preneur de son refus. Tout d'abord, il convient d'examiner le sens des mots « motifs graves ».

La jurisprudence leur a donné des significations diverses, et généralement trop larges. Spécialement les juges de paix ont considéré comme motifs graves la volonté du propriétaire d'entrer dans la maison louée.

Une mise au point s'impose des raisons qui, d'après la Section centrale, justifient le refus ou le retrait de la prorogation.

Tout d'abord le droit commun reste entier. Le bail peut être résilié pour inexécution des conditions légales ou conventionnelles imposées aux parties (défaut de paiement, abus de jouissance, etc.).

Mais, en dehors de ces causes, le législateur a considéré qu'il fallait permettre au bailleur de se refuser à la prorogation du bail ou d'en demander le retrait dans certains cas spéciaux, qu'il a réunis sous les termes « motifs graves ».

Il est difficile de préciser ou d'énumérer ceux-ci. Leur détermination est une question de fait. La jurisprudence, nous le disons plus haut, rangeait parmi eux le simple désir du propriétaire de prendre possession de la maison louée. Cette jurisprudence ne pourrait être maintenue en face de l'économie du projet qui nous est soumis : le principe, c'est que la prorogation est la règle absolue ; la volonté du propriétaire d'occuper sa maison ne peut justifier une dérogation, sauf, et c'est la portée de l'article 2, dans des cas d'exceptionnelle gravité. Un exemple : la maison qu'occupe le propriétaire est incendiée. Il est sans logis. La prorogation pourra être refusée ou retirée.

Il appartiendra donc au juge de décider dans chaque cas, mais en suivant ce principe que la règle de la prorogation ne peut fléchir que dans des cas de réelle gravité.

Nous disions que le projet impose au bailleur l'obligation de marquer sa volonté de mettre fin au bail, au cas où il alléguerait des motifs graves, dans le délai de trois mois à partir de la mise en vigueur de la loi. Après les considérations que nous venons de faire valoir, il saute aux yeux que cette condition doit disparaître.

Le motif grave peut survenir — et c'est ce qui arrivera très souvent — plus de trois mois à partir de la mise en vigueur de la loi. Il n'a pas paru possible à la Section centrale de refuser, dans ce cas, tout recours au propriétaire.

Aussi propose-t-elle à la Chambre de rédiger l'article 2 comme suit :

« Cette prorogation aura lieu de plein droit.

» Toutefois, le bailleur, propriétaire, ou usufruitier, aura le droit, soit de refuser la prorogation, soit d'en solliciter le retrait, en cas de motifs graves à apprécier par le juge.

» Dans ce cas, ils devront dans un délai maximum de trois mois à partir de la publication de la loi ou du moment où le motif grave a pris naissance, avertir le preneur, par lettre recommandée à la poste, des motifs du refus ou de la demande de retrait.

» Leur demande devra être introduite dans le mois de la date de la lettre recommandée. »

L'ARTICLE 4 reproduit les dispositions de la loi du 25 août 1919, qui subordonnent le droit à prorogation au paiement des loyers et des arriérés de guerre, tels qu'ils auront été fixés par accord ou par justice.

La Section centrale a estimé qu'en ce qui concerne le 2° de l'article, il y avait lieu de se montrer moins strict que la disposition du projet.

En effet, le locataire, en vertu des décisions judiciaires ou des accords, peut se trouver en présence d'une charge importante. Il a à payer un loyer

majoré et la charge de l'arriéré des loyers de guerre peut faire peser sur ses épaules un fardeau très lourd.

Que survienne une maladie, un chômage prolongé, ses ressources sont taries; il a charge de famille : il se trouve, sans qu'il y ait faute de sa part, dans l'impossibilité de régler ses arriérés.

La Section centrale a estimé que, dans ce cas, le juge pourrait, et, en vertu des principes généraux du droit auxquels il n'y a pas lieu de déroger dans l'espèce, examiner si les circonstances n'imposent pas d'accorder des délais aux locataires malheureux et de bonne foi.

Elle propose donc de modifier comme suit le dernier alinéa :

« Faute de quoi le bailleur pourra demander en justice la résiliation du bail ou le retrait de la prorogation. Le juge pourra accorder au locataire un délai pour s'exécuter. »

ARTICLE 6. — Un grand nombre de propriétaires, pour tourner la loi du 25 août 1919, ont vendu leur maison. L'acquéreur, prétextant sa volonté de l'occuper lui-même, obtenait l'expulsion du locataire. Celle-ci étant faite, l'acquéreur se bornait à louer la maison à son tour, à un taux plus élevé.

Le projet, pour empêcher ces manœuvres, déclare que la transmission de la propriété ne pourra enlever au locataire le droit de prorogation.

Cette disposition est une de celles qui ont provoqué le plus de discussions et le plus de légitimes appréhensions. Ne trouvant pas d'habitation, nombreuses sont les personnes qui ont acheté une maison, et qui ont agi sans esprit de fraude.

Ce cas s'est produit assez fréquemment dans la classe ouvrière. Faut-il se montrer impitoyable et décider que, de toute façon, la transmission ne pourra changer la situation ?

La Section centrale ne l'a pas cru. Elle estime que la rigueur de l'article 6 doit trouver un tempérament dans les dispositions de l'article 2.

En cas de motifs graves — et nous avons vu ce que la Section centrale entendait par ces motifs — le nouveau propriétaire pourra donc bénéficier des réserves faites par cet article. La Section centrale propose donc d'ajouter à l'article 6 les mots « sous réserve des dispositions de l'article 2 ».

De la limitation du prix des loyers.

Le projet de loi se borne à reproduire, en ce qui concerne le taux de la majoration, les dispositions de la loi du 25 août 1919. Un membre de la Section centrale a fait valoir que ce taux est insuffisant. Le coût des travaux est tel, qu'un grand nombre de propriétaires négligent l'entretien de leurs immeubles, ce qui, au point de vue de la richesse générale du pays, est regrettable. A son avis, la limitation projetée de 30 % ne fera qu'aggraver cette situation, il a proposé de la porter à 50 %.

La majorité de la Section centrale ne s'est pas ralliée à son opinion. Elle estime qu'une majoration de 30 % par an, est suffisante, puisqu'en réalité les propriétaires ne sont pas astreints régulièrement et chaque année à des travaux d'entretien, mais que l'augmentation admise par le projet finit par donner au propriétaire une marge assez large pour lui permettre, au moment voulu, d'exécuter les travaux nécessaires au maintien en bon état de ses immeubles.

Le Gouvernement n'a entendu proposer qu'une loi de logement, c'est la raison pour laquelle l'article 7 détermine que la loi ne s'appliquera pas aux immeubles loués à usage exclusivement commercial.

Certains membres ont estimé que le mot « exclusivement » devait être remplacé par le mot « principalement ». Ils ont fait valoir que le mot « exclusivement » ne correspondait pas au but général de la loi. Un commerçant peut louer, dans une artère très fréquentée de la capitale, un magasin à des prix exorbitants; il lui suffira d'occuper au 3^e étage un petit appartement pour prétendre que la loi le protège contre toute augmentation de loyer, alors que lui-même réalise des bénéfices considérables. Il est certain que le logement n'est, pour ce commerçant, que tout à fait accessoire, et qu'il serait contraire au vœu du projet de le faire bénéficier de la limitation imposée. Le mot « principalement » conserve à la loi son vrai caractère. Le juge appréciera si le logement est le principal ou l'accessoire, et si la loi s'applique à tel ou tel cas.

D'autres membres ont estimé que, dans l'état actuel de surenchère pour tous les prix, il y avait lieu de mettre en œuvre tous les moyens, sans en excepter aucun, pour enrayer le renchérissement de la vie. Ils ont donc proposé la limitation à tous les loyers, quels qu'ils fussent. La majorité de la section, par 4 voix contre 2, s'est rangée à leur avis, et propose donc de supprimer les mots « sauf en ce qui concerne les biens loués exclusivement à usage commercial ou industriel ».

Afin de mieux préciser l'article 7, alinéa 1^{er}, la Section centrale propose de le compléter par les mots : « en vertu du droit commun, de la loi ou de l'usage ». Elle propose aussi des modifications de forme au texte de l'alinéa 2, qu'elle propose de modifier comme suit :

« Le bailleur pourra, cependant, réclamer une majoration plus élevée, qui sera, à défaut d'accord, fixée par le juge, à la condition que cette majoration soit justifiée par l'augmentation des charges et dépenses relatives au bien loué. »

L'ARTICLE 7 fait un sort différent au bailleur et au preneur quant aux modes de preuves qu'ils auront à fournir en ce qui concerne les conditions de location en 1914. Le projet a voulu empêcher la fraude au profit du propriétaire, par une collusion avec un ancien locataire. La Section centrale n'a pas cru devoir, cependant, compliquer ou renverser l'application des principes ordinaires du droit : ceux-ci suffisent. En mettant le bailleur et le

locataire, quant aux preuves à fournir, sur le même pied, elle maintient l'égalité entre eux, et reste fidèle aux principes généraux. Le juge aura à apprécier la valeur des preuves : il aura toujours le droit d'écarter les preuves écrites qui lui paraîtraient entachées de fraude.

Le projet prévoit la durée de la limitation.

La Section n'a pas cru devoir apporter au texte d'autres changements que des modifications de forme.

ARTICLE 9. — Il ne suffisait pas de prévoir la limitation des loyers pour l'avenir.

Un grand nombre de propriétaires ont, malgré la loi du 25 août, abusé de la pénurie actuelle de logements pour demander des loyers qui, dans de nombreux cas, sont véritablement usuraires. L'exagération n'a pas de limites, et les loyers ont subi des augmentations de 200 et 300 %. La loi actuelle doit réagir, dans la mesure du possible.

Ceux qui, poussés par la nécessité, ont été obligés de consentir à payer des loyers exagérés, doivent, évidemment, pouvoir revenir sur leur consentement. Celui-ci a été obtenu par abus des besoins du locataire. Il est équitable et de bonne justice que réparation puisse être faite.

Il était juste aussi de permettre au bailleur de faire reviser les accords qui, conclus pendant la guerre, l'ont été à loyer réduit. La Section centrale s'est ralliée à la façon de voir du projet sur ce point.

Mais ici aussi, pour établir l'égalité entre parties, elle propose le remplacement du mot « réduction » de l'alinéa 3 par « modification ».

Des sanctions.

La loi du 26 août 1919, comme sanction à la limitation des loyers, se bornait — ARTICLE 8 — à prononcer la nullité de la convention.

Cette sanction s'est montrée à elle seule impuissante à garantir l'observation de la loi. Il est indispensable que des sanctions pénales sévères interviennent pour empêcher les abus que la loi tend à réprimer. L'expérience démontre d'ailleurs chaque jour davantage que la pusillanimité dont le législateur fait preuve, chaque fois qu'il s'agit d'assurer l'exécution des lois, aboutit à rendre celles-ci inefficaces.

Aussi la Section centrale s'est-elle ralliée aux dispositions du projet.

Des discussions se sont produites sur le point de savoir ce qu'il fallait entendre par « soit individuellement, soit collectivement ». Le texte a, manifestement, voulu englober tous les cas où une ou plusieurs personnes chercheraient à déterminer la hausse des loyers au delà des limites fixées. On suppose un propriétaire qui, comme cela se passe actuellement, met la location véritablement aux enchères, ou celui qui, propriétaire d'un grand nombre de maisons, — cités ouvrières, etc., — profiterait de cette situation et de la pénurie d'habitations pour essayer de déterminer une hausse des

loyers ; une union ou un syndicat de propriétaires dont l'action tendrait au même but.

La Section centrale a estimé que l'individu ou les individus, qui tenteraient de faire hausser artificiellement le taux des loyers, ne peuvent agir que dans un but illicite. Elle propose donc de supprimer les mots « dans un but de spéculation illicite », afin d'éviter toute difficulté dans l'interprétation ultérieure du texte.

Elle propose de même, à l'ARTICLE 11, de supprimer les mots « en abusant des besoins d'autrui ». Certains membres ont cru que c'était là créer à la loi une contravention qui serait punie de peines correctionnelles. C'était là une erreur. Celui qui percevra un loyer supérieur le fera contrairement aux défenses de la loi ; le délit devant être accompagné de l'élément intentionnel, la seule question qui se posera sera celle de savoir non point si le délinquant a abusé des besoins d'autrui, mais uniquement s'il savait que le loyer réclamé par lui était supérieur au taux fixé par la loi. Si l'on imposait, en outre, au ministère public la charge de prouver que le propriétaire a abusé des besoins du locataire, on rendrait les condamnations impossibles.

La suppression des mots « en abusant des besoins d'autrui » rend donc la sanction plus efficace, sans pour cela créer une simple contravention à la loi.

Affichage.

L'ARTICLE 12 organise l'affichage. La Section centrale propose de le déplacer et de le mettre à la suite de l'article 9 de façon à grouper les dispositions civiles et les dispositions pénales.

Elle propose aussi de réduire à 2,000 le chiffre d'habitants. En effet, nombreuses sont les communes de 2,000 habitants et plus qui, englobées dans une agglomération, sont, en fait, dans la même situation que des communes comptant un nombre plus élevé d'habitants.

Le délai de quinze jours lui a aussi paru trop long : elle propose la réduction à huit.

Elle propose, enfin, d'ajouter à l'article 12 un paragraphe imposant au propriétaire l'obligation d'avertir les administrations communales. Certaines communes ont organisé en effet un service spécial pour renseignements pour locataires : la besogne de ces services se trouvera facilitée par l'inscription, dans la loi, de la disposition proposée. Cette prescription sera d'ailleurs en harmonie avec les dispositions de l'article 18 du projet.

Immeubles construits après le 11 novembre 1918.

Ces immeubles ont coûté beaucoup plus chers que ceux construits avant ou pendant la guerre. Il eût été injuste d'empêcher le propriétaire d'obtenir un intérêt légitime de ses capitaux. Ce serait d'ailleurs frapper pour longtemps la construction des habitations.

Du droit de réquisition.

Certains arrêtés royaux ont organisé la réquisition d'immeubles. Ils se basent sur l'arrêté-loi du 19 août 1917. Celui-ci permet la réquisition d'immeubles pour les besoins immédiats créés par la guerre. D'autre part, le droit cesse un an après l'expiration du temps de guerre.

La légalité de certaines réquisitions d'immeubles opérées par les administrations communales a été mise en doute. Nous n'avons pas à discuter ce point. Il était utile cependant de donner à nos administrations communales un droit incontestable. Le projet le fait. D'autre part, la durée même du droit fixée par l'arrêté-loi du 19 août 1917 rendait une nouvelle disposition nécessaire.

Il était indispensable cependant de préciser à quels immeubles le droit s'appliquera. La Section centrale estime que la réquisition ne peut porter que sur les immeubles ou parties d'immeubles à destination normale de logement. Il n'est point souhaitable de voir réquisitionner des salles publiques; le logement en commun entraîne une promiscuité qu'il est préférable d'éviter.

D'autre part, par immeubles vacants il faut entendre les immeubles qui, étant à usage normal d'habitation et destinés à être habités, sont en réalité inutilisés.

La loi doit spécialement empêcher les propriétaires de faire la « grève », et aussi de permettre aux communes de se substituer au propriétaire, qui, soit qu'il manque de ressources ou qu'il se refuse de payer les prix actuels, négligerait de mettre en état les habitations qu'il loue habituellement. Dans ce cas, la commune doit pouvoir exécuter aux lieu et place du propriétaire et en lui faisant en quelque sorte une avance de fonds, les travaux de mise en état.

La Section centrale propose donc de compléter l'article 16 dans ce sens.

A ajouter : « La commune pourra, aux lieu et place du propriétaire, mettre l'immeuble réquisitionné en état; le coût sera récupérable sur les loyers. En cas de désaccord, il sera référé au juge de paix. »

Juridiction.

La Section centrale, sur proposition de certains membres, a examiné s'il ne convenait pas de reprendre des propositions qui avaient été formulées lors de la discussion de la première loi sur les loyers. Il avait, à cette époque, été proposé de créer, à l'exemple de ce qui avait été fait en France, des juridictions arbitrales. Nos juges de paix sont, actuellement, surchargés et nous devons rendre hommage au zèle que la grande majorité d'entre eux mettent à liquider, sans retard, le nombre écrasant d'affaires qui leur sont soumises. Fallait-il encore leur imposer la connaissance des litiges que va faire naître la présente loi ?

La Section centrale a hésité. Elle s'est cependant ralliée au maintien du statu quo, pour les raisons suivantes :

1. — Créer des juridictions arbitrales, serait apporter un bouleversement considérable à l'organisation de la juridiction en matière de loyers, et arrêter le jugement d'un grand nombre de conflits. On peut regretter que le législateur n'ait pas cru devoir établir cette juridiction lors de la discussion de la première loi, mais son établissement apparaît comme tardif.

2. — Si ces juridictions doivent être présidées par le juge de paix, celui-ci ne trouvera guère sa besogne allégée par leur création.

3. — Si, au contraire, on songe à faire présider les commissions par un jurisconsulte (magistrat, avocat, avoué, etc.), on se trouvera devant une nouvelle difficulté. Le recrutement des présidents sera à l'heure actuelle, quasi-impossible.

4. — La grosse besogne dont ont été accablés nos juges de paix a été amenée par la loi d'exonération des loyers de guerre.

La plus grande partie de ces procès est réglée ou le sera bientôt. La loi que nous discutons ne donnera certainement pas lieu à autant de conflits que la loi d'exonération. Et dès lors le surcroît de travail que l'on pourrait redouter pour nos juges de paix ne se réalisera pas.

Dans un simple souci de forme, la Section centrale propose une autre rédaction de l'article 22 : « Un arrêté royal déterminera les règles d'application de la présente loi. »

Elle propose aussi de modifier l'article 24 comme suit :

« La présente loi abroge la loi du 25 août 1919, sauf l'article 11, qui est remplacé par la disposition suivante :

« Sera prescrite, au 27 août 1920, toute action en paiement de loyers, pour la période allant du 4 août 1914 au 28 juin 1919. »

Cette prescription est soumise à toutes les règles d'interruption du Code civil.

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.

Cette rédaction met fin à une controverse, sur la portée des mots « de la présente loi » de l'article 11 de la loi du 25 août 1919. Cet article remplaçant l'article 18 de la loi du 18 avril 1919, ces mots se rapportaient-ils à cette dernière loi ou à la loi du 25 août? Il n'est point douteux que l'opinion de la Chambre a été de faire courir la prescription d'un an du jour de la publication de la loi du 25 août, soit le 27 août. La nouvelle rédaction met fin à cette difficulté.

Enfin, il doit en être de cette prescription comme de toutes les prescriptions du Code civil. Des accords, des reconnaissances, etc., peuvent

interrompre le cours de la prescription ou lui faire perdre son caractère de courte prescription.

Bénéficiaires et assujettis.

La Section centrale propose une modification complète de l'article 25.

Il semble, en effet, résulter du texte de l'article que la loi n'offre que des avantages, alors au contraire que, pour certains propriétaires tout au moins, elle offre quelque inconvénient.

En réalité, il faut distinguer la limitation des loyers et la prorogation des baux :

1. — En ce qui concerne la limitation du taux des loyers, elle est faite dans un intérêt général. Elle est d'ordre public. Aucune dérogation ne peut y être admise. Elle frappe les bailleurs comme les preneurs.

Tout le monde doit y être assujetti, les Belges, les neutres, les ressortissants des nations qui ont pris part à la guerre contre la Belgique, ceux qui ont été condamnés pour trahison, etc.

Nous voyons bien que la disposition pourra être avantageuse à un locataire qui aura par exemple été condamné pour crime ou délit contre la sécurité de l'État. Mais c'est là une conséquence inévitable du caractère de la loi. En l'excluant du bénéfice de la limitation, on arriverait à cette conséquence que le propriétaire aurait avantage à louer à un locataire de cette catégorie, au détriment des citoyens honnêtes.

2. — Il en va autrement de la prorogation.

Ici il y a un avantage accordé exclusivement au locataire. Il n'y pas lieu de l'accorder à une série de personnes que notre loi n'a aucune raison de favoriser.

Et ici s'expliquent les exclusions visées au projet.

Faut-il cependant maintenir les catégories proposées?

La Section centrale a estimé que non. Aux Belges et aux ressortissants des nations qui furent associées à la Belgique pendant la guerre, elle propose d'ajouter les ressortissants des pays neutres. Si nous leur donnons l'hospitalité, il n'y pas de raisons de les exclure d'une loi de logement. Elle propose aussi d'accorder le bénéfice de la loi à ceux qui, rattachés avant ou pendant la guerre à un pays en guerre avec la Belgique ont été, depuis la paix, rattachés définitivement à des pays amis ou neutres, ou formés en nationalité indépendante.

Enfin, la Section centrale propose de ne pas exclure de la loi ceux qui ont réalisé des bénéfices de guerre. On a dit et répété que la loi sur les bénéfices de guerre n'est pas une loi punitive. Dès lors il n'y a pas de raison de les mettre sur le même pied que ceux qui ont été condamnés pour crimes et délits commis contre la sûreté extérieure de l'État.

La Section centrale propose cependant d'étendre cette dernière catégorie d'exclus, en y comprenant tous ceux qui ont été condamnés pour violation des lois et arrêtés relatifs aux taux usuraires, aux prix maxima, etc.

Dispositions additionnelles.

L'article 6 de la loi du 30 avril 1919 permet au débiteur hypothécaire, sous certaines conditions, d'obtenir des délais de paiement.

Les actions devaient, à cette fin, être intentées dans les six mois.

L'article 41 de la loi du 25 août 1919, en prorogeant le délai fixé par la loi du 30 avril 1919, n'a parlé que des actions en paiement de loyers.

Les juges ont donc déclaré irrecevables de nombreuses actions intentées par des débiteurs hypothécaires, après le délai de six mois imposé par l'article 18 de la loi du 30 avril 1919.

L'article 6 de cette loi étant en quelque sorte un corollaire des dispositions relatives aux exonérations des loyers de guerre, il eût été nécessaire de mettre en corrélation les délais de recevabilité de toutes les actions intentées en vertu de la loi du 30 avril 1919.

Le Section centrale propose de réparer cette omission. Dire que les actions basées sur l'article 6 de la loi du 30 avril ne seront plus recevables après le 27 août 1920, ne suffirait pas à réparer les torts faits aux débiteurs hypothécaires par la rédaction de l'article 41 de la loi du 25 août 1919.

Aussi la Section centrale propose-t-elle d'ajouter une disposition finale libellée comme suit :

« Les actions intentées en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1919, seront recevables jusqu'à l'expiration des trois mois qui suivront la publication de la présente loi. »

*
* *

NOTE DE LA MINORITÉ.

Parmi les nombreuses difficultés que le législateur rencontre se trouve celle des loyers.

Le projet actuel qui est le quatrième par lequel on lui propose de les solutionner, en est bien la preuve. La Chambre est unanime à reconnaître qu'il faut faire quelque chose pour aider les locataires malheureux, mais elle diffère d'opinion quand à la solution à préconiser. Dès le mois de novembre 1918, des divergences d'opinion sur ce sujet se sont fait jour à la Chambre. Le Gouvernement a soutenu le projet qui est devenu la loi d'avril 1919, tandis que d'autres pensaient qu'il était dangereux d'aller si loin dans le régime des innovations juridiques. Le président actuel de la Chambre, l'honorable M. Brunet, conseillait de créer de vrais tribunaux d'arbitrages pour régler toutes les questions pendantes concernant les difficultés entre bailleur et locataire. Ce système a surtout échoué parce qu'on le con-

sidérait comme compliqué pour régler des questions que l'on ne prévoyait pas comme devant être de très longue durée. Les illusions que l'on se faisaient en 18 se sont évanouies, et force est à la Chambre de reconnaître aujourd'hui que les difficultés concernant les baux seront encore longues. Nous pensons donc qu'il serait heureux d'en revenir à un projet d'arbitrage ou tout au moins à un projet qui s'écarte moins des usages et des principes juridiques que celui qu'on nous propose aujourd'hui, projet qui aurait l'avantage de pouvoir être durable et qui fixerait de façon définitive les droits et obligations du propriétaire et ceux du locataire.

En France et en Hollande, l'arbitrage existe en ces matières et l'ensemble des intéressés a tout au moins l'air d'être plus satisfait que dans notre pays. Nous avons estimé que dans ces conditions, tout en étant partisans convaincus d'une intervention du législateur, nous ne pouvions nous rallier au projet actuel, qui plus encore que les précédents, tient trop peu compte, des droits sacrés et légitimes du propriétaire. S'il y a des locataires malheureux, de bonne foi et honnêtes, il existe aussi des propriétaires qui ont les mêmes malheurs et les mêmes qualités. Il est exagéré de dire que tous les locataires, quelques soient leur situation peuvent user de tous les droits que leur confère la loi projetée, même au détriment de propriétaires souvent plus malheureux qu'eux. En effet, beaucoup de propriétaires de maisons sont bien loin d'être très fortunés, le placement en immeubles de logement n'était en général pas celui que préférerait la grosse fortune.

Une limite à la hausse des loyers, s'imposait mais de 30 % paraît bien en-dessous de ce qui aurait dû être autorisé.

L'extension proposée par la Section centrale, de la loi, à tous les baux, même d'usage commercial et industriel, est un nouveau danger, qui ne permettra très probablement qu'à certains d'augmenter encore leurs bénéfices, au détriment d'une nouvelle catégorie de propriétaires.

La voie dans laquelle le Parlement est entré en 1919 est une voie dangereuse, dans laquelle il est temps de s'arrêter. Loin de pousser à la construction de nouvelles maisons, elle doit avoir l'effet opposé, car il est trop à craindre, que les principes admis aujourd'hui, ne deviennent la règle de l'avenir.

La Fédération nationale des propriétaires a donné dans de nombreuses notes certaines idées qu'il serait du reste bon de mûrir.

Le droit de réquisition accordé aux collèges communaux est, pensons-nous, chose peut-être nécessaire à l'heure présente, mais ce droit portant une réelle atteinte au droit de propriété devrait être entouré de beaucoup de garanties pour le propriétaire. Pourquoi ne pas accorder à celui-ci la possibilité d'un recours au juge de paix ou à toute autre juridiction à désigner.

*
*
*

Le Rapporteur,
E. SOUDAN.

Le Président,
ÉMILE BRUNET.



PROJET DU GOUVERNEMENT

ONTWERP VAN DE REGEERING

TEXTE PROPOSÉ PAR LA SECTION CENTRALE

TEKST DOOR DE MIDDENAFDEELING VOORGESTELD

**Projet de loi modifiant et complétant
les lois des 30 avril et 25 août
1919 sur les loyers.**

Disposition préliminaire.

Les articles ci-dessous indiqués de la loi du 30 avril 1919 sur les loyers, sont modifiés de la manière suivante :

1° A l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots : « trois mois après la publication de la présente loi sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre » sont remplacés par les mots : « le 28 juin 1919 ».

2° A l'article 2, alinéa 2, après les mots : « Saint-Josse-ten-Noode » les mots suivants sont intercalés : « Anderlecht, Forest, Uccle, Watermael, Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Audergem. »

3° Aux articles 8, alinéa 4; 11, alinéa 4; 12, alinéa 2; 13, alinéa 2, et 14, alinéa 2, le mot : « publication » est remplacé par les mots : « mise en vigueur ».

4° A l'article 23, le 3° est remplacé par la disposition suivante :

« 3° 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. »

Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling der huishuurwetten van 30 April en 25 Augustus 1919.

Voorafgaande bepaling.

De hieronder aangeduide artikelen der huishuurwet van 30 April 1919 worden als volgt gewijzigd :

1° In het eerste artikel, 1^e lid, worden de woorden : « drie maand na de bekendmaking dezer wet, zonder dat dit tijdperk den duur van den oorlog moge overschrijden » vervangen door de woorden : « den 28ⁿ Juni 1919 ».

2° In artikel 2, 2^e lid, na de woorden « Sint-Joost-ten-Noode » worden de volgende woorden ingevoegd : « Anderlecht, Vorst, Ukkel, Watermael, Boschoorde, Sint-Pieters-Jette, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe, Audergem. ».

3° In de artikelen 8, 4^e lid; 11, 4^e lid; 12, 2^e lid; 13, 2^e lid, en 14, 2^e lid, wordt het woord : « bekendmaking » vervangen door de woorden : « inwerkingtreding ».

4° In artikel 23, wordt het 3° door de volgende bepaling vervangen :

« 3° De burgers der vreemde landen die, onder den oorlog, gediend hebben bij het Belgisch leger of bij dat van een der landen welke in den oorlog aan de zijde van België streden, alsmede de voor- en nazaten in rechtstreeksche linie, broeders en zusters van die vreemdelingen, indien deze hun kostwinners waren en bij hen inwoonden. »

**Texte proposé par la Section
centrale.**

**Tekst voorgesteld door de
Middenafdeeling.**

Dispositions préliminaires.

Vooraafgaande bepalingen.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

2° A supprimer.

2° Te doen wegvallen.

3° A l'article 24, les mots « mise en vigueur » sont remplacés par « publication ».

3° In artikel 24, wordt het woord « inwerkingtreding » vervangen door het woord « bekendmaking ».

4° A l'article 23, le 3° est remplacé par la disposition suivante :

4° In artikel 23, wordt n^o 3° door de volgende bepaling vervangen;

a) Aux Belges ;
b) Aux ressortissants des nations associées à la Belgique pendant la guerre;

a) De Belgen ;
b) De onderdanen van de natiën welke in den oorlog aan de zijde van België streden ;

c) Aux ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;

c) De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;

d) Aux ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont, depuis la paix, été rattachés définitive-

d) De onderdanen behoorende tot elk grondgebied, dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en sedert den vrede voorgoed

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

CHAPITRE PREMIER.

EERSTE HOOFDSTUK.

De la prorogation des baux à loyer.

Huurverlenging.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

Tout locataire ou ancien locataire aura le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci-après, depuis la date d'expiration du bail jusqu'à la date correspondante de l'année 1923.

Ceux qui ont bénéficié des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 25 août 1919, conserveront les avantages qui leur auront été accordés pour la période fixée par ladite loi.

Van het tijdstip af, waarop de huur eindigt, tot het overeenstemmend tijdstip van het jaar 1923, is elke huurder of vroegere huurder gerechtigd om het door hem bewoonde perceel verder in gebruik te nemen, op de voorwaarden zijner schriftelijke of mondelinge huuren overeenkomstig de navolgende bepalingen.

Zij die het voordeel hebben genoten van de bepalingen van het 2^e lid van het eerste artikel der wet van 25 Augustus 1919, behouden de voordeelen hun voor het bij gemelde wet bepaalde tijdsbestek toegekend.

ART. 2.

ART. 2.

Cette prorogation aura lieu de plein droit.

Toutefois, le bailleur, propriétaire ou usufruitier, aura le droit de se refuser à la prorogation en cas de motifs graves à apprécier par le juge.

Dans ce cas, le bailleur devra, dans un délai maximum de trois mois à dater de la mise en vigueur de la présente loi,

Deze verlenging geschiedt van rechtswege.

De verhuurder, eigenaar of vruchtgebruiker, is echter gerechtigd de huurverlenging niet toe te staan om gewichtige gronden ter beoordeeling van den rechter.

In dit geval, dient de verhuurder, binnen den tijd van ten hoogste drie maand te rekenen van het in werking

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

ment à des pays amis ou neutres, ou ont été formés en nationalités indépendantes de ces nations.

werd gevoegd bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijk volk heeft verheven.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Ajouter :

Pour les baux d'une durée inférieure à six mois, la date d'expiration du bail sera celle de l'échéance du terme qui suivra la publication de la présente loi.

Toe te voegen :

Geldt het huurovereenkomsten voor minder dan zes maanden, dan is het tijdstip, waarop de huur eindigt, dit waarop de huur vervalt na de bekendmaking dezer wet.

ART. 2.

ART. 2.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Toutefois le bailleur, propriétaire ou usufruitier, aura le droit, soit de refuser la prorogation, soit d'en solliciter le retrait, en cas de motifs graves à apprécier par le juge.

Dans ce cas, ils devront, dans un délai maximum de trois mois à partir de la publication de la loi ou du moment où

De verhuurder, eigenaar of vruchtgebruiker, is echter gerechtigd hetzij de huurverlenging niet toe te staan, hetzij de intrekking daarvan aan te vragen, om gewichtige redenen ter beoordeeling van den rechter.

In dit geval, dienen zij, binnen den tijd van ten hoogste drie maand te rekenen van de bekendmaking der

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering

avertir le preneur par lettre recommandée à la poste, des motifs de son refus.

Passé ce délai, le bailleur ne pourra plus s'opposer à la prorogation, sauf ce qui est dit à l'article 7 de la loi du 30 avril 1919.

La demande du bailleur devra être introduite dans les six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La prorogation ne pourra jamais être invoquée pour mettre obstacle à l'exécution de travaux d'utilité publique.

ART. 3.

Si le juge a estimé que la nécessité invoquée par le bailleur d'occuper les lieux loués, justifie le retrait de la prorogation et si le bailleur, dans les deux mois qui suivront le départ du preneur, n'a pas occupé les lieux loués, par lui-même ou par ses ascendants ou descendants, l'ancien preneur sera en droit de réclamer au bailleur des dommages-intérêts et même sa réinstallation avec dommages-intérêts, nonobstant tout nouveau bail que le bailleur pourrait avoir concédé et qui serait nul de plein droit.

ART. 4.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné :

1° Au paiement régulier du loyer, majoration comprise;

treden dezer wet, bij ter post aangetekenden brief aan den huurder de redenen te doen kennen waarom hij de verlenging niet toestaat.

Na dien termijn, kan de verhuurder zich niet meer tegen de verlenging verzetten, behoudens het bepaalde in artikel 7 der wet van 30 April 1919.

Het verzoek van den verhuurder moet ingediend zijn binnen den tijd van zes maand, te rekenen van het in werking treden dezer wet.

De verlenging kan nooit ingeroepen worden om de uitvoering van werken van openbaar nut te verhinderen.

ART. 3.

Oordeelt de rechter dat de noodzakelijkheid, door den verhuurder aangevoerd om het verhuurd perceel in gebruik te nemen, het intrekken der verlenging wettigt en maakt dan de verhuurder, binnen den tijd van twee maand na het vertrek van den huurder, hetzij zelf hetzij door zijn voor- of nazaten, geen gebruik van het verhuurde perceel, dan is de vorige huurder er toe gerechtigd van den verhuurder schadeloosstelling en zelfs de wedergebruikneming van het perceel, met schadeloosstelling, te vorderen, in weerwil van elke nieuwe huur, die door den verhuurder zou zijn toegestaan en die van rechtswege nietig is.

ART. 4.

Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gemaakt :

1° Van de geregelde betaling van den huurprijs met inbegrip van de verhooging;

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

le motif grave a pris naissance, avertir le preneur, par lettre recommandée à la poste, des motifs du refus ou de la demande de retrait.

A supprimer.

Leur demande devra être introduite dans le mois de la lettre recommandée.

Comme ci-contre.

ART. 3.

Comme ci-contre.

ART. 4.

Comme ci-contre.

wet of zoodra de gewichtige reden zich voordoet, bij ter post aangeteekenden brief aan den huurder de redenen te doen kennen waarom zij de verlenging niet toestaan of de intrekking aanvragen.

Te doen wegvallen.

Hun verzoek moet ingediend worden binnen ééne maand na den aangeteekenden brief.

Zooals hiernevens.

ART. 3.

Zooals hiernevens.

ART. 4.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.**Ontwerp van de Regering**

2° A l'exécution des accords ou décisions intervenus au sujet de l'arriéré.

2° Van de uitvoering der getroffen schikkingen of beslissingen betreffende de achterstallen.

Faute de quoi, le bailleur aura le droit de mettre fin au bail quinze jours après une mise en demeure, par lettre recommandée restée infructueuse.

Zoo niet, heeft de verhuurder het recht, de huur af te breken vijftien dagen na eene vergeefsche in mora stelling bij aangeteekenden brief.

ART. 5.**ART. 5.**

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.

De huurder, die het voordeel der verlenging heeft genoten, kan niettemin het gehuurde perceel verlaten, mits hij zich houdt aan de voorwaarden, door de huurovereenkomst of door het gebruik bepaald.

ART. 6.**ART. 6.**

Le bénéfice de la prorogation ne sera pas enlevé à l'occupant par la transmission de la propriété.

Eigendomsoverdracht ontnemt aan den bewoner het voordeel der huurverlenging niet.

CHAPITRE II.**HOOFDSTUK II.****De la limitation du prix des loyers.****Beperking der huurprijzen.****ART. 7.****ART. 7.**

Sauf en ce qui concerne les lieux loués exclusivement à usage commercial ou industriel, il est interdit au bailleur de majorer de plus de 30 % 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.

Behalve wat betreft de uitsluitend voor handel en nijverheid gebruikte perceelen, is het den verhuurder verboden den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs met meer dan 30 % te verhoogen en die verhooging onrechtstreeks te overschrijden door een vermeerderen der op den huurder rustende lasten, van welken aard zij ook wezen.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Faute de quoi le bailleur pourra demander en justice la résiliation du bail ou le retrait de la prorogation. Le juge pourra accorder au locataire un délai pour s'exécuter.

Zoo niet, kan de verhuurder de verbreking der huur of de intrekking der verlenging voor den rechter aanvragen. De rechter kan aan den huurder uitstel verleen en om aan zijne verbintenissen te voldoen.

ART. 5.

ART. 5.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 6.

ART. 6.

Le bénéfice de la prorogation ne sera pas enlevé à l'occupant par la transmission de la propriété, sous réserve des dispositions de l'article 2.

Onder voorbehoud van het bepaalde in artikel 2, wordt het voordeel der huurverlenging aan den bewoner niet ontnomen door eigendomsoverdracht.

ART. 7.

ART. 7.

Supprimer les mots : « Sauf en ce qui concerne les lieux loués exclusivement à usage commercial ou industriel ».

De woorden : « Behalve wat betreft de uitsluitend voor handel of nijverheid gebruikte perceelen » te doen wegvallen.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

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

En cas de discussion sur les conditions de la location du 1^{er} août 1914, le bailleur est tenu de représenter un exemplaire ayant date certaine du précédent bail.

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

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 comme il est dit au paragraphe précédent.

ART. 8.

La disposition qui précède s'applique 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

De verhuurder kan nochtans een grootere, door den rechter te bepalen, verhooging eischen, indien deze verhooging wordt gebillijkt door een toewijding van de lasten en uitgaven welke hij, ter zake van het verhuurd perceel, zal hebben te bestrijden.

Bij betwisting over de voorwaarden der verhuring op 1 Augustus 1914, moet de verhuurder een exemplaar met vasten datum van de vorige huurovereenkomst overleggen.

Wordt de vorige huurovereenkomst met vasten datum niet overlegd, of geldt het een mondelinge huurovereenkomst, dan mag de huurder het bestaan der vorige huurvoorwaarden bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, welke ook de waarde der betwiste zaak weze.

Was het perceel op 1 Augustus 1914 niet in huur, dan wordt het bedrag van den huurprijs waartegen het te dien tijde redelijkerwijze had kunnen verhuurd worden, door den rechter bepaald zooals gezegd in het vorig lid.

ART. 8.

De voorgaande bepaling is van toepassing tot op het bij het eerste artikel vastgestelde tijdstip en, geldt het een na het in werking treden dezer wet gesloten huurovereenkomst, tot 1 Januari 1923. Tot dien tijd, is het verho-

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

Ajouter :

« En vertu du droit commun, de la loi ou de l'usage. »

Le bailleur pourra, cependant, réclamer une majoration plus élevée, qui sera, à défaut d'accord, fixé par le juge, à la condition que cette majoration soit justifiée par l'augmentation des charges et dépenses relatives au lieu loué.

Remplacer comme suit les alinéas 3 et 4 :

En cas de discussion sur les conditions de la location du 1^{er} août 1914, les parties pourront établir les conditions de la précédente location par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, quelle que soit la valeur du litige.

Comme ci-contre.

ART. 8.

Comme ci-contre.

Toe te voegen :

« Krachtens het gemeene recht, de wet of het gebruik ».

De verhuurder kan nochtans een grootere, bij gebrek aan overeenkomst door den rechter te bepalen verhooging eischen, mits deze verhooging wordt gebillijkt door de toeneming van de lasten en uitgaven betreffende het verhuurd perceel.

Lid 3 en lid 4 te vervangen door de volgende bepaling :

Bij betwisting over de voorwaarden der verhuring op 1 Augustus 1914, mogen partijen de voorwaarden van de vorige verhuring bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, welk het bedrag van het geschil ook zij.

Zooals hiernevens.

ART. 8.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

pour l'avenir, un loyer plus élevé que celui prévu à l'article 7.

ART. 9.

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

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

Les réductions apportées au prix du loyer, en vertu des dispositions qui précèdent, sortiront leurs effets jusqu'à ce qu'il soit mis fin au bail, pour quelque motif que ce soit, même si la fin du bail est postérieure à l'année 1923.

den, zelfs voor de toekomst, een hooger huurprijs te bepalen dan bij artikel 7 wordt voorzien.

ART. 9.

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

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

De krachtens voorgaande bepalingen verminderde huurprijzen gelden tot wanneer aan de huurovereenkomst om welke reden ook een einde wordt gesteld, zelfs indien de huurovereenkomst eerst na het jaar 1923 een einde neemt.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

ART. 9.

Comme ci-contre.

ART. 9.

Zooals hiernevens.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Les modifications apportées (la suite comme ci-contre).

De krachtens de vorige bepalingen gewijzigde huurprijzen (het overige zooals hiernevens).

ART. 10 (art. 12 du projet).

ART. 10 (art. 12 van het ontwerp).

Dans les communes de plus de 2,000 habitants, les propriétaires d'immeubles bâtis et tous ceux qui donnent des logements en location, qu'il s'agisse de maisons entières, d'appartements ou de chambres, meublés ou non, devront dans la huitaine à dater d'un congé donné ou à partir du moment où le bailleur aura eu connaissance de la date de la vacance des lieux, faire afficher les logements vacants dans leurs immeubles.

In de gemeenten met meer dan 2,000 inwoners, moeten de eigenaren van vaste goederen en al degenen die woongelegenheden verhuren, of het geheele woningen, appartementen of gemeubileerde dan wel ongemeubileerde kamers geldt, binnen acht dagen te rekenen van de huuropzegging of van den dag waarop de verhuurder kennis krijgt van het tijdstip waarop het perceel beschikbaar is, de in hunne vaste goederen leegstaande woongelegenheden laten aanplakken.

L'affichage qui devra porter l'indication de la date de la vacance du logement à louer et le prix de location sera effectué d'une façon apparente.

De aanplakbrief, die den datum, waarop de te huren woongelegenheden beschikbaar is, en den huurprijs moet vermelden, dient goed zichtbaar te zijn.

Les propriétaires seront tenus d'avertir l'administration communale dans la huitaine de la vacance.

De eigenaars zijn verplicht het gemeentebestuur te waarschuwen binnen acht dagen nadat de woongelegenheden beschikbaar is.

Projet du Gouvernement.

ART. 10.

Ceux qui, dans un but de spéculation illicite, soit individuellement, soit collectivement, auront cherché à déterminer la hausse des loyers au delà des limites fixées par la présente loi, seront punis d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 50 francs à 2,000 francs, ou de l'une de ces peines seulement.

En cas de récidive, les peines encourues la première fois seront portées au double.

ART. 11.

Les mêmes peines seront encourues par quiconque aura perçu, sous quelque forme que ce soit, en abusant des besoins d'autrui, un loyer supérieur à celui établi suivant les dispositions de la présente loi.

ART. 12.

Dans les communes de plus de 5,000 habitants, les propriétaires d'immeubles bâtis et tous ceux qui donnent des logements en location, qu'il s'agisse de maisons entières, d'appartements ou de chambres, meublés ou non, devront dans les quinze jours à dater d'un congé donné ou à partir du moment où le bailleur aura eu connaissance de la date de la vacance des lieux, faire afficher les logements vacants dans leurs immeubles.

L'affichage qui devra porter l'indication de la date de la vacance du logement à louer et le prix de location sera effectué d'une façon apparente.

Ontwerp van de Regering.

ART. 10.

Zij die, uit ongeoorloofd winstbejag, hetzij alleen, hetzij met andere personen samen, eene stijging der huurprijzen pogen te verwekken welke de bij deze wet bepaalde grenzen overschrijdt, worden gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maand en met geldboete van 50 frank tot 2,000 frank, of enkel met één dezer straffen.

Bij herhaling, worden de eerst opgelopen straffen verdubbeld.

ART. 11.

Dezelfde straffen zijn van toepassing op hem die, andermans nood uitbuitend, een huurprijs beurt, welke den overeenkomstig de bepalingen dezer wet vastgestelden huurprijs overschrijdt.

ART. 12.

In de gemeenten met meer dan 5,000 inwoners, moeten de eigenaren van vaste goederen en al degenen die woongelegenheden verhuren, of het geheele woningen, appartementen of gemeubileerde dan wel ongemeubileerde kamers geldt, binnen vijftien dagen te rekenen van de huuropzegging of van den dag waarop de verhuurder kennis krijgt van het tijdstip waarop het perceel beschikbaar is, de in hunne vaste goederen leegstaande woongelegenheden laten aanplakken.

De aanplakbrief, die den datum, waarop de te huren woongelegenheden beschikbaar is, en den huurprijs moet vermelden, dient goed zichtbaar te zijn.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

ART. 11.

Comme ci-contre sauf supprimer les mots : « dans un but de spéculation illicite ».

ART. 11.

Zooals hiernevens, mits weglating van de woorden : « uit ongeoorloofd winstbejag ».

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 12.

Comme ci-contre en supprimant les mots : « en abusant des besoins d'autrui ».

ART. 12.

Zooals hierneven, mits weglating van de woorden : « ander-mans nood uitbuitend ».

Les infractions aux dispositions de l'article 10 seront passibles d'une amende de 50 francs à 2,000 francs.

Overtreding van het bepaalde in artikel 10 wordt gestraft met eene geldboete van 50 frank tot 2,000 frank.

Cet alinéa est reproduit dans une forme amendée à l'article 10.

Dit lid is, in een gewijzigden vorm, opgenomen in artikel 10.

Cet alinéa est reproduit à l'article 10.

Dit lid is opgenomen in artikel 10.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

Les infractions au présent article seront passibles d'une amende de 50 francs à 2,000 francs.

Overtreding van dit artikel wordt gestraft met eene geldboete van 50 frank tot 2,000 frank.

ART. 13.

ART. 13.

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux immeubles dont la construction a été commencée après le 11 novembre 1918.

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op de vaste goederen met wier opbouw een aanvang werd gemaakt na 11 November 1918.

ART. 14.

ART. 14.

Par dérogation à l'article 100 du Code pénal, le chapitre VII et l'article 85 du Livre 1^{er} de ce Code sont applicables aux infractions prévues par l'article précédent.

Met afwijking van artikel 100 van het Strafwetboek, zijn hoofdstuk VII en artikel 85 van het Eerste Boek van dit Wetboek op de bij voorgaand artikel voorziene inbreuken toepasselijk.

CHAPITRE III.

HOOFDSTUK III.

Du droit de réquisition.

Van het opvorderingsrecht.

ART. 15.

ART. 15.

Dans chaque commune le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner jusqu'au 1^{er} janvier 1923, les immeubles et parties d'immeubles vacants destinés à servir de logement et habituellement donnés en location.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht de leegstaande vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, die bestemd zijn om tot woongelegenheden te dienen en gewoonlijk worden verhuurd, op te vorderen tot 1 Januari 1923.

ART. 16.

ART. 16.

Les communes sont responsables en qualité de cautions envers les propriétaires réquisitionnés et leurs ayants cause, du paiement des loyers, dont le montant sera fixé par l'arrêté de réquisition et du coût des dégradations dont

De gemeenten zijn tegenover de eigenaren, wier eigendommen zijn opgevorderd, of hunne rechtverkrijgenden als borg aansprakelijk voor de betaling der huurprijzen, waarvan het bedrag door het opvorderingsbesluit wordt

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Cet alinéa est reproduit à l'article 12.

Dit lid is opgenomen in artikel 12.

ART. 13.

ART. 13.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 14.

ART. 14.

Comme ci-contre, sauf à remplacer les mots : « par l'article précédent », par les mots : « par les articles précédents. »

Zooals hiernevens, mits de woorden : « bij voorgaand artikel » worden vervangen door de woorden : « bij de vorige artikelen ».

ART. 15.

ART. 15.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 16.

ART. 16.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.**Ontwerp van de Regering.**

le locataire installé dans l'immeuble réquisitionné resterait débiteur.

bepaald, en voor de vergoeding der beschadigingen welke de huurder, die het opgevorderde vaste goed in gebruik heeft, zou schuldig blijven.

ART. 17.**ART. 17.**

En cas de désaccord entre le collège et l'intéressé, sur le prix du loyer, celui-ci sera fixé par le juge de paix conformément aux dispositions de la présente loi.

Indien het college en de betrokkene het niet eens zijn omtrent den huurprijs, wordt deze door den vrederechter begroot overeenkomstig de bepalingen dezer wet.

ART. 18.**ART. 18.**

Dans les quinze jours à partir de la mise en vigueur de la présente loi, il sera formé, dans chaque commune de plus de cinq mille habitants, par les soins du collège des bourgmestre et échevins, une commission chargée de rechercher dans la commune les logements disponibles, d'en dresser une liste, de tenir cette liste constamment à jour et d'en donner connaissance à l'administration communale et aux intéressés.

Binnen vijftien dagen te rekenen van het in werking treden dezer wet, wordt, in elke gemeente met meer dan vijfduizend inwoners, door het college van burgemeester en schepenen eene commissie ingesteld, die gelast is de in de gemeente beschikbare woongelegenheden op te sporen, er een lijst van op te maken, deze steeds bij te houden en het gemeentebestuur en de betrokkenen ervan in kennis te stellen.

La commission provoquera, en cas de besoin, l'exercice du droit de réquisition ci-dessus prévu.

Zoo noodig kan de commissie de uitoefening van hoogerbedoeld opvoederingsrecht uitlokken.

CHAPITRE IV.**HOOFDSTUK IV.****Dispositions générales.****Algemeene bepalingen.****ART. 19.****ART. 19.**

L'article 16 de la loi du 30 avril 1919 sur les loyers est applicable aux contes-

Artikel 16 der huishuurwet van 30 April 1919 is van toepassing op de

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Ajouter :

La commune pourra, aux lieu et place du propriétaire, mettre l'immeuble réquisitionné en état; le coût sera récupérable sur les loyers.

ART. 17.

En cas de désaccord entre le collège et l'intéressé sur le prix du loyer ou sur le prix de la mise en état faite par la commune, celui-ci (la suite comme ci-contre).

ART. 18.

Comme ci-contre.

ART. 19.

Comme ci-contre.

Toe te voegen :

De gemeente kan in de plaats van den eigenaar optreden om het opgevoerde vast goed in goeden staat te brengen; de kosten worden van de huishuur afgehouden.

ART. 17.

Indien het college en de betrokkene het niet eens zijn omtrent den huurprijs of omtrent de door de gemeente gedane kosten van herstelling, wordt deze ... (het vorige zooals hiernevens).

ART. 18.

Zooals hiernevens.

ART. 19.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

tations auxquelles donnera lieu l'exécution de la présente loi.

ART. 20.

Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi sont nulles.

ART. 21.

Les preuves à fournir en exécution de la présente loi seront faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

ART. 22.

Toutes les mesures nécessaires pour assurer l'application de la présente loi seront prises par arrêté royal.

ART. 23.

La loi du 30 avril 1919 sur les loyers sera réimprimée au *Moniteur Belge*, avec les modifications qui y sont apportées par l'article 11 de la loi du 25 août 1919 et la disposition préliminaire de la présente loi.

ART. 24.

La loi du 25 août 1919, en vue de prévenir la hausse des loyers et d'empêcher que les locataires ne soient contraints sans motifs graves à déménager, est abrogée, à l'exception de l'article 11.

betwistingen waartoe de uitvoering der tegenwoordige wet aanleiding geeft.

ART. 20.

Alle met deze wet strijdige bepalingen en bedingen zijn nietig.

ART. 21.

De ter uitvoering van deze wet te leveren bewijzen worden door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht.

ART. 22.

Alle maatregelen, die noodig zijn om de toepassing van deze wet te verzekeren, worden bij koninklijk besluit genomen.

ART. 23.

De huishuurwet van 30 April 1919 zal opnieuw in het *Staatsblad* herdrukt worden, met de door artikel 11 der wet van 25 Augustus 1919 eraan toegebrachte wijzigingen en de vooraangaande bepaling van de tegenwoordige wet.

ART. 24.

De wet van 25 Augustus 1919 tot voorkoming van opdrijving der huurprijzen en van gedwongen ontruiming van woningen, behalve om gewichtige redenen, is vervallen, met uitzondering van artikel 11.

Texte proposé par la section centrale.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

ART. 20.

Comme ci-contre.

ART. 20.

Zooals hiernevens.

ART. 21.

Comme ci-contre.

ART. 21.

Zooals hiernevens.

ART. 22.

Un arrêté royal déterminera les règles d'application de la présente loi.

ART. 22.

De regelen tot toepassing dezer wet worden bij koninklijk besluit bepaald.

ART. 23.

Comme ci-contre.

ART. 23.

Zooals hiernevens.

ART. 24.

La présente loi abroge la loi du 25 août 1919, sauf l'article 11 qui est remplacé par la disposition suivante :

Sera prescrite au 27 août 1920, toute action en paiement de loyers, pour la période allant du 4 août 1914 au 28 juin 1919.

ART. 24.

Deze wet doet de wet van 25 Augustus 1919 vervallen, behalve artikel 11, dat door de volgende bepaling wordt vervangen :

Elke rechtsvordering tot betaling van huishuur voor het tijdperk van 4 Augustus 1914 tot 28 Juni 1919 verjaart op 27 Augustus 1920.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

ART. 25.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° Les Belges ;
- 2° Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;

3° Les nationaux des pays étrangers qui 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.

Sont exclus du bénéfice de la présente loi :

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

ART. 25.

Tot het voordeel dezer wet worden alleen toegelaten :

- 1° De Belgen ;
- 2° De burgers der landen die in den oorlog bij België aangesloten waren ;

3° De burgers der vreemde landen die, onder den oorlog, gediend hebben bij het Belgisch leger of bij dat van een der landen welke in den oorlog aan de zijde van België streden, alsmede de voor-en nazaten in rechtstreeksche linie, broeders en zusters dier vreemdelingen, indien deze hun kostwinners waren en bij hen inwoonden.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten :

- 1° Zij die veroordeeld werden ter zake van misdaad of wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of ter zake van overtreding van het besluit-wet van 10 December 1916 ;

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Cette prescription est soumise à toutes les règles d'interruption du Code civil.

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.

ART. 25.

Sont soumis aux règles de la présente loi relative à la limitation du prix des loyers, tous les habitants du royaume.

Sont seuls admis au bénéfice de la prorogation des baux :

1° Les Belges;

2° Les nationaux des pays associés à la Belgique pendant la guerre;

3° Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre;

4° Les ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont, depuis la paix, été rattachés définitivement à des pays amis ou neutres, ou ont été formés en nationalités indépendantes de ces nations.

A supprimer.

Sont exclus des bénéfices de la présente loi ceux qui ont fait l'objet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté de l'Etat ou pour infraction à l'arrêté-loi du 10 décembre 1916.

Voor de stuiting dezer verjaring gelden al de regelen, door het Burgerlijk Wetboek hieromtrent bepaald.

De huurder, tot betaling van achterstallige huishuur gedagvaard krachtens het voorgaande lid, behoudt het recht zich op de bepalingen der wet van 30 April 1919 te beroepen.

ART. 25.

De regelen, door deze wet bepaald in zake beperking van de huurprijzen, gelden voor al de inwoners van het Rijk.

Tot het voordeel van de huurverlenging worden alleen toegelaten :

1° De Belgen;

2° De burgers der landen die gedurende den oorlog aan de zijde van België streden;

3° De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog;

4° De onderdanen behoorende tot elk grondgebied, dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en sedert den vrede voorgoed werd gevoegd bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijk volk heeft verheven.

Te doen wegvallen

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten zij, die veroordeeld werden wegens misdaad of wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of wegens overtreding van het besluit-wet van 10 December 1916.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

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

2° Zij die oorlogswinsten hebben gemaakt in de voorwaarden voorzien bij de wet van 3 Maart 1919.

Dispositions transitoires.

Overgangsbepalingen.

ART. 26.

ART. 26.

Il sera statué conformément aux dispositions de la présente loi dans toutes les affaires introduites et non jugées au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les jugements rendus au moment de la mise en vigueur de la présente loi pourront être révisés, conformément aux dispositions de la présente loi, par le juge qui les a rendus, sans préjudice de l'application qu'ils ont reçue.

Alle zaken, die bij het in werking treden dezer wet ingeleid zijn en niet beslecht, worden berecht overeenkomstig de bepalingen dezer wet.

De vonnissen, die gewezen zijn op het oogenblik dat deze wet van kracht wordt, kunnen herzien worden, overeenkomstig de bepalingen dezer wet, door den rechter die ze heeft gewezen, onverminderd de toepassing die zij hebben gekregen.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Supprimer le 2°.

N° 2° te doen wegvallen.

Disposition additionnelle.

Bijkomende bepaling.

ART. 26.

ART. 26.

Les actions intentées en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1919 seront recevables jusqu'à l'expiration des trois mois qui suivront la publication de la présente loi.

De krachtens artikel 6 der wet van 30 April 1919 ingestelde vorderingen zijn ontvankelijk tot na het verstrijken van drie maanden na de bekendmaking deser wet.

ART. 27.

ART. 27.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Comme ci-contre sauf à remplacer les mots : « mise en vigueur » par « publication ».

Zooals hiernevens, mits de woorden : « dat deze wet van kracht wordt » worden vervangen door : « dat deze wet bekendgemaakt wordt ».



(111)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 8 JUNI 1920.

Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling der huishuurwetten
van 30 April en 25 Augustus 1919 ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING ⁽²⁾ UITGEBRACHT DOOR DEN HEER **SOUDAN**.

MIJNE HEEREN,

De wet van 30 April 1919 kwam tot stand om de moeilijkheden op te lossen, die voortvloeden uit de onmogelijkheid, voor de groote meerderheid der huurders, hunne oorlogshuur te betalen. Gedurende de vijandelijkheden had men deze moeilijkheden voorzien; talrijke werken kwamen daarover in 't licht.

In het buitenland werden, ten andere, deze vraagstukken opgelost. Het wetsontwerp, na den wapenstilstand door den heer Vandervelde, Minister van Justitie, ingediend, beoogde enkel daaraan ook in ons land eene oplossing te geven.

Misschien had de wetgever op dit oogenblik den gang van den lateren economischen toestand in het land niet voorzien, gekenmerkt namelijk door de ongewone stijging van den wisselkoers, door de onzinnige prijzen der fabrieksproducten, door de klimmende levensduurte en door den woningnood; misschien ook wilde hij trapsgewijze te werk gaan; om deze redenen werd, in elk geval, het ontwerp beperkt tot de regeling van de achterstallige oorlogshuishuur.

Weliswaar meende de Bijzondere Commissie, belast met het onderzoek, het ontwerp te moeten verruimen, namelijk door bepalingen voor te stellen

(1) Wetsontwerp, n^o 240.

(2) De Middenafdeeling, voorgezeten door den heer BRUNER, bestond uit de heeren PIRARD, BRAUN, DELVIGNE, BOLOGNE, DE LIEDEKERKE en SOUDAN.

betreffende de verlenging van zekere huurovereenkomsten. Doch het verslag, namens deze Commissie uitgebracht door den heer Brunet, vermeldt dat hare voorstellen niet ten doel hadden te voorzien in eenen vastgestelden of voorzienen woningnood, vermits ook de Commissie de huurverlenging weigerde voor de huizen die tot woning dienden.

Men kent het lot, dat aan het Regeeringsontwerp te beurt viel. Nadat men sommige zijner bepalingen had gewijzigd, werd het de wet van 30 April 1919, waarvan het kenmerk bleef zooals wij even aanduiden.

Wij zullen hier niet onderzoeken welke de uitslagen dezer wet waren. Heeft zij opgeleverd wat men ervan verhoopte? Heeft zij eene rechtvaardige regeling ingevoerd? Iedereen zal er op antwoorden naar zijne bedoelingen. Maar, zoo men zich bij de beoordeeling daarvan niet al te sterk wil laten beïnvloeden door enkele afzonderlijke gevallen, moet men erkennen dat, in 't algemeen, de wet van 30 April 1919 wel eenig nut heeft opgeleverd.

Daar was eene groote leemte in. De woningnood werd onrustwekkend: de werkloosheid, waaraan de bouwnijverheid tijdens den oorlog leed, duurde voort na den vrede. Overal leidde de wet van vraag en aanbod tot een onzinnige stijging der huurprijzen en, als gevolg daarvan, tot uitdrijvingen in massa.

Het optreden van den wetgever werd dringend noodig. Reeds in Juni 1919 diende de heer Delporte c. s. een wetsontwerp in. De Regeering, harerzijds, diende er ook een in, waarop volgde, op 10 Juli, dit van den heer Brunet c. s. Alle drie werden te zamen onderzocht en leidden tot de wet van 25 Augustus 1919.

Deze regelde de verlenging der vervallen huurovereenkomsten uiterlijk tot einde 1921. Zij beperkte tot 30 t. h. de mogelijke verhooging der huurprijzen van 1914. Zij erkende het recht, voor den verhuurder, om de verlenging niet toe te staan om ernstige redenen, te beoordeelen door den rechter. Zij legde den huurder, die zijne huur wilde verlengen, de verplichting op, zijn verhuurder binnen eene maand daarvan kennis te geven bij aangeteekenden brief. Zij verwierp, ten slotte, het voorstel om de geschillen aangaande het bedrag der huur op te lossen door scheidscommissiën en kende, zooals vroeger, de bevoegdheid hieromtrent toe aan den vrederechter.

*
* * *

Zooals zij werd aangenomen, en niettegenstaande zekere gebreken, had de wet van 25 Augustus 1919, evenals die van 30 April, in ieder geval ernstige uitkomsten. Zij bestendigde, tot op een zeker punt, het bedrag der huurprijzen; zij stelde paal en perk aan het uitdrijven van de huurders, dat in sommige gevallen de verontwaardiging der bevolking had opgewekt; zij bracht kalnte in de opgehitste gemoederen.

Doch, de crisis, welke zij ontegenzeggelijk verzacht heeft, is niet ten einde. Het zou moeilijk zijn te zeggen wanneer zij zal eindigen.

Anderzijds heeft de verplichting van den aangeteckenden brief vele huurders, die dit voorschrift niet kenden, van de voordeelen der wet beroofd. De verklaring van de bepaling, waardoor den verhuurder vergund werd de verlenging om ernstige redenen te weigeren, gaf den eigenaar de gelegenheid om de wet te ontduiken.

Ten slotte, hebben de bepalingen betreffende de beperking der huurprijzen de verwachte uitslagen niet opgeleverd.

Uit dien hoofde moet de wetgevende macht een derde maal optreden.

Voorafgaande bepalingen.

Het beginsel van de verlenging der huurovereenkomsten werd door de Middenafdeeling, op ééne stem na, eenparig aangenomen. Dit van de beperking van het bedrag der huurprijzen werd eenstemmig aangenomen, met dit verschil dat een lid zich niet kon aansluiten bij het bedrag van de aangenomen verhooging; hij wenschte deze te brengen op 50 t. h. van den huurprijs in 1914; de door de meerderheid uitgebrachte stemming op dit punt had ten gevolge, dat bedoeld lid zich onthouden heeft over geheel het wetsontwerp; ten slotte, heeft het lid der Middenafdeeling, dat zich tegen de verlenging had verzet, insgelijks zijne goedkeuring aan de opvordering onthouden.

Vooreerst bevat het ontwerp eene reeks voorafgaande bepalingen, welke ten doel hebben sommige bepalingen der wet van 30 April te wijzigen.

De Middenafdeeling meende zich niet te moeten vereenigen met de bepalingen, waardoor voorgesteld wordt, bij de door artikel 2, alinea 2, der wet van 30 April 1919 bepaalde gemeenten eene reeks andere gemeenten van de Brusselsche agglomeratie te voegen. Zonder de beteekenis van het voorstel te ontkennen, was zij van oordeel dat deze toevoeging ongelegen was geworden. Meest al de geschillen betreffende de in deze gemeenten gesloten huurovereenkomsten zijn zaken die ofwel gewezen, ofwel bij overeenkomst geregeld of aan het gerecht onderworpen zijn. De voorgestelde wijziging zal aanleiding geven tot onrechtvaardigheden, indien de uitgesproken veroordeelingen niet kunnen herzien worden. Wordt deze herziening aangenomen, dan wordt aanleiding gegeven tot nieuwe geschillen. Onder die omstandigheden achtte de Middenafdeeling het verkieslijk, den bestaanden toestand te handhaven.

Het ontwerp stelt insgelijks voor, het woord « *bekendmaking* » te vervangen door « *in werking treden* », voorkomende in de bestaande wet. De Middenafdeeling heeft het nut van deze wijziging niet gevat. Het woord *bekendmaking* heeft eene zeer klare beteekenis voor het publiek dat, ondanks het wettelijk vermoeden, feitelijk, over het algemeen, niet bekend is met de vereischen tot het in werking treden eener wet. Het werd in eene reeks onlangs ingevoerde wetsbepalingen aangenomen. Geldt het eenvoudig de bewoordingen der wet van 30 April 1919 overeen te brengen met die der

wet van 25 Augustus, dan zal het volstaan te doen opmerken, dat laatstgenoemde wet wordt ingetrokken door de bepalingen der thans aan de Kamers voorgelegde wet en dat het eenig behouden artikel, namelijk artikel 11, het woord *bekendmaking* bezigt.

Ook stelt de Middenafdeeling voor, overal het woord *bekendmaking* te behouden en in de artikelen, waar de uitdrukking « in werking treden » mocht voorkomen, deze door het eerste woord te vervangen.

De laatste voorafgaande bepaling heeft, ten slotte, ten doel, den tekst te wijzigen van artikel 23 der wet van 30 April 1919 betreffende de personen, die het voordeel dezer wet kunnen genieten.

Om verder uiteengezette redenen, stelt de Middenafdeeling een anderen tekst voor dan dien van het ontwerp.

Huurverlenging.

In meest al de Afdeelingen werd de aandacht van de leden gevestigd op de woorden « elke huurder of gewezen huurder ». Men vroeg zich af waarom dit onderscheid wordt gemaakt, en men stelde voor, te zeggen « elke bewoner ».

De Middenafdeeling heeft dit voorstel verworpen. Niet zelden gebeurt het immers dat iemand een huis of een gedeelte van een huis bewoont, naar aanleiding niet van eene huurovereenkomst, maar wel van eene andere overeenkomst (als fabrieksbestuurder, huisbewaarder, enz.). Men zou het door de wet nagestreefde doel te buiten gaan, moest men deze personen op gelijken rang stellen met de huurders.

De Middenafdeeling stelt dus voor, de bewoordingen van het ontwerp te behouden. Huurder is hij, die woont krachtens eene huurovereenkomst; gewezen huurder is hij, die, hetzij hem opzegging werd gedaan, hetzij om elke andere reden, zonder titel in bezit gebleven is van de perceelen, welke hij in huur had genomen.

In het eerste artikel der wet van 25 Augustus 1919 komen dezelfde bewoordingen voor. En, zoo in artikel 2 dezer wet het woord « bewoner » gebruikt wordt, dan moet dit worden verstaan in den zin van huurder of gewezen huurder, met uitsluiting van de soorten bewoners, waarvan vroeger sprake is.

Het bleek aan de Middenafdeeling dat de woorden « van het tijdstip af, » waarop de huur eindigt, tot het overeenstemmend tijdstip van het » jaar 1923 » bezwaren zouden opleveren : inderdaad, zoo er sprake is van eene geschreven huurovereenkomst, dan levert de toepassing van den tekst geen moeilijkheid op. Doch onderstellen wij een huis of een gedeelte van een huis dat per maand wordt verhuurd. Vermits de huur eindigt met elke maand, welke zal dan de overeenstemmende datum zijn van het jaar 1919?

De Middenafdeeling stelt dus voor, het artikel te wijzigen door er aan toe te voegen : « Geldt het huurovereenkomsten voor minder dan zes maanden,

» dan is het tijdstip, waarop de huur eindigt, dit waarop de huur vervalt » na de bekendmaking dezer wet. »

ARTIKEL 2 machtigt den verhuurder, zich om gewichtige redenen tegen de verlenging te verzetten. Het legt hem echter een termijn op van ten hoogste drie maanden te rekenen van het in werking treden der wet om aan den huurder kennis te geven van zijne weigering. Vooreerst dient de beteekenis der woorden « gewichtige redenen » te worden onderzocht.

De rechtspraak heeft daaraan verschillende, over het algemeen te ruim opgevatte verklaringen gegeven. Als gewichtige redenen hebben inzonderheid de vrederechters aangezien den wil van den eigenaar om het verhuurd huis te bewonen.

De redenen die, volgens de Middenafdeeling, de weigering of de intrekking van de verlenging billijken, dienen nader verklaard te worden.

Vooreerst behoudt het gemeene recht zijn volle kracht. De huurovereenkomst kan worden verbroken wegens niet-naleving van de wettelijke of bij contract overeengekomen voorwaarden, aan de partijen opgelegd (gebrek aan betaling, misbruik van genot, enz.).

Doch, buiten deze oorzaken heeft de wetgever geoordeeld dat men den verhuurder moest toelaten, de verlenging van de huurovereenkomst niet toe te staan of de intrekking daarvan aan te vragen in sommige bijzondere gevallen, welke hij onder de benaming « gewichtige redenen » heeft vereenigd.

Het is moeilijk, deze redenen nader te bepalen of op te sommen. Hunne vaststelling is een feitelijke vraag. Zooals wij het reeds zegden, heeft de rechtspraak daaronder opgenomen het eenvoudig verlangen van den eigenaar om bezit te nemen van het gehuurde huis. Ten aanzien van de algemeene regeling, door het ons voorgelegd ontwerp gehuldigd, zou deze rechtspraak niet in stand kunnen gehouden worden : het beginsel is, dat de verlenging de vaste regel is; de wil van den eigenaar om zijn huis te betrekken kan geene afwijking wettigen, behalve, en dit is de beteekenis van artikel 2, wanneer het buitengewoon ernstige gevallen geldt. Voorbeeld : het door den eigenaar betrokken huis is afgebrand. Hij heeft geen woning meer. De verlenging kan geweigerd of ingetrokken worden.

Het behoort dus aan den rechter, in ieder geval te beslissen, doch met inachtneming van dit beginsel, dat de regel van de verlenging slechts in buitengewoon ernstige gevallen mag zwichten.

Wij zegden dat het ontwerp aan den verhuurder de verplichting oplegt, zijn wil om een eind te stellen aan de huurovereenkomst, ingeval hij gewichtige redenen zou aanvoeren, te doen blijken binnen den termijn van drie maanden vanaf het in werking treden der wet. Na de door ons aangevoerde beweegredenen is het klaar dat dit vereischte moet vervallen.

De gewichtige reden kan ontstaan — en dit zal zeer dikwijls gebeuren — meer dan drie maanden na het in werking treden van de wet. De Middenafdeeling achtte dat het niet mogelijk was, in dit geval, elk verhaal aan den eigenaar te ontzeggen.

Daarom stelt zij aan de Kamer voor, artikel 2 te wijzigen als volgt :

- « Deze verlenging geschiedt van rechtswege.
- » De verhuurder, eigenaar of vruchtgebruiker, is echter gerechtigd
- » hetzij de huurverlenging niet toe te staan, hetzij de intrekking daarvan
- » aan te vragen, om gewichtige redenen ter beoordeeling van den rechter.
- » In dit geval, dienen zij, binnen den tijd van ten hoogste drie maand
- » te rekenen van de bekendmaking der wet of zoodra de gewichtige
- » reden zich voordoet, bij ter post aangeteekenden brief aan den huurder
- » de redenen te doen kennen, waarom zij de verlenging niet toestaan of de
- » intrekking aanvragen.
- » Hun verzoek moet ingediend worden binnen ééne maand na den aan-
- » geteekenden brief. »

In ARTIKEL 4 worden herhaald de bepalingen der wet van 25 Augustus 1919, welke het recht tot verlenging afhankelijk stellen van de betaling der huishuren en der achterstallen van den oorlog, zooals deze in onderling overleg of door de rechtbanken werden bepaald.

De Middenafdeeling was van oordeel dat het, betreffende n^o 2^o van het artikel, noodig was zich minder streng te toonen dan de bepaling van het ontwerp.

De huurder kan zich inderdaad; krachtens beslissingen der rechtbanken of overeenkomsten, tegenover een aanzienlijken last bevinden. Hij moet eene verhoogde huur betalen, en de betaling der achterstallige oorlogshuur kan voor hem een zeer zware last zijn. Bij het overkomen eener ziekte, bij eene langdurende werkloosheid, is hij van zijne inkomsten beroofd; hij heeft familielast: zonder dat hij daaraan eenige schuld heeft, kan hij onmogelijk zijne achterstallen betalen.

De Middenafdeeling was van oordeel dat, in dit geval, de rechter krachtens de algemeene beginselen van het recht, waarvan in deze zaak niet dient te worden afgeweken, zou kunnen onderzoeken of de omstandigheden niet gebieden, aan de ongelukkige en te goeder trouw zijnde huurders uitstel te verleen.

Zij stelt dus voor, het laatste lid te wijzigen als volgt :

- « Zoo niet, kan de verhuurder de verbreking der huur of de intrekking
- » der verlenging voor den rechter aanvragen. De rechter kan aan den
- » huurder uitstel verleen om aan zijne verbintenissen te voldoen. »

ARTIKEL 6. — Ten einde de wet te ontduiken, hebben een aantal eigenaars hun huis verkocht. De koper, onder voorwendsel het zelf te bewonen, bekwaam de uitdrijving van den huurder. Na deze uitdrijving bepaalde de koper er zich bij, op zijne beurt het huis tegen een hooger prijs te verhuren.

Om deze praktijken te vermijden, verklaart het ontwerp dat de eigendomsoverdracht aan den huurder niet het recht op verlenging kan ontnemen.

Deze bepaling is een van die, welke het meest besproken werden en de meest gewettigde bezorgdheid heeft verwekt. Daar zij geen woning vonden, waren er tal van personen die een huis aankochten en die zonder bedrieglijk inzicht gehandeld hebben.

Dit geval heeft zich nog al meermaals in de arbeidende klasse voorgedaan. Moet men zich onverbiddelijk toonen en beslissen dat, alleszins, de overdracht den toestand niet kan wijzigen?

Dat was niet de meening van de Middenafdeeling. Zij is van oordeel dat de strengheid van artikel 6 moet getemperd worden door het bepaalde in artikel 2.

Zoo er gewichtige redenen zijn — en wij stelden vast wat de Middenafdeeling daardoor verstaat, — kan de nieuwe eigenaar dus aanspraak hebben op de voorbehoudingen, door dit artikel gemaakt. De Middenafdeeling stelt dus voor, aan artikel 6 de woorden toe te voegen « onder voorbehoud van het bepaalde in artikel 2 ».

Beperking van de huurprijzen.

Het wetsontwerp bepaalt er zich bij, wat het bedrag der verhooging betreft, de bepalingen der wet van 25 Augustus 1919 over te nemen. Een lid der Middenafdeeling deed gelden dat dit bedrag ontoereikend is. De prijs der werken is zoo hoog, dat tal van eigenaars het onderhoud van hunne vaste goederen verwaarloozen, wat, ten aanzien van den algemeenen rijkdom van het land, betreurenswaardig is. Volgens hem, zal de ontworpen beperking van 30 t. h. slechts dezen toestand verergeren; hij stelde voor, ze op 50 t. h. te brengen.

De meerderheid van de Middenafdeeling sloot zich niet aan bij die meening. Zij oordeelt dat eene verhooging van 30 t. h. per jaar voldoende is, vermits in werkelijkheid de eigenaars niet gedwongen zijn, geregeld en elk jaar werken van onderhoud te doen uitvoeren, en de verhooging, door het ontwerp toegelaten, aan den eigenaar ten slotte genoeg toestaat om hem in de mogelijkheid te stellen ten gepasten tijd de werken uit te voeren, welke het onderhoud van zijn eigendom vergt.

De Regeering wilde enkel eene woningwet voorstellen. Daarom bepaalt artikel 7 dat de wet niet toepasselijk is op de gebouwen, die uitsluitend voor het drijven van handel verhuurd zijn.

Enkele leden meenden dat het woord « *uitsluitend* » moest vervangen worden door het woord « *hoofdzakelijk* ». Zij brachten in, dat het woord « *uitsluitend* » niet beantwoordde aan het algemeen doel van de wet. Een handelaar kan, in een druk gedeelte der stad, een magazijn huren tegen buitensporige prijzen; op de derde verdieping betreft hij een klein appartement, en dat volstaat opdat hij bewere dat de wet hem beschermt tegen elke verhooging van huurprijs, dan wanneer hij zelf aanzienlijke winsten maakt. Het is zeker dat dit appartement voor dien handelaar slechts bijzaak

is en dat het met den geest der wet in strijd zou zijn, hem de opgelegde beperking ten goede te doen komen. Het woord « *hoofdzakelijk* » behoudt aan de wet haar waar karakter. De rechter zal oordeelen of de woning hoofd- of bijzaak is, en of de wet op dit of op dat geval toepasselijk is.

Andere leden meenden dat, in den tegenwoordigen tijd van opdrijving van alle prijzen, elk middel moet aangewend worden, zonder een enkel te verzuimen, om de levensduur te bestrijden. Zij hebben dus de beperking voorgesteld van al de huurprijzen, welke zij ook waren. De meerderheid van de Afdeeling sloot zich, met 4 stemmen tegen 3, daarbij aan en stelt dus voor, de worden « behalve wat betreft de uitsluitend voor handel of nijverheid gebruikte perceelen » te doen wegvallen.

Om artikel 7, 1^{ste} lid, nauwkeuriger te omschrijven, stelt de Middenafdeeling voor, het aan te vullen door de woorden : « krachtens het gemeene recht, de wet of het gebruik ». Zij stelt ook wijzigingen van louteren vorm voor in den tekst van lid 2; dat lid zou luiden :

« De verhuurder kan nochtans een grootere, bij gebrek aan overeenkomst »
 » door den rechter te bepalen verhooging eischen, mits deze verhooging »
 » wordt gebillijkt door de toeneming van de lasten en uitgaven betreffende »
 » het verhuurd perceel. »

ARTIKEL 7 behandelt den verhuurder en den huurder niet op gelijke wijze, wat betreft de bewijzen die zij hebben te leveren aangaande de huurvoorwaarden in 1914. Het ontwerp wilde het bedrog beletten ten voordeele van den eigenaar, door eene verstandhouding met een vroegeren huurder. De Middenafdeeling meende nochtans de toepassing der gewone beginselen van het recht niet te mogen verwarren of omkeeren : deze beginselen volstaan. Door verhuurder en huurder op gelijken voet te stellen voor de te leveren bewijzen, behoudt zij de gelijkheid tusschen beiden en blijft zij getrouw aan de beginselen. Aan den rechter behoort het de waarde der bewijzen te wikken : hij zal altijd het recht hebben de schriftelijke bewijzen, die hem valsch zouden voorkomen, niet aan te nemen.

Het ontwerp voorziet den duur van de beperking.

De Afdeeling was van meening dat er in den tekst geen andere veranderingen dan vormwijzigingen dienden te worden gebracht.

ARTIKEL 9. — Het was niet voldoende, de beperking der huurprijzen voor de toekomst te voorzien.

Een aantal eigenaars hebben, ondanks de wet van 23 Augustus, misbruik gemaakt van den tegenwoordigen woningnood om huurprijzen te vragen, die in vele gevallen echte woekerprijzen zijn. De opdrijving kent geen palen en de huurprijzen werden tot 200 en 300 l. h. verhoogd. De tegenwoordige wet moet zooveel mogelijk ingrijpen. —

Zij, die noodgedwongen verplicht zijn geweest er in toe te stemmen buitensporige huurprijzen te betalen, moeten natuurlijk hunne toestemming kunnen intrekken. Deze werd bekomen door misbruik te maken van den nood der huurders. Het is billijk en rechtvaardig dat dit worde hersteld.

Het was tevens rechtvaardig, aan den verhuurder toe te laten de overeenkomsten, welke onder den oorlog tegen verminderden huurprijs gesloten werden, te doen herzien. De Middenafdeeling heeft zich vereenigd met de zienswijze van het ontwerp op dit punt.

Doch hier ook, om gelijkheid te brengen tusschen partijen, stelt zij voor, het woord « vermindering » van artikel 3 te vervangen door « wijziging ».

Strafbepalingen.

Als maatregel tot bekrachtiging van den regel der beperking van de huurprijzen bepaalde de wet van 26 Augustus 1919 (ARTIKEL 8) er zich bij, de overeenkomst nietig te verklaren.

Het is gebleken dat die maatregel alleen onmachtig is om de naleving der wet te verzekeren. Het is onontbeerlijk dat strenge straffen worden bepaald tot voorkoming van de misbruiken, welke de wet wil beteugelen. Door de ondervinding wordt overigens steeds meer aangetoond dat de bloohartigheid, waarvan de wetgever blijk geeft, telkens als het er om te doen is de uitvoering der wetten te verzekeren, deze ten slotte ondoeltreffend maakt.

Daarom heeft de Middenafdeeling zich met de bepalingen van het ontwerp vereenigd.

De vraag, wat dient te worden verstaan door « hetzij alleen, hetzij met andere personen », gaf aanleiding tot besprekingen. Blijkbaar bedoelde de tekst al de gevallen, waar een of verscheidene personen zouden trachten de verhooging der huurprijzen op te drijven buiten de gestelde grenzen. Men onderstelt een eigenaar die, zooals dit thans geschiedt, waarlijk aan den meestbiedende wil verhuren, of een eigenaar die, bezitter van een aantal huizen, arbeiderswijken, enz., dezen toestand en den woningnood te baat zou nemen om te pogen de stijging der huishuren te verwekken; een bond of een syndicaat van eigenaars, wiens werking hetzelfde doel zou beoogen.

De Middenafdeling was van oordeel dat hij of zij, die zouden trachten de huishuurprijzen op kunstmatige wijze te doen stijgen, niet kunnen handelen dan met een ongeoorloofd doel. Zij stelt dus voor, de woorden « *uit ongeoorloofd winstbejag* » te doen wegvallen, ten einde elk bezwaar bij de verklaring van den tekst te weren.

Insgelijks stelt zij voor, in artikel 11 de woorden « *andermans nood uitbuitend* » te doen wegvallen. Sommige leden waren van oordeel dat aldus eene overtreding der wet werd tot stand gebracht, die met correctioneële straffen zou worden gestraft. Dat was eene dwaling. Wie een hoogere huishuur optrekt, doet het in strijd met de verbodsbepalingen der wet; vermits het wanbedrijf moet vergezeld gaan met het opzettelijk inzicht, zal de eenige op te lossen vraag zijn, niet of de overtreder andermans nood heeft uitgebuit, doch alleen of hij wist dat de door hem

geëischte huurprijs het door de wet gestelde bedrag overschreed. Zoo men daarenboven aan het Openbaar Ministerie den last oplegde, te bewijzen dat de eigenaar den nood van den huurder heeft uitgebuit, zou men elke veroordeeling onmogelijk maken.

Door het weglaten van de woorden « *andermans nood uitbuitend* » wordt dus de straf meer doeltreffend, zonder daarom eene eenvoudige overtreding der wet tot stand te brengen.

Aanplakking.

ARTIKEL 12 regelt de aanplakking. De Middenafdeeling stelt voor, het te verplaatsen en het op te nemen aan het slot van artikel 9, derwijze dat de burgerrechtelijke bepalingen en de strafbepalingen afzonderlijk worden gegroepeerd

Insgelijks stelt zij voor, het getal inwoners tot op 2,000 te verminderen. Inderdaad, talrijk zijn de gemeenten met 2,000 inwoners en meer, die, tot eene agglomeratie behorende, feitelijk in denzelfden toestand verkeerden als gemeenten met een grooter getal inwoners.

De termijn van vijftien dagen scheen haar ook te lang te zijn : zij stelt voor, hem op acht dagen te brengen.

Ten slotte, stelt zij voor, aan artikel 12 eene paragraaf toe te voegen, waardoor aan den eigenaar de verplichting wordt opgelegd, de gemeentebesturen te verwittigen. Sommige gemeenten hebben inderdaad eenen inlichtingsdienst voor huurders ingericht : het werk dezer diensten zal door de voorgestelde bepaling worden vergemakkelijkt. Deze bepaling zal overigens overeenstemmen met het bepaalde in artikel 18 van het ontwerp.

Huizen gebouwd na 11 November 1918.

Deze gebouwen hebben veel duurder gekost dan die vóór of tijdens den oorlog opgericht. Het ware onrechtvaardig geweest, den eigenaar te beletten een billijken interest uit zijne kapitalen te trekken. Dat ware, trouwens, voor langen tijd den woningbouw verlammen.

Opvorderingsrecht.

Het opvorderen van vaste goederen werd door sommige koninklijke besluiten geregeld. Deze besluiten zijn gegrond op het besluit-wet van 19 Augustus 1917. Krachtens dit besluit-wet is het toegelaten, vaste goederen op te vorderen voor de onmiddellijke behoeften ontstaan uit den oorlog. Anderzijds vervalt het recht een jaar na het verstrijken van den oorlogstijd.

De wettelijkheid van sommige opvorderingen van onroerende goederen door de gemeentebesturen werd betwijfeld. Wij behoeven dit punt niet te

behandelen. Het was nochtans nuttig, aan onze gemeentebesturen een onbetwistbaar recht toe te kennen. Dit wordt door het ontwerp gedaan. Anderzijds was het wegens den duur van het recht, bepaald bij het besluit-wet van 19 Augustus 1917, noodig een nieuwe bepaling in te voeren.

Het was nochtans onontbeerlijk, nader te bepalen op welke vaste goederen het recht van toepassing zijn zal. De Middenafdeeling is van meening dat alleen de vaste goederen of de gedeelten van vaste goederen, die normaal bestemd zijn om tot woongelegenheid te dienen, mogen opgevorderd worden. Het is niet wenschelijk dat men openbare zalen opvordere; het te zamen wonen geeft aanleiding tot eene gemeenschap, welke het beter is te vermijden.

Anderzijds dient men door leegstaande vaste goederen te verstaan de vaste goederen, welke, gewoonlijk dienende tot woning en bestemd om te worden bewoond, werkelijk niet gebruikt worden.

De wet moet inzonderheid de eigenaars beletten tot « staking » over te gaan; zij moet ook aan de gemeenten toelaten op te treden in de plaats van den eigenaar die, hetzij omdat hij over geen geldmiddelen beschikt, hetzij omdat hij de huidige prijzen niet betalen wil, mocht nalaten, de door hem gewoonlijk verhuurde woningen in goeden staat te brengen. In dit geval moet het aan de gemeente toegelaten zijn, de werken tot herstelling uit te voeren in de plaats van den eigenaar en hem aldus eenigszins voorschotten te doen.

De Middenafdeeling stelt dus voor, artikel 16 in dien zin aan te vullen.

Toe te voegen : « De gemeente kan in de plaats van den eigenaar optreden om het opgevorderde vast goed in goeden staat te brengen; de kosten « worden van de huishuur afgehouden. Is er geschil, dan wordt de zaak « voor den vrederechter gebracht. »

Rechtsmacht.

Op voorstel van sommige leden, onderzocht de Middenafdeeling of het niet behoorde voorstellen, welke bij de behandeling van de eerste huishuurwet werden gedaan, opnieuw te berde te brengen. Toen werd voorgesteld, scheidsgerechten in te stellen naar het voorbeeld van wat in Frankrijk gedaan werd. Onze vrederechters zijn thans overladen en wij moeten hulde brengen aan den ijver, waarvan de groote meerderheid van hen blijk geven om het overgroot getal zaken, die hun worden onderworpen, zonder verwijl te beslechten. Moest men hen bovendien verplichten, kennis te nemen van de geschillen, waartoe deze wet zal aanleiding geven?

De Middenafdeeling aarzelde. Zij heeft nochtans beslist den bestaanden toestand te behouden, en wel om de volgende redenen :

1. — Het oprichten van scheidsgerechten zou de iurichting der rechtsmacht in zake huishuur volkomen in verwarring brengen en het beslechten

van tal van geschillen tegenhouden. Men kan betreuren dat de wetgever niet meende die rechtsmacht te moeten instellen bij de behandeling van de eerste wet, doch thans komt die instelling laattijdig voor.

2. — Indien die scheidsgerichten moeten voorgezeten worden door den vrederechter, dan zal zijn werk door hunne instelling niet of weinig verlicht worden.

3. — Indien men, integendeel, het voorzitterschap der commissiën opdraagt aan een rechtsgeleerde (magistraat, advocaat, pleitbezorger, enz.), zal zich een nieuw bezwaar voordoen. Thans zal het nagenoeg onmogelijk zijn, voorzitters aan te werven.

4. — Het groote werk, waarmee onze vrederechters overladen werden, was het gevolg van de wet tot ontlasting der oorlogshuur.

Meest al die gedingen zijn afgelopen of zullen weldra afloopen. De wet, welke wij behandelen, zal voorzeker niet tot zooveel geschillen aanleiding geven als de wet tot ontlasting. Bijgevolg zal het meerdere werk, dat men voor onze vrederechters vreest, zich niet voordoen.

Alleen om een quaestie van vorm, stelt de Middenafdeeling een anderen tekst van artikel 22 voor : « De regelen tot toepassing dezer wet worden bij koninklijk besluit bepaald. »

Zij stelt ook voor, artikel 24 te wijzigen als volgt :

« Deze wet doet de wet van 25 Augustus 1919 vervallen, behalve » artikel 11, dat door de volgende bepaling wordt vervangen :

» Elke rechtsvordering tot betaling van huishuur voor het tijdperk van » 4 Augustus 1914 tot 28 Juni 1919 verjaart op 27 Augustus 1920. »

Op deze verjaring zijn toepasselijk al de regelen van stuiting, door het Burgerlijk Wetboek bepaald.

De huurder, krachtens de vorige alinea gedagvaard tot betaling van achterstallige huishuur, behoudt het recht om zich op de bepalingen der wet van 30 April 1919 te beroepen.

Deze wet stelt een einde aan eene betwisting over de beteekenis der woorden « van deze wet » in artikel 11 der wet van 25 Augustus 1919. Daar dit artikel in de plaats kwam van artikel 18 der wet van 18 April 1919, was de vraag deze : hebben die woorden betrekking op deze laatste wet ofwel op de wet van 25 Augustus? Het lag zeker in het inzicht van de Kamer dat de verjaring van een jaar een aanvang zou nemen vanaf den dag van de bekendmaking der wet van 25 Augustus, dus den 27^e Augustus. De nieuwe tekst doet dit bezwaar wegvallen.

Eindelijk geldt voor deze verjaring wat voor al de overige verjaringen van het Burgerlijk Wetboek geldt. Overeenkomsten, bekentenissen, enz. kunnen de verjaring stuiten of haar het kenmerk van korte verjaring ontnemen.

Toepasselijkheid van de wet.

De Middenafdeeling stelt eene volledige wijziging van artikel 25 voor.

Uit den tekst van het artikel schijnt immers te blijken dat de wet slechts voordeelen oplevert, wanneer zij daarentegen, althans voor sommige eigenaars, eenig bezwaar oplevert.

Werkelijk moet een onderscheid gemaakt worden tusschen de beperking van de huurprijzen en de verlenging der huurovereenkomsten :

1. — Wat de beperking van de huurprijzen betreft, deze wordt ten algemeene nutte gedaan. Zij is van openbare orde. Geene afwijking daarvan kan toegelaten worden. Zij treft de verhuurders zoowel als de huurders.

Iedereen moet daaraan onderworpen zijn : de Belgen, de onzijdigen, de onderdanen van natiën die tegen België oorlog hebben gevoerd, die wegens landverraad werden veroordeeld, enz.

Wij zien wel in, dat de bepaling voordeel zal kunnen meebrengen voor een huurder die, bij voorbeeld, veroordeeld werd wegens misdaad of wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat. Dat is echter een onvermijdelijk gevolg van den aard der wet. Door hem het voordeel der beperking te ontfangen, zou men tot dit gevolg komen, dat de eigenaar er baat zou bij vinden, aan een huurder van dit soort te verhuren, ten nadeele van de eerlijke ingezetenen.

2. — Anders is het gelegen met de verlenging.

Hier geldt het een voordeel, dat uitsluitend den huurder ten goede komt. Het is niet noodig het te verleen en aan eene reeks personen, welke onze wet niet behoeft te begunstigen.

En hier kan men de uitsluitingen, door het ontwerp voorzien, verklaren.

Moeten echter de voorgestelde klassen behouden worden ?

De Middenafdeeling dacht neen. Zij stelt voor, bij de Belgen en bij de onderdanen der met België in den oorlog verbonden natiën te voegen de onderdanen der onzijdige landen. Indien wij hun herbergzaamheid betoonen, dan is er geen reden om hen buiten eene huishuurwet te sluiten. Zij stelt ook voor, het voordeel der wet uit te strekken tot die, welke, vóór of na den oorlog behoorende tot een tegen België oorlogvoerend land, sedert den vrede voorgoed werden opgenomen bij bevriende of onzijdige natiën of bij die, welke een onafhankelijke staat zijn geworden.

Eindelijk stelt de Middenafdeeling voor, degenen, die oorlogswinsten hebben gemaakt, niet buiten de wet te sluiten. Er werd gezegd en herhaald dat de wet op de oorlogswinsten geen strafwet is. Dienvolgens is er geen reden om hen op gelijke wijze te behandelen als die welke veroordeeld werden wegens misdaden of wanbedrijven, tegen de veiligheid van de Staat bedreven.

De Middenafdeeling stelt nochtans voor, die laatste groep van uitgesloten uit te breiden, door daarin op te nemen al-degenen die veroordeeld werden wegens overtreding van de wetten en besluiten betreffende de woekerprijzen, de maxima-prijzen, enz.

Bijkomende bepalingen.

Artikel 6 der wet van 30 April 1919 laat den hypothecairen schuldenaar toe, onder zekere voorwaarden uitstel tot betaling te bekomen.

De rechtsvorderingen te dien einde moesten binnen zes maanden ingesteld worden.

Artikel 11 der wet van 25 Augustus 1919 heeft, bij het verlengen van den termijn vastgesteld door de wet van 30 April 1919, slechts gesproken van de rechtsvorderingen tot betaling van huishuren.

De rechters hebben dienvolgens talrijke rechtsvorderingen, ingesteld door hypothecaire schuldenaars na den termijn van zes maanden opgelegd door artikel 18 der wet van 30 April 1919, niet ontvankelijk verklaard.

Daar artikel 6 dezer wet in zekeren zin in verband staat met de bepalingen betreffende de ontlastingen van oorlogshuur, zou het noodig geweest zijn, de termijnen tot ontvankelijkheid van al de vorderingen, ingesteld krachtens de wet van 30 April 1919, in overeenstemming te brengen.

De Middenafdeeling stelt voor, dit verzuim te herstellen. De verklaring, dat de vorderingen, gegrond op artikel 6 der wet van 30 April, niet meer ontvankelijk zullen zijn na 27 Augustus 1920, zou niet volstaan om het nadeel te herstellen, aan de hypothecaire schuldenaars berokkend door den tekst van artikel 11 der wet van 25 Augustus 1919.

De Middenafdeeling stelt bijgevolg voor, eene slotbepaling toe te voegen, luidende :

« De krachtens artikel 6 der wet van 30 April 1919 ingestelde vorderingen zijn ontvankelijk tot na het verstrijken van drie maanden na de bekendmaking dezer wet. »

*
* * *

NOTA VAN DE MINDERHEID.

Het huishuurvraagstuk is eene van de talrijke moeilijkheden, welke de wetgever te onderzoeken heeft.

Het tegenwoordig ontwerp, het vierde dat men voor de oplossing er van voorstelt, bewijst het ten volle. De Kamer erkent eenstemmig dat er iets

moet gedaan worden om de behoeftige huurders te helpen, doch er is een meeningsverschil wat betreft de toe te passen oplossing. Reeds in de maand November 1918 deden zich daarover in de Kamer verschillende meeningen voor. De Regeering verdedigde het ontwerp dat de wet van April 1919 is geworden, terwijl anderen het gevaarlijk achtten, het stelsel van de juridische nieuwigheden zoo ver te drijven. De tegenwoordige voorzitter der Kamer, de achtbare heer Brunet, steunde het oprichten van echte scheidsgerechten tot regeling van al de hangende vraagstukken in zake de moeilijkheden tusschen verhuurder en huurder. Dit stelsel leed schipbreuk vooral omdat het als ingewikkeld werd beschouwd om regeling te brengen in vraagstukken, waarvoor men geen langen duur voorzag. De begoochelingen, die men zich maakte in 1919, zijn verdwenen, en de Kamer is wel verplicht thans te erkennen dat de bezwaren betreffende de huurovereenkomsten van langen duur zullen zijn. Wij meenen dat het een gelukkig feit zijn zou, zoo men terugkwam tot een ontwerp van scheidsgerecht of althans tot een ontwerp dat minder afwijkt van de gebruiken en de rechtsbeginselen dan het ons thans voorgestelde ontwerp —, tot een ontwerp dus dat van bestendigen aard zou kunnen zijn en voorgoed de rechten en de verplichtingen van den eigenaar en van den huurder regelen zou.

In Frankrijk en in Holland bestaat het scheidsgerecht op dat gebied en over het algemeen schijnen de belanghebbenden meer voldaan te zijn dan in ons land. Onder deze omstandigheden meenden wij, ofschoon overtuigd voorstander zijnde van het ingrijpen door den wetgever, niet te kunnen instemmen met het tegenwoordig ontwerp dat, meer nog dan de vorige, te weinig rekening houdt met de onaantastbare en billijke rechten van den eigenaar. Zijn er ongelukkige, te goeder trouw en eerlijke huurders, dan zijn er ook eigenaars die dezelfde ongelukken en dezelfde goede eigenschappen hebben. Overdreven is het te beweren, dat al de huurders, welk ook hun toestand zij, gebruik kunnen maken van al de rechten, hun door de ontworpen wet toegekend, zelfs ten nadeele van eigenaars die niet zelden ongelukkiger zijn dan zij zelf. Tal van huiseigenaars zijn inderdaad op verre na geen zeer vermogende lieden, daar de geldbelegging in vaste goederen, dienende tot woning, algemeen door de groote fortuinen niet werd gezocht.

De stijging der huurprijzen diende beperkt te worden, doch eene verhooging van 30 t. h. schijnt ver beneden het noodzakelijk geoorloofde te zijn.

De door de Middenafdeeling voorgestelde uitbreiding der wet tot al de huurovereenkomsten, zelfs voor perceelen gebruikt voor handel en nijverheid, is een nieuw gevaar, waardoor zeer waarschijnlijk alleen enkele personen hunne winsten nog zullen kunnen vermeederen ten nadeele van een nieuw soort eigenaars.

De weg, door het Parlement in 1919 opgegaan, is een gevaarlijke weg; hoog tijd is het dien weg te verlaten. In plaats van aan te zetten tot het

bouwen van nieuwe huizen, moet de wet het tegenovergestelde gevolg hebben; want al te veel is het te vreezen dat de heden aangenomen beginselen voortaan de regel zullen worden.

De Nationale Eigenaarshoud heeft in tal van nota's sommige denkbeelden uiteengezet, welke men overigens in overweging zou moeten nemen.

Het opvorderingsrecht, aan de gemeentecolleges toegekend, is, onzes dunks, wellicht een noodzakelijk iets heden ten dage, doch, vermits dit recht werkelijk inbreuk maakt op het eigendomsrecht, zouden vele waarborgen voor den eigenaar daarmee moeten samengaan. Waarom zou men niet voorzien, dat deze in beroep zou kunnen komen bij den vrederechter of bij elke andere aan te duiden rechtsmacht?

*
* *

De Verslaggever,

E. SOUDAN.

De Voorzitter,

ÉMILE BRUNET.

PROJET DU GOUVERNEMENT

ONTWERP VAN DE REGEERING

TEXTE PROPOSÉ PAR LA SECTION CENTRALE

TEKST DOOR DE MIDDENAFDEELING VOORGESTELD

**Projet de loi modifiant et complétant
les lois des 30 avril et 25 août
1919 sur les loyers.**

Disposition préliminaire.

Les articles ci-dessous indiqués de la loi du 30 avril 1919 sur les loyers, sont modifiés de la manière suivante :

1° A l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots : « trois mois après la publication de la présente loi sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre » sont remplacés par les mots : « le 28 juin 1919 ».

2° A l'article 2, alinéa 2, après les mots : « Saint-Josse-ten-Noode » les mots suivants sont intercalés : « Anderlecht, Forest, Uccle, Watermael, Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Audergem. »

3° Aux articles 8, alinéa 4; 11, alinéa 4; 12, alinéa 2; 13, alinéa 2, et 14, alinéa 2, le mot : « publication » est remplacé par les mots : « mise en vigueur ».

4° A l'article 23, le 3° est remplacé par la disposition suivante :

« 3° 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. »

Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling der huishuurwetten van 30 April en 25 Augustus 1919.

Voorafgaande bepaling.

De hieronder aangeduide artikelen der huishuurwet van 30 April 1919 worden als volgt gewijzigd :

1° In het eerste artikel, 1° lid, worden de woorden : « drie maand na de bekendmaking dezer wet, zonder dat dit tijdperk den duur van den oorlog moge overschrijden » vervangen door de woorden : « den 28^o Juni 1919 ».

2° In artikel 2, 2° lid, na de woorden « Sint-Joost-ten-Noode » worden de volgende woorden ingevoegd : « Anderlecht, Vorst, Ukkel, Watermael, Boschoorde, Sint-Pieters-Jette, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe, Audergem. ».

3° In de artikelen 8, 4° lid; 11, 4° lid; 12, 2° lid; 13, 2° lid, en 14, 2° lid, wordt het woord : « bekendmaking » yervangen door de woorden : « inwerkingtreding ».

4° In artikel 23, wordt het 3° door de volgende bepaling vervangen :

« 3° De burgers der vreemde landen die, onder den oorlog, gediend hebben bij het Belgisch leger of bij dat van een der landen welke in den oorlog aan de zijde van België streden, alsmede de voor- en nazaten in rechtstreeksche linie, broeders en zusters van die vreemdelingen, indien deze hun kostwinners waren en bij hen inwoonden. »

**Texte proposé par la Section
centrale.**

**Tekst voorgesteld door de
Middenafdeeling.**

Dispositions préliminaires.

Vooraafgaande bepalingen.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

2° A supprimer.

2° Te doen wegvallen.

3° A l'article 24, les mots « mise en vigueur » sont remplacés par « publication ».

3° In artikel 24, wordt het woord « inwerkingtreding » vervangen door het woord « bekendmaking ».

4° A l'article 23, le 3° est remplacé par la disposition suivante :

4° In artikel 23, wordt n° 3° door de volgende bepaling vervangen ;

a) Aux Belges ;
b) Aux ressortissants des nations associées à la Belgique pendant la guerre ;

a) De Belgen ;
b) De onderdanen van de natiën welke in den oorlog aan de zijde van België streden ;

c) Aux ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;

c) De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;

d) Aux ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont, depuis la paix, été rattachés définitive-

d) De onderdanen behorende tot elk grondgebied, dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en sedert den vrede voorgoed

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

CHAPITRE PREMIER.

EERSTE HOOFDSTUK.

De la prorogation des baux à loyer.

Huurverlenging.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

Tout locataire ou ancien locataire aura le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci-après, depuis la date d'expiration du bail jusqu'à la date correspondante de l'année 1923.

Ceux qui ont bénéficié des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 25 août 1919, conserveront les avantages qui leur auront été accordés pour la période fixée par ladite loi.

Van het tijdstip af, waarop de huur eindigt, tot het overeenstemmend tijdstip van het jaar 1923, is elke huurder of vroegere huurder gerechtigd om het door hem bewoonde perceel verder in gebruik te nemen, op de voorwaarden zijner schriftelijke of mondelinge huuren overeenkomstig de navolgende bepalingen.

Zij die het voordeel hebben genoten van de bepalingen van het 2^e lid van het eerste artikel der wet van 25 Augustus 1919, behouden de voordeelen hun voor het bij gemelde wet bepaalde tijdsbestek toegekend.

ART. 2.

ART. 2.

Cette prorogation aura lieu de plein droit.

Toutefois, le bailleur, propriétaire ou usufruitier, aura le droit de se refuser à la prorogation en cas de motifs graves à apprécier par le juge.

Deze verlenging geschiedt van rechtswege.

De verhuurder, eigenaar of vruchtgebruiker, is echter gerechtigd de huurverlenging niet toe te staan om gewichtige gronden ter beoordeeling van den rechter.

Dans ce cas, le bailleur devra, dans un délai maximum de trois mois à dater de la mise en vigueur de la présente loi,

In dit geval, dient de verhuurder, binnen den tijd van ten hoogste drie maand te rekenen van het in werking

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

ment à des pays amis ou neutres, ou ont été formés en nationalités indépendantes de ces nations.

werd gevoegd bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijk volk heeft verheven.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Ajouter :

Pour les baux d'une durée inférieure à six mois, la date d'expiration du bail sera celle de l'échéance du terme qui suivra la publication de la présente loi.

Toe te voegen :

Geldt het huurovereenkomsten voor minder dan zes maanden, dan is het tijdstip, waarop de huur eindigt, dit waarop de huur vervalt na de bekendmaking dezer wet.

ART. 2.

ART. 2.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Toutefois le bailleur, propriétaire ou usufruitier, aura le droit, soit de refuser la prorogation, soit d'en solliciter le retrait, en cas de motifs graves à apprécier par le juge.

De verhuurder, eigenaar of vruchtgebruiker, is echter gerechtigd hetzij de huurverlenging niet toe te staan, hetzij de intrekking daarvan aan te vragen, om gewichtige redenen ter beoordeeling van den rechter.

Dans ce cas, ils devront, dans un délai maximum de trois mois à partir de la publication de la loi ou du moment où

In dit geval, dienen zij, binnen den tijd van ten hoogste drie maand te rekenen van de bekendmaking der

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering

avertir le preneur par lettre recommandée à la poste, des motifs de son refus.

Passé ce délai, le bailleur ne pourra plus s'opposer à la prorogation, sauf ce qui est dit à l'article 7 de la loi du 30 avril 1919.

La demande du bailleur devra être introduite dans les six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La prorogation ne pourra jamais être invoquée pour mettre obstacle à l'exécution de travaux d'utilité publique.

ART. 3.

Si le juge a estimé que la nécessité invoquée par le bailleur d'occuper les lieux loués, justifie le retrait de la prorogation et si le bailleur, dans les deux mois qui suivront le départ du preneur, n'a pas occupé les lieux loués, par lui-même ou par ses ascendants ou descendants, l'ancien preneur sera en droit de réclamer au bailleur des dommages-intérêts et même sa réinstallation avec dommages-intérêts, nonobstant tout nouveau bail que le bailleur pourrait avoir concédé et qui serait nul de plein droit.

ART. 4.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné :

1° Au paiement régulier du loyer, majoration comprise;

treden dezer wet, bij ter post aangetekenden brief aan den huurder de redenen te doen kennen waarom hij de verlenging niet toestaat.

Na dien termijn, kan de verhuurder zich niet meer tegen de verlenging verzetten, behoudens het bepaalde in artikel 7 der wet van 30 April 1919.

Het verzoek van den verhuurder moet ingediend zijn binnen den tijd van zes maand, te rekenen van het in werking treden dezer wet.

De verlenging kan nooit ingeroepen worden om de uitvoering van werken van openbaar nut te verhinderen.

ART. 3.

Oordeelt de rechter dat de noodzakelijkheid, door den verhuurder aangevoerd om het verhuurd perceel in gebruik te nemen, het intrekken der verlenging wettigt en maakt dan de verhuurder, binnen den tijd van twee maand na het vertrek van den huurder, hetzij zelf hetzij door zijn voor- of nazaten, geen gebruik van het verhuurde perceel, dan is de vorige huurder er toe gerechtigd van den verhuurder schadeloosstelling en zelfs de wedergebruikneming van het perceel, met schadeloosstelling, te vorderen, in weerwil van elke nieuwe huur, die door den verhuurder zou zijn toegestaan en die van rechtswege nietig is.

ART. 4.

Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gemaakt :

1° Van de geregelde betaling van den huurprijs met inbegrip van de verhooging;

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

le motif grave a pris naissance, avertir le preneur, par lettre recommandée à la poste, des motifs du refus ou de la demande de retrait.

A supprimer.

Leur demande devra être introduite dans le mois de la lettre recommandée.

Comme ci-contre.

ART. 3.

Comme ci-contre.

ART. 4.

Comme ci-contre.

wet of zoodra de gewichtige reden zich voordoet, bij ter post aangeteekenden brief aan den huurder de redenen te doen kennen waarom zij de verlenging niet toestaan of de intrekking aanvragen.

Te doen wegvallen.

Hun verzoek moet ingediend worden binnen ééne maand na den aangeteekenden brief.

Zooals hiernevens.

ART. 3.

Zooals hiernevens.

ART. 4.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering

2° A l'exécution des accords ou décisions intervenus au sujet de l'arriéré.

Faute de quoi, le bailleur aura le droit de mettre fin au bail quinze jours après une mise en demeure, par lettre recommandée restée infructueuse.

ART. 5.

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.

ART. 6.

Le bénéfice de la prorogation ne sera pas enlevé à l'occupant par la transmission de la propriété.

CHAPITRE II.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 7.

Sauf en ce qui concerne les lieux loués exclusivement à usage commercial ou industriel, il est interdit au bailleur de majorer de plus de 30 % 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.

2° Van de uitvoering der getroffen schikkingen of beslissingen betreffende de achterstallen.

Zoo niet, heeft de verhuurder het recht, de huur af te breken vijftien dagen na eene vergeefsche in mora stelling bij aangeteekenden brief.

ART. 5.

De huurder, die het voordeel der verlenging heeft genoten, kan niettemin het gehuurde perceel verlaten, mits hij zich houdt aan de voorwaarden, door de huurovereenkomst of door het gebruik bepaald.

ART. 6.

Eigendomsoverdracht ontnaemt aan den bewoner het voordeel der huurverlenging niet.

HOOFDSTUK II.

Beperking der huurprijzen,

ART. 7.

Behalve wat betreft de uitsluitend voor handel en nijverheid gebruikte perceelen, is het den verhuurder verboden den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs met meer dan 30 % te verhoogen en die verhooging onrechtstreeks te overschrijden door een vermeerderen der op den huurder rustende lasten, van welken aard zij ook wezen.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Faute de quoi le bailleur pourra demander en justice la résiliation du bail ou le retrait de la prorogation. Le juge pourra accorder au locataire un délai pour s'exécuter.

ART. 5.

Comme ci-contre.

Zoo niet, kan de verhuurder de verbreking der huur of de intrekking der verlenging voor den rechter aanvragen. De rechter kan aan den huurder uitstel verleen en om aan zijne verbintenissen te voldoen.

ART. 5.

Zooals hiernevens.

ART. 6.

Le bénéfice de la prorogation ne sera pas enlevé à l'occupant par la transmission de la propriété, sous réserve des dispositions de l'article 2.

ART. 6.

Onder voorbehoud van het bepaalde in artikel 2, wordt het voordeel der huurverlenging aan den bewoner niet ontnomen door eigendomsoverdracht.

ART. 7.

Supprimer les mots : « Sauf en ce qui concerne les lieux loués exclusivement à usage commercial ou industriel ».

ART. 7.

De woorden : « Behalve wat betreft de uitsluitend voor handel of nijverheid gebruikte perceelen » te doen wegvallen.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

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

En cas de discussion sur les conditions de la location du 1^{er} août 1914, le bailleur est tenu de représenter un exemplaire ayant date certaine du précédent bail.

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

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 comme il est dit au paragraphe précédent.

ART. 8.

La disposition qui précède s'applique 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

De verhuurder kan nochtans een grootere, door den rechter te bepalen, verhooging eischen, indien deze verhooging wordt gebillijkt door een toemening van de lasten en uitgaven welke hij, ter zake van het verhuurd perceel, zal hebben te bestrijden.

Bij betwisting over de voorwaarden der verhuring op 1 Augustus 1914, moet de verhuurder een exemplaar met vasten datum van de vorige huurovereenkomst overleggen.

Wordt de vorige huurovereenkomst met vasten datum niet overlegd, of geldt het eene mondelinge huurovereenkomst, dan mag de huurder het bestaan der vorige huurvoorwaarden bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, welke ook de waarde der betwiste zaak weze.

Was het perceel op 1 Augustus 1914 niet in huur, dan wordt het bedrag van den huurprijs waartegen het te dien tijde redelijkerwijze had kunnen verhuurd worden, door den rechter bepaald zooals gezegd in het vorig lid.

ART. 8.

De voorgaande bepaling is van toepassing tot op het bij het eerste artikel vastgestelde tijdstip en, geldt het een na het in werking treden dezer wet gesloten huurovereenkomst, tot 1 Januari 1923. Tot dien tijd, is het verbo-

Texte proposé par la Section centrale.

Ajouter :

« En vertu du droit commun, de la loi ou de l'usage. »

Le bailleur pourra, cependant, réclamer une majoration plus élevée, qui sera, à défaut d'accord, fixé par le juge, à la condition que cette majoration soit justifiée par l'augmentation des charges et dépenses relatives au lieu loué.

Remplacer comme suit les alinéas 3 et 4 :

En cas de discussion sur les conditions de la location du 1^{er} août 1914, les parties pourront établir les conditions de la précédente location par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, quelle que soit la valeur du litige.

Comme ci-contre.

ART. 8.

Comme ci-contre.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

Toe te voegen :

« Krachtens het gemeene recht, de wet of het gebruik ».

De verhuurder kan nochtans een grootere, bij gebrek aan overeenkomst door den rechter te bepalen verhooging eischen, mits deze verhooging wordt gebillijkt door de toeneming van de lasten en uitgaven betreffende het verhuurd perceel.

Lid 3 en lid 4 te vervangen door de volgende bepaling :

Bij betwisting over de voorwaarden der verhuring op 1 Augustus 1914, mogen partijen de voorwaarden van de vorige verhuring bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, welk het bedrag van het geschil ook zij.

Zooals hiernevens.

ART. 8.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

pour l'avenir, un loyer plus élevé que celui prévu à l'article 7.

ART. 9.

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

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

Les réductions apportées au prix du loyer, en vertu des dispositions qui précèdent, sortiront leurs effets jusqu'à ce qu'il soit mis fin au bail, pour quelque motif que ce soit, même si la fin du bail est postérieure à l'année 1923.

den, zelfs voor de toekomst, een hooger huurprijs te bepalen dan bij artikel 7 wordt voorzien.

ART. 9.

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

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

De krachtens voorgaande bepalingen verminderde huurprijzen gelden tot wanneer aan de huurovereenkomst om welke reden ook een einde wordt gesteld, zelfs indien de huurovereenkomst eerst na het jaar 1923 een einde neemt.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

ART. 9.

Comme ci-contre.

ART. 9.

Zooals hiernevens.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Les modifications apportées (la suite
comme ci-contre).

De krachtens de vorige bepalingen
gewijzigde huurprijzen (het overige
zooals hiernevens).

ART. 10 (art. 12 du projet).

ART. 10 (art. 12 van het ontwerp).

Dans les communes de plus de 2,000 habitants, les propriétaires d'immeubles bâtis et tous ceux qui donnent des logements en location, qu'il s'agisse de maisons entières, d'appartements ou de chambres, meublés ou non, devront dans la huitaine à dater d'un congé donné ou à partir du moment où le bailleur aura eu connaissance de la date de la vacance des lieux, faire afficher les logements vacants dans leurs immeubles.

In de gemeenten met meer dan 2,000 inwoners, moeten de eigenaren van vaste goederen en al degenen die woongelegenheden verhuren, of het geheele woningen, appartementen of gemeubileerde dan wel ongemeubileerde kamers geldt, binnen acht dagen te rekenen van de huuropzegging of van den dag waarop de verhuurder kennis krijgt van het tijdstip waarop het perceel beschikbaar is, de in hunne vaste goederen leegstaande woongelegenheden laten aanplakken.

L'affichage qui devra porter l'indication de la date de la vacance du logement à louer et le prix de location sera effectué d'une façon apparente.

De aanplakbrief, die den datum, waarop de te huren woongelegenheid beschikbaar is, en den huurprijs moet vermelden, dient goed zichtbaar te zijn.

Les propriétaires seront tenus d'avertir l'administration communale dans la huitaine de la vacance.

De eigenaars zijn verplicht het gemeentebestuur te waarschuwen binnen acht dagen nadat de woongelegenheid beschikbaar is.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

ART. 10.

Ceux qui, dans un but de spéculation illicite, soit individuellement, soit collectivement, auront cherché à déterminer la hausse des loyers au delà des limites fixées par la présente loi, seront punis d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 50 francs à 2,000 francs, ou de l'une de ces peines seulement.

En cas de récidive, les peines encourues la première fois seront portées au double.

ART. 11.

Les mêmes peines seront encourues par quiconque aura perçu, sous quelque forme que ce soit, en abusant des besoins d'autrui, un loyer supérieur à celui établi suivant les dispositions de la présente loi.

ART. 12.

Dans les communes de plus de 5,000 habitants, les propriétaires d'immeubles bâtis et tous ceux qui donnent des logements en location, qu'il s'agisse de maisons entières, d'appartements ou de chambres, meublés ou non, devront dans les quinze jours à dater d'un congé donné ou à partir du moment où le bailleur aura eu connaissance de la date de la vacance des lieux, faire afficher les logements vacants dans leurs immeubles.

L'affichage qui devra porter l'indication de la date de la vacance du logement à louer et le prix de location sera effectué d'une façon apparente.

ART. 10.

Zij die, uit ongeoorloofd winstbejag, hetzij alleen, hetzij met andere personen samen, eene stijging der huurprijzen pogen te verwekken welke de bij deze wet bepaalde grenzen overschrijdt, worden gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maand en met geldboete van 50 frank tot 2,000 frank, of enkel met één dezer straffen.

Bij herhaling, worden de eerst opgelopen straffen verdubbeld.

ART. 11.

Dezelfde straffen zijn van toepassing op hem die, andermans nood uitbuitend, een huurprijs beurt, welke den overeenkomstig de bepalingen dezer wet vastgestelden huurprijs overschrijdt.

ART. 12.

In de gemeenten met meer dan 5,000 inwoners, moeten de eigenaren van vaste goederen en al degenen die woongelegenheden verhuren, of het geheele woningen, appartementen of gemeubileerde dan wel ongemeubileerde kamers geldt, binnen vijftien dagen te rekenen van de huuropzegging of van den dag waarop de verhuurder kennis krijgt van het tijdstip waarop het perceel beschikbaar is, de in hunne vaste goederen leegstaande woongelegenheden laten aanplakken.

De aanplakbrief, die den datum, waarop de te huren woongelegenheid beschikbaar is, en den huurprijs moet vermelden, dient goed zichtbaar te zijn.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

ART. 11.

Comme ci-contre sauf supprimer les mots : « dans un but de spéculation illicite ».

ART. 11.

Zooals hiernevens, mits weglating van de woorden : « uit ongeoorloofd winstbejag ».

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 12.

Comme ci-contre en supprimant les mots : « en abusant des besoins d'autrui ».

ART. 12.

Zooals hierneven, smits weglating van de woorden : « ander-mans nood uitbuitend ».

Les infractions aux dispositions de l'article 10 seront passibles d'une amende de 50 francs à 2,000 francs.

Overtreding van het bepaalde in artikel 10 wordt gestraft met eene geldboete van 50 frank tot 2,000 frank.

Cet alinéa est reproduit dans une forme amendée à l'article 10.

Dit lid is, in een gewijzigden vorm, opgenomen in artikel 10.

Cet alinéa est reproduit à l'article 10.

Dit lid is opgenomen in artikel 10.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

Les infractions au présent article seront passibles d'une amende de 50 francs à 2,000 francs.

ART. 13.

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux immeubles dont la construction a été commencée après le 11 novembre 1918.

ART. 14.

Par dérogation à l'article 100 du Code pénal, le chapitre VII et l'article 85 du Livre 1^{er} de ce Code sont applicables aux infractions prévues par l'article précédent.

CHAPITRE III.

Du droit de réquisition.

ART. 15.

Dans chaque commune le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner jusqu'au 1^{er} janvier 1923, les immeubles et parties d'immeubles vacants destinés à servir de logement et habituellement donnés en location.

ART. 16.

Les communes sont responsables en qualité de cautions envers les propriétaires réquisitionnés et leurs ayants cause, du paiement des loyers, dont le montant sera fixé par l'arrêté de réquisition et du coût des dégradations dont

Overtreding van dit artikel wordt gestraft met eene geldboete van 50 frank tot 2,000 frank.

ART. 13.

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op de vaste goederen met wier opbouw een aanvang werd gemaakt na 11 November 1918.

ART. 14.

Met afwijking van artikel 100 van het Strafwetboek, zijn hoofdstuk VII en artikel 85 van het Eerste Boek van dit Wetboek op de bij voorgaand artikel voorziene inbreuken toepasselijk.

HOOFDSTUK III.

Van het opvorderingsrecht.

ART. 15.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht de leegstaande vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, die bestemd zijn om tot woongelegenheid te dienen en gewoonlijk worden verhuurd, op te vorderen tot 1 Januari 1923.

ART. 16.

De gemeenten zijn tegenover de eigenaren, wier eigendommen zijn opgevorderd, of hunne rechtverkrijgenden als borg aansprakelijk voor de betaling der huurprijzen, waarvan het bedrag door het opvorderingsbesluit wordt

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

—
Cet alinéa est reproduit à l'article 12.

—
Dit lid is opgenomen in artikel 12.

ART. 13.

ART. 13.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 14.

ART. 14.

Comme ci-contre, sauf à remplacer les mots : « par l'article précédent », par les mots : « par les articles précédents. »

Zooals hiernevens, mits de woorden : « bij voorgaand artikel » worden vervangen door de woorden : « bij de vorige artikelen ».

ART. 15.

ART. 15.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 16.

ART. 16.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

le locataire installé dans l'immeuble réquisitionné resterait débiteur.

bepaald, en voor de vergoeding der beschadigingen welke de huurder, die het opgevorderde vaste goed in gebruik heeft, zou schuldig blijven.

ART. 17.

ART. 17.

En cas de désaccord entre le collège et l'intéressé, sur le prix du loyer, celui-ci sera fixé par le juge de paix conformément aux dispositions de la présente loi.

Indien het college en de betrokkene het niet eens zijn omtrent den huurprijs, wordt deze door den vrederechter begroot overeenkomstig de bepalingen dezer wet.

ART. 18.

ART. 18.

Dans les quinze jours à partir de la mise en vigueur de la présente loi, il sera formé, dans chaque commune de plus de cinq mille habitants, par les soins du collège des bourgmestre et échevins, une commission chargée de rechercher dans la commune les logements disponibles, d'en dresser une liste, de tenir cette liste constamment à jour et d'en donner connaissance à l'administration communale et aux intéressés.

Binnen vijftien dagen te rekenen van het in werking treden dezer wet, wordt, in elke gemeente met meer dan vijfduizend inwoners, door het college van burgemeester en schepenen eene commissie ingesteld, die gelast is de in de gemeente beschikbare woongelegenheden op te sporen, er een lijst van op te maken, deze steeds bij te houden en het gemeentebestuur en de betrokkenen ervan in kennis te stellen.

La commission provoquera, en cas de besoin, l'exercice du droit de réquisition ci-dessus prévu.

Zoo noodig kan de commissie de uitoefening van hoogerbedoeld opvoeringsrecht uitlokken.

CHAPITRE IV.

HOOFDSTUK IV.

Dispositions générales.

Algemeene bepalingen.

ART. 19.

ART. 19.

L'article 16 de la loi du 30 avril 1919 sur les loyers est applicable aux contes-

Artikel 16 der huishuurwet van 30 April 1919 is van toepassing op de

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Ajouter :

La commune pourra, aux lieu et place du propriétaire, mettre l'immeuble réquisitionné en état; le coût sera récupérable sur les loyers.

ART. 17.

En cas de désaccord entre le collègue et l'intéressé sur le prix du loyer ou sur le prix de la mise en état faite par la commune, celui-ci (la suite comme ci-contre).

ART. 18.

Comme ci-contre.

ART. 19.

Comme ci-contre.

Toe te voegen :

De gemeente kan in de plaats van den eigenaar optreden om het opgevoerde vast goed in goeden staat te brengen; de kosten worden van de huishuur afgehouden.

ART. 17.

Indien het college en de betrokkene het niet eens zijn omtrent den huurprijs of omtrent de door de gemeente gedane kosten van herstelling, wordt deze ... (het vorige zooals hiernevens).

ART. 18.

Zooals hiernevens.

ART. 19.

Zooals hiernevens.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

tations auxquelles donnera lieu l'exécution de la présente loi.

betwistingen waartoe de uitvoering der tegenwoordige wet aanleiding geeft.

ART. 20.

ART. 20.

Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi sont nulles.

Alle met deze wet strijdige bepalingen en bedingen zijn nietig.

ART. 21.

ART. 21.

Les preuves à fournir en exécution de la présente loi seront faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

De ter uitvoering van deze wet te leveren bewijzen worden door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht.

ART. 22.

ART. 22.

Toutes les mesures nécessaires pour assurer l'application de la présente loi seront prises par arrêté royal.

Alle maatregelen, die noodig zijn om de toepassing van deze wet te verzekeren, worden bij koninklijk besluit genomen.

ART. 23.

ART. 23.

La loi du 30 avril 1919 sur les loyers sera réimprimée au *Moniteur Belge*, avec les modifications qui y sont apportées par l'article 14 de la loi du 25 août 1919 et la disposition préliminaire de la présente loi.

De huishuurwet van 30 April 1919 zal opnieuw in het *Staatsblad* herdrukt worden, met de door artikel 14 der wet van 25 Augustus 1919 eraan toegebrachte wijzigingen en de voorafgaande bepaling van de tegenwoordige wet.

ART. 24.

ART. 24.

La loi du 25 août 1919, en vue de prévenir la hausse des loyers et d'empêcher que les locataires ne soient contraints sans motifs graves à déménager, est abrogée, à l'exception de l'article 14.

De wet van 25 Augustus 1919 tot voorkoming van opdrijving der huurprijzen en van gedwongen ontruiming van woningen, behalve om gewichtige redenen, is vervallen, met uitzondering van artikel 14.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

ART. 20.

Comme ci-contre.

ART. 20.

Zooals hiernevens.

ART. 21.

Comme ci-contre.

ART. 21.

Zooals hiernevens.

ART. 22.

Un arrêté royal déterminera les règles d'application de la présente loi.

ART. 22.

De regelen tot toepassing dezer wet worden bij koninklijk besluit bepaald.

ART. 23.

Comme ci-contre.

ART. 23.

Zooals hiernevens.

ART. 24.

La présente loi abroge la loi du 25 août 1919, sauf l'article 11 qui est remplacé par la disposition suivante :

Sera prescrite au 27 août 1920, toute action en paiement de loyers, pour la période allant du 4 août 1914 au 28 juin 1919.

ART. 24.

Deze wet doet de wet van 25 Augustus 1919 vervallen, behalve artikel 11, dat door de volgende bepaling wordt vervangen :

Elke rechtsvordering tot betaling van huishuur voor het tijdperk van 4-Augustus 1914 tot 28 Juni 1919 verjaart op 27 Augustus 1920.

Projet du Gouvernement.

Ontwerp van de Regering.

ART. 25.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° Les Belges;
- 2° Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre;

3° Les nationaux des pays étrangers qui 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.

Sont exclus du bénéfice de la présente loi :

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

ART. 25.

Tot het voordeel dezer wet worden alleen toegelaten :

- 1° De Belgen;
- 2° De burgers der landen die in den oorlog bij België aangesloten waren;

3° De burgers der vreemde landen die, onder den oorlog, gediend hebben bij het Belgisch leger of bij dat van een der landen welke in den oorlog aan de zijde van België streden, alsmede de voor-en nazaten in rechtstreeksche linie, broeders en zusters dier vreemdelingen, indien deze hun kostwinners waren en bij hen inwoonden.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten :

- 1° Zij die veroordeeld werden ter zake van misdaad of wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of ter zake van overtreding van het besluit-wet van 10 December 1916;

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

Cette prescription est soumise à toutes les règles d'interruption du Code civil.

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.

ART. 25.

Sont soumis aux règles de la présente loi relative à la limitation du prix des loyers, tous les habitants du royaume.

Sont seuls admis au bénéfice de la prorogation des baux :

1° *Les Belges;*

2° *Les nationaux des pays associés à la Belgique pendant la guerre;*

3° *Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre;*

4° *Les ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont, depuis la paix, été rattachés définitivement à des pays amis ou neutres, ou ont été formés en nationalités indépendantes de ces nations.*

A supprimer.

Sont exclus des bénéfices de la présente loi ceux qui ont fait l'objet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté de l'Etat ou pour infraction à l'arrêté-loi du 10 décembre 1916.

Voor de stuiting dezer verjaring gelden al de regelen, door het Burgerlijk Wetboek hieromtrent bepaald.

De huurder, tot betaling van achterstallige huishuur gedagvaard krachtens het voorgaande lid, behoudt het recht zich op de bepalingen der wet van 30 April 1919 te beroepen.

ART. 25.

De regelen, door deze wet bepaald in zake beperking van de huurprijzen, gelden voor al de inwoners van het Rijk.

Tot het voordeel van de huurverlenging worden alleen toegelaten :

1° *De Belgen;*

2° *De burgers der landen die gedurende den oorlog aan de zijde van België streden;*

3° *De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog;*

4° *De onderdanen behorende tot elk grondgebied, dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en sedert den vrede voorgoed werd gevoegd bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijk volk heeft verheven.*

Te doen wegvallen.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten zij, die veroordeeld werden wegens misdad of wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of wegens overtreding van het besluit-wet van 10 December 1916.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middelenafdeeling voorgesteld.

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

2° Zij die oorlogswinsten hebben gemaakt in de voorwaarden voorzien bij de wet van 3 Maart 1919.

Dispositions transitoires.

Overgangsbepalingen.

ART. 26.

ART. 26.

Il sera statué conformément aux dispositions de la présente loi dans toutes les affaires introduites et non jugées au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les jugements rendus au moment de la mise en vigueur de la présente loi pourront être révisés, conformément aux dispositions de la présente loi, par le juge qui les a rendus, sans préjudice de l'application qu'ils ont reçue.

Alle zaken, die bij het in werking treden dezer wet ingeleid zijn en niet beslecht, worden berecht overeenkomstig de bepalingen dezer wet.

De vonnissen, die gewezen zijn op het oogenblik dat deze wet van kracht wordt, kunnen herzien worden, overeenkomstig de bepalingen dezer wet, door den rechter die ze heeft gewezen, onverminderd de toepassing die zij hebben gekregen.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst door de Middenafdeeling voorgesteld.

Supprimer le 2°.

N° 2° te doen wegvallen.

Disposition additionnelle.

Bijkomende bepaling.

ART. 26.

ART. 26.

Les actions intentées en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1919 seront recevables jusqu'à l'expiration des trois mois qui suivront la publication de la présente loi.

De krachtens artikel 6 der wet van 30 April 1919 ingestelde vorderingen zijn ontvankelijk tot na het verstrijken van drie maanden na de bekendmaking dezer wet.

ART. 27.

ART. 27.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

Comme ci-contre sauf à remplacer les mots : « mise en vigueur » par « publication ».

Zooals hiernevens, mits de woorden : « dat deze wet van kracht wordt » worden vervangen door : « dat deze wet bekendgemaakt wordt ».

