

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1939-1940.

SÉANCE DU 21 DÉCEMBRE 1939.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le Projet de Loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer.

(Voir le n° 21 du Sénat.)

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1939-1940.

VERGADERING VAN 21 DECEMBER 1939.

Verslag uit naam van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard in zake huurovereenkomsten.

(Zie n° 21 van den Senaat.)

Présents : MM. ROLIN, président; ANDRÉ, COENEN, DE CLERCQ (Jos.), DE CLERCQ (J.-J.), DISIÈRE, GUINOTTE, HANQUET, LEGRAND, PHOLIEN, ROMBAUT, VAN REMOORTELT et COULONVAUX, rapporteur.

L'évolution économique et les loyers.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le régime juridique des baux à loyer a subi depuis la dernière guerre de profondes transformations.

La stabilité des baux correspondait adéquatement à des périodes de notre histoire économique où la stabilité de la monnaie, des prix et des fortunes permettait de conclure des contrats dont l'exécution n'était exposée à aucun bouleversement, tout au moins pour leur durée.

Les suites économiques de la guerre 1914-1918 et les perturbations de l'économie des nations ont changé tout cela; l'instabilité est devenue le phénomène normal; prévoir, au moment de la convention, est devenu difficile, sinon impossible. Les cataclysmes économiques les plus imprévus déroutent les contractants les plus lucides. La nouvelle guerre et ses répercussions devaient troubler, dans la

De economische evolutie en de huurovereenkomsten.

MEVROUWE , MIJNE HEEREN,

Sedert den jongsten oorlog, werd het juridisch regime van de huurovereenkomsten grondig gewijzigd.

De bestendigheid van de huurovereenkomsten stemde steeds overeen met tijdperken uit onze economische geschiedenis waarin de vastheid van de munt, van de prijzen en van de vermogens toeliet overeenkomsten te sluiten waarvan de uitvoering aan geen enkele stoornis, althans wat hun duur betreft, was blootgesteld.

De economische gevolgen van den oorlog 1914-1918 en de economische verwickelingen bij alle naties hebben daarin wijziging gebracht; de onbestendigheid is een normaal verschijnsel geworden; bij het afsluiten van de overeenkomst te voorzien, is moeilijk, zoo niet onmogelijk geworden. De meeste onvoorziene economische omwentelingen brengen de meest vooruitziende contractanten van de wijs. De

mesure la plus grave et la plus imprévue les rapports entre contractants.

La force des faits rend inéluctables les adaptations du droit ; le droit n'est point une création de l'esprit, une abstraction pure : il est construit pour les faits et par les faits. Des lois qui sont en désaccord trop manifeste avec la transformation des faits sont de mauvaises lois : elles sont injustes et suscitent de réactions violentes de la part de ceux qui en souffrent. La paix sociale, bien entendue, dans un sentiment d'égalité vis-à-vis des deux contractants, veut que la charge commune soit allégée par le sacrifice commun, par un meilleur équilibre des prestations des parties.

Nécessité d'une loi exceptionnelle et temporaire en matière de baux à loyer.

En fait. — La mobilisation de l'armée a, sans contestation possible, provoqué dans l'économie du pays de profondes perturbations.

La situation internationale elle-même, plus spécialement l'état de guerre de plusieurs Puissances européennes, qui a précédé et déterminé cette mobilisation, était déjà de nature à ralentir la vie économique de la Belgique.

Les conséquences ont agi :

1^o sur la situation de ceux des mobilisés qui devaient quitter leur foyer et abandonner leurs occupations ;

2^o sur les mobilisés dont l'activité professionnelle peut être continuée par eux-mêmes, leur femme ou leurs préposés et sur les non-mobilisés en tant que la mobilisation et les conséquences économiques de l'état de guerre devaient réduire leurs ressources

nieuwe oorlog en zijn gevolgen moesten in de meest ernstige en de meest onvoorziene mate, de verhoudingen tusschen contractanten storen.

De kracht der feiten maakt de aanpassingen van het recht onvermijdelijk ; het recht is geen schepping van den geest, geen zuivere abstractie : het is gebouwd voor de feiten en door de feiten. Wetten die al te blijkbaar in strijd zijn met de omvorming der feiten, zijn slechte wetten : zij zijn onrechtvaardig en lokken vanwege degenen die daaronder lijden de meest geweldige reacties uit. De sociale vrede, wel begrepen, in een gevoel van gelijkheid ten aanzien van beide contractanten, vergt dat de gemeenschappelijke last zou worden verlicht door het gemeenschappelijk offer, door een beter evenwicht in de verstrekkingen van partijen.

Noodzakelijkheid van een uitzonderlijke en tijdelijke wet op het stuk van huur-overeenkomsten.

In feiten. — De mobilisatie van het leger heeft beslist in de economie van het land verregaande storingen teweeg gebracht.

De internationale toestand zelf, en meer voornamelijk de staat van oorlog tusschen verschillende Europeesche mogendheden, die aan deze mobilisatie vooraf is gegaan en haar heeft veroorzaakt, was reeds van zulken aard dat daardoor het economisch leven van België werd gestremd.

De gevolgen lieten zich voelen :

1^o op den toestand van de gemobiliseerden die hun haardstede moesten verlaten en hun bezigheid opgeven ;

2^o op de gemobiliseerden wier beroepsbedrijvigheid kon worden voortgezet door henzelf, hun vrouw of hun bedienden, en op de niet-gemobiliseerden, in zooverre de mobilisatie en de economische gevolgen van den oorlogstoestand hun normale inkomsten

normales. Les réquisitions elles-mêmes ont souvent porté atteinte à l'activité de certaines entreprises.

Une situation de fait est donc résultée du cataclysme international : la grande majorité des preneurs et des bailleurs ont vu réduire les ressources de leur profession ou de leur entreprise et les revenus de leurs biens.

Plusieurs circonstances ont donc conjointement contribué à réduire sensiblement le mouvement des affaires et le profit de tous ceux qui en dépendaient :

1^o Réduction des ressources des acheteurs;

2^o Préoccupation des acheteurs de constituer des réserves, qu'ils rendent indisponibles;

3^o Crainte des acheteurs de s'approvisionner en articles qui ne sont pas strictement nécessaires ou que pourrait même menacer le déroulement des événements;

4^o Eloignement des mobilisés de leur domicile ou de leur résidence et réduction de la population;

5^o Réquisition de matériel professionnel.

Certes, il ne peut être méconnu que des cantonnements importants, avec la réserve de leur intermittence, compensent au profit de certaines localités et, en partie, tout au moins, les inconvénients qui viennent d'être énumérés.

En d'autres termes, le phénomène général d'une chute des ressources comme le phénomène général d'une chute des achats ne paraissent pas contestables, mais ces phénomènes jouent dans une mesure très inégale sur des cas d'espèce aussi variés qu'innombrables. Les zones frontières dont la clientèle était surtout formée par des ressortissants étrangers, surtout belligérants, sont particulièrement frappés.

Il en est de même de l'état des ressources des contractants dont les uns

moesten verminderen. De opeischingen zelf hebben de bedrijvigheid van sommige ondernemingen vaak beïnvloed.

Een feitelijke toestand was dus het gevolg van de internationale beroering : de groote meerderheid der huurders en verhuurders zagen hun bedrijfsinkomsten en de opbrengst hunner goederen slinken.

Verschillende omstandigheden hebben dus samen bijgedragen tot de aanzienlijke inkrimping van de zaken en de winstderving van al degenen die daarvan afhingen :

1^o Vermindering van de inkomsten der koopers;

2^o Bekommering der koopers om voorraden in te slaan, die zij dus onbeschikbaar maken;

3^o Vrees vanwege de koopers voorraden in te slaan van artikelen die niet volstrekt noodzakelijk zijn of die door den gang der gebeurtenissen konden worden bedreigd;

4^o Verwijdering van de gemobiliseerden van hun woon- of verblijfplaats en vermindering van de bevolking;

5^o Opeisching van beroepsmaterieel.

Het kan gewis niet worden miskend dat aanzienlijke kantonnementen, onder voorbehoud van hun afwisseling, ten bate van sommige gemeenten tegen hoogerbedoelde bezwaren, gedeeltelijk althans, kunnen opwegen.

Met andere woorden, kan het algemeen verschijnsel van een vermindering van de inkomsten, zoomin als het algemeen verschijnsel van een afneming van den kooplust niet worden betwist, doch deze verschijnselen werken in een zeer ongelijke mate op specifieke gevallen, die zoo verscheiden als talrijk zijn. De grensstreken, waar de klanten vooral bestaan uit buitenlanders, vaak uit oorlogvoerende landen, zijn hard getroffen.

Dit geldt ook voor den toestand van de inkomsten der contractanten waar-

sont gravement atteints, d'autres dans une moindre mesure tandis que certains ont vu leur situation se maintenir ou s'améliorer par rapport à ce qu'elle était avant le 1^{er} septembre 1939.

Cette situation oblige le législateur à intervenir.

Il ne peut évidemment suivre les prétentions extrêmes de ceux qui s'opposent à toute modification des baux ou de ceux qui prétendent imposer aux contractants une modification uniforme et générale de tous les baux.

Ce sont là deux conceptions qui ne répondent ni en droit, ni en fait aux réalités ou au sentiment de justice qui doivent seuls inspirer le Parlement.

* * *

En droit. — Certes, la convention fait la loi des parties; certes, le preneur et le bailleur ont à un moment déterminé et pour une durée déterminée, soit par eux, soit par la loi, librement débattu le montant du loyer par rapport à l'importance du bien loué et à son usage. Le bailleur s'est obligé à faire jouir paisiblement le preneur du bien loué et le preneur s'est obligé à payer le prix.

A première vue, le législateur ne devrait pas pouvoir modifier les conditions du contrat. Il ne devrait pas pouvoir permettre à l'une des parties de se dégager de ses obligations, en tout ou en partie.

Cependant, le Code civil a prévu lui-même certains cas où les obligations des parties pouvaient être modifiées.

Ainsi l'article 1722 du Code civil prévoit que si la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Il prévoit que s'il n'est détruit qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix

van de eenen zwaar getroffen, de anderen in mindere mate, terwijl sommigen hun toestand zagen behouden of verbeteren, in vergelijking met wat hij was vóór September 1939.

Dergelijke toestand noopt den wetgever tot ingrijpen.

Hij kan natuurlijk niet ingaan op de strenge eischen dergenen die zich verzetten tegen elke wijziging der huur-overeenkomsten of dergenen die aan de contractanten een vaste en algemeene wijziging van al de huren willen opleggen.

Deze beide opvattingen stroken noch in rechten, noch in feiten met de werkelijkheid of met het rechtvaardigheidsgevoel waardoor het Parlement zich alleen mag laten leiden.

* * *

In rechten. — Gewis, de overeenkomst is de wet van partijen; gewis hebben de huurder en de verhuurder op een bepaald oogenblik en voor een duur, bepaald door hen of door de wet, vrij het bedrag bedongen van den huurprijs in verhouding tot den omvang van het verhuurd perceel en tot zijn gebruik. De verhuurder heeft zich verbonden den huurder vreedzaam te laten genieten van het verhuurde goed en de huurder verbond zich den prijs daarvoor te betalen.

Op het eerste gezicht zou de wetgever de bepalingen van de overeenkomst niet moeten kunnen wijzigen. Hij zou niet aan een van partijen mogen toelaten zich geheel of gedeeltelijk van zijn verplichtingen los te maken.

Het Burgerlijk Wetboek heeft evenwel sommige gevallen voorzien waarin de verplichtingen van partijen konden worden gewijzigd.

Zoo voorziet artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek dat, indien gedurende den huurtijd, het verhuurde goed door toeval geheel te niet is gegaan, de huur dan van rechtswege verbroken is. Het voorziet dat, indien het slechts ten deele te niet gegaan is, de huurder,

ou la résiliation du bail et il prévoit que, dans l'un, ou l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Il prévoit aussi le cas, où pendant la durée du bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et admet alors la possibilité d'une diminution ou d'une résiliation.

Le même principe est admis pour le fermier dans le cas où la totalité ou la moitié d'une récolte au moins sont enlevées par cas fortuit.

Je me borne à indiquer certaines dispositions qui témoignent de la volonté du législateur de conserver un certain équilibre entre les prestations des deux parties. Les cas particuliers énoncés par le législateur contiennent un principe qui fait réduire le loyer quand un fait imprévisible et majeur vient, sans la faute des parties, modifier leur situation par rapport aux prévisions possibles à la date du contrat.

La possibilité de circonstances exceptionnelles, assimilables au cas fortuit et menaçant le mécanisme normal de la convention n'a donc pas échappé aux auteurs du Code civil.

Il est certain que les parties n'ont pas prévu la survenance d'une guerre européenne et sa répercussion sur la situation économique de la Belgique, pas plus qu'elles n'ont prévu l'incidence d'une mobilisation de l'armée tant sur les ressources personnelles des contractants que sur le mouvement de leurs affaires ou les revenus de leur profession.

On peut dire, sans exagérer, que ce double phénomène a souvent rompu l'équilibre des prestations. Il ne faut pourtant toucher qu'avec beaucoup de prudence à la convention, car il

volgens de omstandigheden, of een vermindering van den prijs of de verbreking van de huur kan vorderen, en het voorziet dat, in geen van beide gevallen, aanleiding tot schadeloosstelling bestaat.

Het voorziet ook het geval dat, gedurende den huurtijd, het verhuurde goed dringende herstellingen behoeft en overweegt dan de mogelijkheid van een vermindering van den huurprijs of een verbreking van de huur.

Hetzelfde beginsel geldt ook voor den pachter, ingeval de oogst geheel of gedeeltelijk door toeval verloren gaat.

Ik bepaal mij bij de aanduiding van sommige bepalingen waaruit de wil blijkt van den wetgever een zeker evenwicht tusschen de verstrekkingen van beide partijen te behouden. De afzonderlijke gevallen, door den wetgever opgesomd, sluiten in zich een beginsel krachtens hetwelk de huurprijs wordt verlaagd wanneer een onvoorzien feit of overmacht, zonder de schuld van partijen, hun toestand komt wijzigen in verband met de mogelijke vooruitzichten op het tijdstip van het sluiten der huurovereenkomst.

De mogelijkheid van uitzonderlijke omstandigheden, gelijkgesteld met toeval en waarbij de normale werking van de overeenkomst in het gedrang komt, is dus niet aan de auteurs van het Burgerlijk Wetboek ontgaan.

Het staat vast dat partijen het uitbreken van een Europeeschen oorlog noch zijne uitwerking op den economischen toestand van België hebben voorzien, zoomin als zij de gevolgen hebben voorzien van een mobilisatie van het leger zoowel voor de persoonlijke inkomsten der contractanten als voor den gang hunner zaken of hun bedrijfsinkomsten.

Zonder overdrijving, mag men zeggen dat dit tweevoudig verschijnsel vaak het evenwicht der verstrekkingen heeft verbroken. Men mag evenwel slechts met uiterste omzichtigheid aan

faut admettre que le bailleur, si l'on ne tenait compte des atteintes portées à sa position par les mêmes faits, serait injustement la seule victime en ce qui concerne le bail.

Le législateur a le souci d'être juste et équitable et il doit tout faire pour que les dispositions qu'il votera, inspirées par un sentiment de justice pour les uns, ne puissent devenir un acte d'injustice pour les autres.

Il ne peut être question d'une législation en sens unique.

Le sort des deux contractants doit être considéré avec une égale bienveillance.

L'examen détaillé des articles exposera dans quelle mesure.

Motifs de la réduction ou de la résiliation.

L'influence de la mobilisation et de ses répercussions économiques doit être appréciée, vis-à-vis du preneur, par rapport à l'usage de la chose louée, par rapport à sa destination et par rapport aux ressources professionnelles ou autres qui devaient, dans l'intention des contractants, servir à payer le loyer.

Le caractère exceptionnel et temporaire de cette loi doit obliger le juge à tenir compte de la situation du bailleur, prise dans son ensemble, c'est-à-dire en considérant toutes les circonstances qui ont pu réduire ses ressources ou augmenter ses charges; ainsi l'âge, l'état de santé, les charges de famille, les déboires financiers du bailleur doivent entrer en ligne de compte.

Il faut, en effet, considérer que le bailleur ne manque à aucune obligation puisqu'il procure la chose louée, et qu'en dehors du cas personnel du

de overeenkomst raken, want men moet aannemen dat de verhuurder, zoo men geen rekening hield met den invloed derzelfde feiten op zijn eigen toestand, ten onrechte het eenig slachtoffer zou worden waar het gaat om de huurovereenkomst.

De wetgever moet zorgen rechtvaardig en billijk te zijn en alles in het werk stellen opdat de bepalingen die hij goedkeurt en die uitgaan van een gedachte van rechtvaardigheid voor de eenen, geen onrechtvaardige daad voor de anderen kunnen worden.

Er kan hier geen sprake zijn van wetgeving in een enkele richting.

Het lot van beide contractanten verdient evenveel belangstelling.

Het omstandig onderzoek der artikelen zal dit aantoonen.

Gronden van vermindering of van verbreking.

De invloed der mobilisatie en haar economische weerslag moet, ten aanzien van den huurder, worden nagegaan, in verband met het gebruik van de verhuurde zaak, in verband met haar bestemming en in verband met de bedrijfsinkomsten of andere inkomsten die, in de bedoeling van de contractanten, moesten dienen tot betaling van den huurprijs.

De uitzonderlijke en tijdelijke aard dezer wet moet den rechter verplichten rekening te houden met den toestand van den verhuurder, in zijn geheel beschouwd, dat wil zeggen met inachtneming van al de omstandigheden die zijn inkomsten konden beperken of zijn lasten verhoogen; aldus moeten in aanmerking komen: de leeftijd, de gezondheidstoestand, de gezinslasten, de financieele tegenslagen van den verhuurder.

Men moet immers beschouwen dat de verhuurder aan geen enkele verplichting tekort komt, vermits hij de verhuurde zaak verschaft en vermits,

mobilisé, la réduction accordée au preneur en raison de l'influence de la mobilisation et de ses conséquences économiques sur ses ressources est dérogatoire au droit commun et s'inspire d'une conception économique et d'un sentiment d'humanité et d'équité.

Rapport entre la valeur du bien loué et la hauteur du loyer.

A ce sujet, on peut énoncer une vérité : il n'y aurait pas le moindre intérêt pour le bailleur à maintenir au passif du preneur des charges dont il ne pourrait plus s'acquitter. La conséquence serait bientôt que la situation du preneur risquerait d'être embarrassée; l'activité commerciale en souffrirait et la valeur de l'immeuble n'y gagnerait rien.

Quant à établir une relation constante entre le loyer et la valeur vénale de l'immeuble, comme le prétendent certains locataires, il ne faut pas y penser; ce sont là deux valeurs dont la variation joue sur des plans différents qui ne se superposent nullement. Ainsi lorsqu'une crise monétaire se produit ou est menaçante, la loi de l'offre et de la demande provoque la hausse sans que le marché des loyers s'en ressente.

Pourquoi la Commission a-t-elle rédigé un contre-projet ?

Le projet du Gouvernement et le contre-projet de la Commission s'inspirent, dans l'ensemble, des mêmes principes et des mêmes préoccupations.

Si la Commission a préparé un contre-projet, c'est pour les raisons suivantes :

1^o Elle estime qu'il y a lieu de régler en une fois le sort de tous les preneurs,

buiten het persoonlijk geval van den gemobiliseerde, de vermindering toegestaan aan den huurder, wegens den invloed van de mobilisatie en van haar economische gevolgen op zijn inkomsten, afwijkt van het algemeen recht en wordt ingegeven door een economische opvatting en door een gevoel van menschlievendheid en billijkheid.

Verband tusschen de waarde van het gehuurde goed en het bedrag van den huurprijs.

In dit verband kan men een waarheid vooropzetten : de verhuurder zou er niet het minste belang bij hebben op het passief van den huurder lasten te handhaven die hij niet meer zou kunnen kwijten. Dit zou weldra voor gevolg hebben dat de toestand van den huurder zou gevaar lopen lastig te worden; de handelsbedrijvigheid zou er onder lijden en de waarde van het vaste goed zou er niets bij winnen.

Er valt niet aan te denken een gestadig verband te vestigen tusschen den huurprijs en de handelswaarde van het vaste goed, zooals sommige huurders beweren; dit zijn twee waarden waarvan de schommeling evolueert op een verschillend plan. Aldus, wanneer een muntcrisis uitbreekt of dreigt, dan veroorzaakt de wet van vraag en aanbod de stijging, zonder dat de markt der huurprijzen er de gevolgen van voelt.

Waarom heeft de Commissie een tegenontwerp opgesteld ?

Het ontwerp der Regeering en het tegenontwerp der Commissie steunen over het algemeen op dezelfde beginselen en zijn ingegeven door dezelfde bezorgdheid.

Zoo de Commissie een tegenontwerp heeft ingediend, dan is het om de volgende redenen :

1^o Zij oordeelt dat in eenmaal het lot van al de huurders, al dan niet

mobilisés ou non mobilisés, commerçants ou non commerçants;

2^o Elle estime que les pouvoirs du juge saisi doivent être larges et souples, mais doivent pourtant reposer sur une série d'indications et de limites qui mettent les parties à l'abri de tout arbitraire, et qui placent les accords ou les décisions à intervenir dans les justes limites de l'économie nationale telle qu'elle est résultée de la guerre et de la mobilisation de l'armée.

En indiquant une série de frontières dans lesquelles les débats sont bien enfermés, les parties seront portées aux accords amiables; elles seront déjà sensiblement instruites des données du problème pour pouvoir résoudre spontanément et sans recourir à justice;

3^o Dans toute la mesure du possible, la Commission estime qu'il faut maintenir la procédure du droit commun. Elle est assez simple, permet les conciliations et suscite le moins possible les inconvénients des délais de rigueur, qui ne peuvent avoir pour effet que d'encombrer les prétoires.

Il doit en être d'autant plus ainsi que les solutions intervenues sont constamment révisibles.

Il était impossible de modifier purement et simplement le texte du projet du Gouvernement pour l'ajuster à ces lignes directrices.

Il a donc été nécessaire de rédiger un contre-projet qui n'est nullement la contradiction du projet du Gouvernement, mais qui en est l'adaptation à une série de conditions qui paraissent lui avoir échappé.

Caractère souple et préventif du projet.

La Commission a souhaité une loi de grande souplesse, dont les indications puissent suffire à permettre aux

gemobiliseerd of al dan niet handeldrijvend, moet worden geregeld;

2^o Zij oordeelt dat de rechten van den bevoegden rechter ruim en soepel moeten zijn, maar nochtans moeten berusten op een reeks aanduidingen en grenzen die partijen behoeden voor alle willekeur en die de te treffen akkoorden of beslissingen plaatsen binnen de juiste grenzen van 's lands economie, zooals zij is voortgesproten uit den oorlog en uit de mobilisatie van het leger.

Door de aanduiding van een reeks grenzen, waarbinnen de debatten goed zijn opgesloten, zullen partijen worden aangezet tot minnelijke overeenkomsten; zij zullen reeds ruim bekend zijn met de gegevens van het vraagstuk om ze spontaan te kunnen oplossen en zonder beroep te doen op het gerecht;

3^o In de mate van het mogelijke, oordeelt de Commissie dat de procedure van het gemeen recht moet worden gehandhaafd. Deze is vrij eenvoudig, laat verzoeningen toe en lokt zoo weinig mogelijk de bezwaren uit van de straftermijnen, die enkel voor gevolg kunnen hebben de rechtbanken te overlasten.

Dit moet des te meer het geval zijn daar de getroffen beslissingen voortdurend voor herziening vatbaar zijn.

Het was onmogelijk den tekst van het regeeringsontwerp eenvoudig te wijzigen om hem aan te passen aan deze leidende gedachten.

Het was dus noodig een tegenontwerp op te maken dat geenszins in strijd is met het ontwerp van de Regeering, maar het veeleer aanpast aan een reeks voorwaarden die aan de Regeering bleken te zijn ontgaan.

Soepele en preventieve aard van het ontwerp.

De Commissie verlangde een zeer lenige wet, waarvan de aanduidingen kunnen volstaan om aan partijen toe

parties de débattre librement entre elles et d'éviter le prétoire.

Il semble bien que les contractants de bonne foi atteindront aisément ce résultat; les plus intransigeants sont suffisamment avertis du champ d'appréciation laissé au magistrat.

Le vœu de la Commission est que la loi, par ses dispositions mêmes, réduise ou simplifie les procès; elle a visé à multiplier les accords amiables avant ou lors d'une comparution.

Ne bénéficieront pas de la loi : les preneurs qui n'ont été atteints dans leurs chiffres d'affaires ou dans leurs revenus professionnels que dans une mesure qui est le risque normal grevant toute convention : c'est la raison qui a fait exclure, de toute diminution de loyer, le trouble inférieur ou égal à 15 p. c. : le même raisonnement ne pouvait pourtant être tenu pour les mobilisés.

Les conditions trop générales risquent, interprétées par des magistrats différents, de susciter des jurisprudences contradictoires : c'est pourquoi le contre-projet de la Commission substitue au pouvoir illimité du juge prévu par le projet du Gouvernement un pouvoir conditionné par une série de marges.

D'autre part, les conditions trop rigides ou trop précises risquent de ne pas répondre à la réalité et de rendre trop laborieuse la mission du juge, en nécessitant des devoirs d'instruction longs et compliqués, voire coûteux; c'est pourquoi le projet laisse assez d'élasticité au pouvoir d'appréciation du juge.

La vraie mesure réside en des formules de souplesse qui facilitent les négociations amiables ou les conciliations et permettent d'ajuster la solution à chaque espèce litigieuse.

te laten vrij onder zich besprekingen te voeren en het gerechtshof te vermijden.

Het schijnt wel dat de contracteerenden te goeder trouw gemakkelijk dezen uitslag zullen bereiken; de meest onhandelbare zijn voldoende ingelicht omtrent de vrijheid van beoordeeling die aan den magistraat wordt gelaten.

De Commissie wenscht dat de wet, door haar bepalingen zelf, de rechtsgedingen verminderde of vereenvoudigde; zij streefde er naar de minnelijke overeenkomsten, vóór of naar aanleiding van een verschijning vóór den rechter, te vermenigvuldigen.

Zullen het voordeel der wet niet genieten : de huurders die in hun zakencijfer of in hun bedrijfsinkomsten enkel in zulke maat werden getroffen als het normaal risico verbonden aan iedere overeenkomst; om deze reden werd van alle huurvermindering uitgesloten de storing lager dan of gelijk aan 15 t. h.; dezelfde redeneering kon nochtans niet gelden voor de gemobiliseerden.

De te algemeene voorwaarden, geïnterpreteerd door verschillende magistraten, loopen gevaar tegenstrijdige rechtspraken te doen ontstaan : derhalve vervangt het tegenontwerp der Commissie de onbegrensde macht van den rechter, die in het Regeeringsontwerp wordt voorzien, door een macht welke wordt beperkt door een reeks grenzen.

Aan den anderen kant loopen de al te strakke of al te nauwkeurige voorwaarden gevaar niet te beantwoorden aan de werkelijkheid en de taak van den rechter al te lastig te maken, door langdurige en ingewikkelde, zelfs kostelijke plichten van onderzoek op te leggen; derhalve laat het ontwerp genoeg vrijheid aan het recht van beoordeeling van den rechter.

De juiste maat ligt in soepele formules die de vriendschappelijke onderhandelingen of de verzoeningen vergemakkelijken en die toelaten de oplossing aan te passen aan elk geval.

Hauteur du taux de la réduction.

Il est apparu impossible et, si c'était possible, dangereux que le législateur fixe lui-même des taux de réduction uniformes : chaque cas est un cas d'espèce que le juge doit apprécier en fait. L'essentiel est qu'il instruisse bien la cause, qu'il en repère bien les éléments et qu'il les contrôle avec soin; la volonté du législateur est qu'il n'accueille pas la demande de réduction si la répercussion de la mobilisation et de ses suites ne revêt pas une certaine importance : la Commission s'accorde sur un minimum de 15 p. c. en deçà duquel il n'y a pas lieu à réduction car on doit admettre que tout bail comporte un aléa normal qui doit être déduit du risque anormal.

On a beaucoup discuté le point de savoir s'il fallait fixer un plafond de réduction : c'est qu'en effet, les conventions font la loi des parties; la dérogation à cette loi infligée à l'un des contractants ne peut l'être sans mesure : le sacrifice doit être réparti. En thèse générale, l'idée du maximum est prudente; elle contribue d'ailleurs à refréner les exigences injustifiées et à inciter les parties à rechercher les forfaits volontaires.

Le même raisonnement ne peut être tenu pour les mobilisés qui, par le fait de leur mobilisation, par le fait du prince, peuvent être empêchés de jouir du bien loué dans une mesure qui dépasse le plafond de 50 p. c. : il se peut qu'ils aient des raisons légitimes de désirer ne point résilier, soit que cette mesure leur impose un déménagement coûteux, soit qu'ils aient leur situation établie dans le quartier. C'est là un ensemble de circonstances dont l'incidence est en relation avec la durée de la mobilisation, et seul le juge peut l'apprécier pour un temps raisonnable à l'expiration duquel il peut réviser le cas.

Bedrag van den verminderingsvoet.

Het is onmogelijk gebleken en — ware het mogelijk — gevaarlijk, den wetgever zelf eenvormige bedragen van vermindering te laten bepalen : elk geval staat op zich zelf en de rechter moet in feiten oordeelen. Het voornaamste is dat hij de zaak wel onderzoekt, er de elementen van vatte en met zorg naga; de wil van den wetgever is dat hij het verzoek om vermindering niet aanvaardt, indien de mobilisatie en haar gevolgen niet een tamelijk belangrijken weerslag hebben : de Commissie is het eens over een minimum van 15 t. h.; lager is er geen reden tot vermindering, want men dient aan te nemen dat elke huur-overeenkomst een normaal risico in zich draagt dat moet afgetrokken worden van het abnormaal risico.

Men heeft lang geredetwist over de vraag of men een grens van vermindering moest bepalen : de overeenkomsten zijn immers wet voor partijen; de afwijking ervan, opgelegd aan een der ondertekenaars, mag niet buiten mate gebeuren : het offer moet gedeeld worden. Als algemeene thesis is de gedachte van het maximum voorzichtig; zij draagt er trouwens toe bij om de ongerechtvaardigde eischen in te toomen en partijen aan te zetten de vrijwillige overeenkomsten na te streven.

Het gaat niet, op dezelfde redeneering te houden voor de gemobiliseerden die, uit hoofde van de mobilisatie, wegens maatregelen van hoogerhand, kunnen verhinderd worden gebruik te maken van het gehuurd goed in een maat die 50 t. h. overtreft : het kan gebeuren dat zij om gewettigde redenen niet wenschen de huur op te zeggen, hetzij om een dure verhuizing te vermijden, hetzij omdat hun bedrijf in de wijk is gevestigd. Dit zijn omstandigheden die afhangen van den duur der mobilisatie, en alleen de rechter kan dit beoordeelen voor een redelijken tijd, na afloop waarvan hij het geval kan herzien.

Enfin, il ne peut être ignoré qu'avant le 1^{er} septembre 1939, le jeu de l'offre et de la demande avait déjà provoqué une baisse des loyers d'une part et une plus grande disponibilité de biens à louer; ce phénomène a joué dans des proportions très variables selon les régions et les localités. Le juge ne peut méconnaître ce facteur d'appréciation et se montrera d'autant plus circonspect que les baux incriminés ont été conclus ou modifiés à une date se rapprochant du 1^{er} septembre 1939.

La matière des éléments à prendre en considération ne pourrait pas être énoncée limitativement : le juge seul pourra les découvrir en instruisant le litige. Ainsi, le juge doit rechercher dans quelle mesure il tiendra compte de la valorisation inattendue du stock par suite des faits invoqués par le preneur pour obtenir une réduction de loyer; il y a là un profit indiscutable que n'anéantit point l'obligation du réapprovisionnement puisque cette dernière opération conservera en général au preneur le bénéfice de la plus-value.

Un autre aspect du problème réside dans le cas des entreprises commerciales dont le stock s'est rapidement écoulé pendant cette période de panique où les ménagères ont voulu emplir leurs armoires; pareille vente correspond à une vente de plusieurs mois; il ne peut pas ne pas en être tenu compte. Cette conjoncture vise surtout l'alimentation.

A peine est-il besoin d'insister sur la discrimination des commerces selon les degrés de nécessité d'approvisionnement : à titre d'exemple, l'alimentation reste de première nécessité; il est moins urgent de renouveler la garde-robe et beaucoup moins encore de se meubler. Seul le magistrat peut observer ces innombrables côtés du problème; aucune loi n'aurait pu faire un juste sort à des activités dont la posi-

Ten slotte, mag men niet vergeten dat reeds vóór September 1939 de wet van vraag en aanbod eensdeels een daling der huurprijzen veroorzaakt had, en anderdeels, een grooter getal gelegenheden te huur gesteld; dit in zeer verschillende verhoudingen, volgens streek en plaats. De rechter mag dezen factor bij de beoordeeling niet over het hoofd zien en zal des te omzichtiger te werk gaan naar gelang de voorgebrachte huurovereenkomsten aangegaan of gewijzigd zijn geworden rond 1 September 1939.

Men kan al de punten die in aanmerking komen niet beperkend opsommen: alleen de rechter zal ze kunnen ontdekken bij het onderzoek van het geschil. Zoo moet hij nagaan in hoever hij rekening heeft te houden met de onverwachte valorisatie van den voorraad, wegens de door den huurder aangevoerde feiten om een vermindering van huurprijs te bekomen; daar zit ontegensprekelijk een winst die niet te niet gedaan wordt door de verplichting van herbevoorrading, vermits dit laatste over 't algemeen aan den huurder de winst zal laten van de waardevermeerdering,

Een ander uitzicht van het vraagstuk bieden de handelsondernemingen waarvan de stock spoedig van de hand is gegaan in dien paniektijd waarin de huisvrouwen hun kasten hebben willen volstoppen; een dergelijke verkoop staat gelijk met een verkoop over verschillende maanden; daar mag men geen rekening mede houden. Deze conjunctuur heeft vooral de voeding op het oog.

Het is haast overbodig te drukken op het onderscheid in den handel volgens de graden van noodwendigheid voor de bevoorrading: bij voorbeeld, blijft de voeding een eerste behoefte; het is minder dringend zijn kleding te hernieuwen en nog minder nieuwe meubelen aan te schaffen. Alleen de magistraat kan deze ontelbare zijden van het vraagstuk snappen; geen enkele wet had kunnen, op een recht-

tion est variable selon les endroits et selon les moments.

A titre d'exemple, tous les preneurs qui sont ou en activité au service des administrations publiques, ou pensionnés, ne sont pas atteints par la guerre ou la mobilisation de l'armée s'ils continuent à toucher leur rémunération ou leur pension. Si la mobilisation leur procure un régime égal ou supérieur, la situation est la même.

Créances hypothécaires.

Le projet du Gouvernement (art. 16) associait le sort des créanciers hypothécaires au sort des propriétaires en ce sens que le Juge de paix pouvait accorder termes et délais aux débiteurs hypothécaires atteints comme bailleurs par la loi sur les loyers.

La Commission fait trois objections à cette disposition au rejet de laquelle elle conclut :

La première c'est qu'il n'est pas possible de placer sur le même plan juridique et pratique des contrats aussi différents que le prêt et le contrat de louage, sans autre motif que des raisons de pure coïncidence. C'est une erreur de croire que le prêt a été nécessairement contracté pour payer tout ou partie du prix de la maison donnée à bail; il l'a souvent été, notamment pour faciliter les opérations commerciales et rien ne permet de croire que le prêteur ait accepté de lier son sort à la position du gage qui n'est que la garantie et l'accessoire du prêt.

La deuxième, c'est que l'article 1244 (loi de 1936) du Code civil arme suffisamment le débiteur hypothécaire.

La troisième, c'est l'extension dangereuse et encombrante de la compétence des Juges de paix, juges uniques, dans les matières les plus graves.

vaardige wijze, bedrijvigheden regelen die verschillen volgens plaats en oogenblik.

Bij voorbeeld : al de huurders die ofwel in actieven dienst staan van openbare besturen, of gepensionneerd zijn, worden door den oorlog of de mobilisatie van het leger niet getroffen zoo zij voort hun wedde of pensioen blijven trekken. Evenzoo indien de mobilisatie hen een gelijk of beter regime bezorgt.

Hypothecaire schuldvorderingen.

Het ontwerp van de Regeering (art. 16) verbond het lot van de hypothecaire schuldeischers aan dit van de eigenaars, in dien zin dat de vrede-rechter uitstel van betaling kon verleenen aan de hypothecaire schuldenaars die, als verhuurder, door de huishuurwet getroffen worden.

De Commissie maakt drie opwerpingen tegen deze bepaling en stelt voor dezelve te verwerpen :

Ten eerste is het niet mogelijk zulke verschillende overeenkomsten als de leening en dienstverhursingscontract op hetzelfde juridisch en practisch plan te plaatsen, zonder andere reden dan het zuiver toeval. Het is een vergissing, te meenen dat de leening noodzakelijk aangegaan werd om den huurprijs van het huis geheel of gedeeltelijk te betalen; zij werd dikwijls aangegaan o. m. om handelsverrichtingen te vergemakkelijken, en niets laat toe te gelooven dat de leener er in toegestemd heeft zijn lot te verbinden aan den stand van het pand, hetwelk slechts den waarborg en het bijkomende van de leening uitmaakt.

De tweede reden ligt in artikel 1244 (wet van 1936) van het Burgerlijk Wetboek, dat den hypothecairen schuldenaar voldoende wapent.

De derde opwerping is dat op een gevaarlijke en lastige wijze uitbreiding gegeven wordt aan de bevoegdheid van de vrederechters, alleensprekende rechters, in de ernstigste zaken.

Indemnités en cas de résiliation.

Du chef de la résiliation admise en vertu de la présente loi, il ne sera dû aucune indemnité même si le contrat en stipule une. Il s'agit, en effet, d'une résiliation dans les causes de laquelle les parties n'ont aucune part de responsabilité : l'article 1722 du Code civil consacre la même solution et le cas présent est assimilable au cas fortuit.

Il peut en être autrement des indemnités qui ont été prévues par le contrat pour d'autres causes que la résiliation. Le juge doit apprécier leur incidence par rapport à la décision qu'il aura imposée aux parties.

Ce sera le cas lorsque des travaux importants ont été effectués par le bailleur, surtout si ces travaux ont été effectués en considération du bail lui-même et de la personne du preneur et de son entreprise.

La même règle doit profiter au preneur selon le principe de *in rem verso*, mais dans les limites de ce principe; l'appréciation se faisant à la date de la résiliation.

Examen des articles.**ARTICLE PREMIER.**

L'article premier énonce le principe de la faculté de demander la réduction du loyer ou la résiliation du bail.

Il ne faut pas déduire du texte général de cet article que toutes les parties, preneur ou bailleur, mobilisés ou non mobilisés, possèdent la double faculté d'agir en réduction ou en résiliation.

Les chapitres I et II indiqueront dans quels cas et quelles sont les parties à qui cette faculté est accordée.

L'article premier indique pendant quelle période les actions peuvent être introduites : cette période prend cours

Vergoeding in geval van opzeg.

Zelfs indien het contract een vergoeding voorziet, zal er geen vergoeding verschuldigd zijn, wanneer de verbreking krachtens deze wet aangenomen wordt. Het geldt inderdaad een verbreking waarvoor partijen geen enkele verantwoordelijkheid dragen : artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek bevestigt dezelfde oplossing en onderhavig geval kan gelijkgesteld worden met het toeval.

Anders kan het gaan met de vergoedingen in het contract voorzien voor andere oorzaken dan de opzeg. De rechter moet dit beoordeelen in verband met de aan partijen opgelegde beslissing.

Dit zal het geval zijn wanneer de verhuurder belangrijke werken zal uitgevoerd hebben, vooral indien zij geschieden wegens de huurovereenkomst zelf en wegens den huurder en zijn bedrijf.

Dezelfde regel moet gelden voor den huurder volgens het beginsel *in rem verso*, maar binnen de perken van dit principe; de rechter beoordeelt het geval op den datum van de verbreking.

Onderzoek van de artikelen.**EERSTE ARTIKEL.**

Het eerste artikel zet het beginsel voorop van het recht vermindering van den huurprijs of verbreking van de huurovereenkomst te vragen.

Uit den algemeenen tekst van dit artikel moet niet worden afgeleid dat al de partijen, huurder of verhuurder, gemobiliseerden of niet, het dubbel recht bezitten een vordering tot vermindering of verbreking in te stellen.

De hoofdstukken I en II duiden aan in welke gevallen en aan welke partijen dit recht wordt verleend.

Het eerste artikel duidt aan gedurende welk tijdperk de vorderingen mogen worden ingediend; dit tijdperk

le jour de la publication de la loi au *Moniteur* et elle prend fin à une date qui sera fixée par arrêté royal.

On observera que l'article premier ne vise que les baux à loyer : il en résulte que les baux ruraux et baux à ferme visés par la loi du 29 mars 1939 sont exclus de son application. Par contre, les immeubles de plaisance et villas y sont inclus, tandis que le projet du Gouvernement les excluait. Certes, il y a une présomption que le preneur de pareil bien jouit de revenus importants; la preuve que cette aisance présumée est sensiblement réduite sera plus rigoureuse.

La loi n'est applicable qu'aux baux qui ont été conclus avant le 1^{er} septembre 1939.

Les parties qui auraient contracté après cette date, sont présumées connaître le fait du cataclysme international et ses conséquences économiques possibles; si elles ont conclu, sans en prévoir la répercussion, elles doivent en supporter le risque.

Les articles suivants indiqueront dans quelle mesure et dans quels cas les accords transactionnels intervenus à partir du 1^{er} septembre 1939, dans les cas litigieux, seront maintenus.

La Commission n'a pas voulu que les parties pussent se prévaloir d'une clause du bail qui excluait anticipativement l'application de la nouvelle loi.

La locution « nonobstant toutes clauses et conventions contraires » a cette signification, mais il va de soi que, postérieurement au 1^{er} septembre 1939, les parties modifient librement les clauses du bail sans avoir à se soumettre à la loi nouvelle s'ils ne le veulent pas.

gaat in den dag der bekendmaking van de wet in het *Staatsblad* en verstrikt op een datum te bepalen bij koninklijk besluit.

Men zal opmerken dat het eerste artikel enkel slaat op de huishuur : hieruit volgt dat de huurovereenkomsten voor landbouwgoederen en de landpachten, bedoeld in de wet van 29 Maart 1939, van de toepassing dezer wet zijn uitgesloten. Daarentegen zijn de lusthuizen en villa's daarin begrepen, terwijl het regeeringsontwerp dezelve uitsloot. Gewis, er bestaat een vermoeden dat de huurder van dusdanig goed aanzienlijke inkomsten geniet; het bewijs dat deze vermoedelijke welstand merklijk verminderd is, zal strenger zijn.

De wet is enkel toepasselijk op de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 September 1939.

Partijen, die na dezen datum mochten hebben gecontracteerd, worden geacht het feit van de internationale ramp en van haar mogelijke economische gevolgen te kennen; indien zij hebben gecontracteerd, zonder den weerslag ervan te voorzien, dan moeten zij er het risico van dragen.

De volgende artikelen zullen aanduiden in welke maat en in welke gevallen de transactionele overeenkomsten, gesloten vanaf 1 September 1939, in de betwiste gevallen zullen gehandhaafd blijven.

De Commissie heeft niet gewild dat partijen zich zouden kunnen beroepen op een clause van de huurovereenkomst die op voorhand de toepassing der nieuwe wet zou uitsluiten.

De uitdrukking « ondanks elk strijdig beding of overeenkomst » heeft deze beteekenis; het spreekt echter vanzelf dat na 1 September 1939 partijen vrij de bepalingen van de huurovereenkomst wijzigen zonder zich te moeten onderwerpen aan de nieuwe wet, indien zij zulks niet wenschen.

CHAPITRE PREMIER

Des locataires mobilisés.

ART. 2.

Il ne peut être admis que puisse être inquiété le bon moral des troupes; les mobilisés ne doivent pas avoir à redouter le danger d'une expulsion pendant la mobilisation, expulsion qui serait motivée par l'expiration du terme ou lorsque le bail est sans terme, par l'exercice de l'article 1736 du Code civil.

Chaque mobilisé est donc certain, en dehors des réserves contenues dans les articles suivants, de pouvoir conserver le bénéfice de son bail jusqu'à ce que, étant démobilisé, il ait eu le temps raisonnable de faire choix d'une autre location.

La Commission a discuté le point de savoir qui pouvait être considéré comme mobilisé. Elle a admis qu'il fallait se référer au sens que lui donne la loi du 24 juillet 1939.

Sans doute, le Juge saisi des cas d'espèces saura distinguer si le mode ou le lieu de la mobilisation réduit effectivement l'usage du bien ou les ressources du preneur. Ainsi, le cas des officiers de carrière, celui des mobilisés sur place, le caractère effectif de la mobilisation sont des notions concrètes qui n'échappent pas au contrôle du magistrat.

ART. 3.

L'article 3 assure aux mobilisés un régime privilégié.

Leur absence du foyer est, en effet, le résultat d'un ordre de l'autorité; il est le fait du prince et ce fait du prince intéresse toute la collectivité

HOOFDSTUK I.

De gemobiliseerde huurders.

ART. 2.

Het is niet aan te nemen dat de moraal van de troepen zou worden aangetast; de gemobiliseerden mogen het gevaar eener uitdrijving tijdens de mobilisatie niet te duchten hebben, welke uitdrijving zou worden gewettigd door het verstrijken van den termijn of, indien de huurovereenkomst geen termijn bepaalt, op grond van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere gemobiliseerde is er dus van verzekerd, buiten het voorbehoud gemaakt in de volgende artikelen, dat hij het voordeel van zijn huurovereenkomst kan behouden totdat hij, na zijn demobilisatie, den redelijken tijd heeft gehad om een ander perceel te huren.

De Commissie heeft de vraag besproken te weten wie als gemobiliseerde kon worden beschouwd. Zij heeft aangenomen dat diende vastgehouden aan de beteekenis daaraan gegeven door de wet van 24 Juli 1939.

Gewis zal de rechter, die over afzonderlijke gevallen moet uitspraak doen, weten te onderscheiden of de wijze of de plaats van de mobilisatie het gebruik van het goed of de inkomsten van den huurder merkelyk vermindert. Aldus zijn het geval der beroepsofficieren, het geval der ter plaatse gemobiliseerden, de daadwerkelijke aard der mobilisatie, concrete begrippen die niet aan het toezicht van den magistraat ontsnappen.

ART. 3.

Artikel 3 verzekert aan de gemobiliseerden een bevoorrecht regime.

Hun afwezigheid uit hun haardstede is immers het gevolg van een bevel der overheid; het is een maatregel van hoogerhand en deze maatregel is van

puisqu'il vise à assurer la sécurité du pays.

Dans certains cas, le mobilisé perdra entièrement l'usage du bien loué, dans d'autres, il ne le perdra qu'en partie si sa famille continue à l'occuper ou bien s'il y laisse un mobilier.

Dans tous ces cas, l'usage du bien loué est manifestement réduit ou supprimé en thèse générale.

S'il s'agit de bien loué à usage commercial, la situation peut offrir différents aspects :

En effet, l'exploitation d'un commerce peut être principalement la cause du bail, tandis que dans les baux civils, c'est l'occupation par les personnes ou par les meubles du bien loué. Il pourra donc arriver que le commerce soit entièrement abandonné : le mobilisé boucher fermant sa boucherie, le boulanger fermant sa boulangerie, le cordonnier fermant son atelier. Ce sera surtout le cas dans des genres de commerce où les aptitudes personnelles du mobilisé étaient mises en œuvre.

Dans les baux commerciaux où le preneur se bornait à vendre des marchandises qu'il avait achetées, la position du mobilisé est encore différente. Il arrivera plus souvent que le mobilisé simple commerçant continue son exploitation par sa femme ou par des préposés. Il arrivera moins souvent que l'artisan en partie commerçant continue l'entreprise dans les mêmes conditions.

Il importe donc au mobilisé d'apprécier dans quelle mesure il veut continuer à jouir du bien loué pour l'usage auquel il était destiné et selon les cas, l'article 3 prévoit qu'il peut demander

belang voor de gansche collectiviteit, vermits hij er naar streeft de veiligheid van het land te verzekeren.

In sommige gevallen, zal de gemobiliseerde volledig het gebruik van het gehuurde goed verliezen, en in andere gevallen zal hij dit slechts gedeeltelijk verliezen indien zijn gezin het goed verder bewoont, ofwel indien hij er meubelen achterlaat.

In al deze gevallen wordt het gebruik van het gehuurde goed klaarblijkelijk beperkt of afgeschaft, in algemeene thesis.

Geldt het een voor handelsgebruik gehuurd goed, dan kan de toestand verschillende uitzichten bieden :

Immers de uitbating van een handel kan de bijzonderste aanleiding tot de huurovereenkomst zijn, terwijl in de burgerlijke huurovereenkomsten de betrekking van het gehuurde goed door de personen of door de meubelen de bijzonderste oorzaak van de overeenkomst is. Het kan dus gebeuren dat de handel volledig verlaten is : de gemobiliseerde beenhouwer die zijn beenhouwerij sluit, de bakker die zijn bakkerij sluit, de schoenmaker die zijn werkplaats sluit. Dit zal vooral het geval zijn in soorten handel waar de persoonlijke geschiktheid van den gemobiliseerde tot uiting kwam.

In de handelshuurovereenkomsten waar de huurder zich ertoe beperkte goederen te verkoopen die hij had gekocht, is de toestand van den gemobiliseerde nog verschillend. Het zal nog vaker gebeuren dat de gemobiliseerde, eenvoudige handelaar, zijn uitbating voortzet door zijn vrouw of door aangestelden. Het zal minder vaak gebeuren dat de ambachtsman, gedeeltelijk handelaar, het bedrijf voortzet in dezelfde voorwaarden.

Het komt er dus voor den gemobiliseerde op aan te beoordeelen in welke maat hij verder wil genieten van het goed dat werd gehuurd voor het gebruik, waartoe het was bestemd, en,

la résiliation du bail ou bien la diminution du loyer.

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

ART. 4.

La Commission s'est assigné pour but de faciliter pour le mobilisé sa prise d'attitude.

Il y a, en effet, certes, une présomption que celui qui n'est plus chez lui, jouit moins de la chose louée pour sa destination contractuelle, ou que ses ressources professionnelles sont diminuées.

Toutefois, cette présomption n'est pas absolue; elle est une présomption *Juris tantum* que peut renverser le bailleur.

Dans les conditions qui seront développées ci-après le bailleur aura le droit de renverser cette présomption.

La Commission propose de donner à cette présomption les effets suivants:

1^o La présomption de réduction est limitée à 25 p. c.

Le locataire doit simplement notifier au bailleur qu'il réclame une réduction de 25 p. c. ou de moins de 25 p. c. Le bénéfice de cette réduction lui est définitivement acquis si le bailleur reste inactif pendant quinze jours après la réception de la notification du preneur, mais il arrivera ou bien que le preneur demandera plus de 25 p. c. ou bien que le bailleur exigera une diminution de cette réduction d'office.

Dans les deux cas, il faudra débattre devant le Juge.

Il est proposé que la réduction fixée par Juge agisse à partir du jour de la

volgens de gevallen, voorziet artikel 3 dat hij verbreking van de huurovereenkomst of vermindering van den huurprijs mag aanvragen.

De aangeteekende brief wordt mede-onderteekend door den korpsoverste of door iedere militaire overheid, die bevoegd is om te getuigen dat de gemobiliseerde onder de wapenen is, en vermeldt het militair adres.

ART. 4.

De Commissie stelde zich tot taak de houding, aan te nemen door den gemobiliseerde, te vergemakkelijken.

Er bestaat inderdaad een zeker vermoeden dat degene die niet meer thuis is, minder genot heeft van de zaak voor het bedongen doeleinde verhuurd, of dat zijn bedrijfsinkomsten verminderd zijn.

Dit vermoeden is evenwel niet volstrekt; het is een vermoeden *Juris tantum* dat door den verhuurder kan worden betwist.

In de onderstaande omstandigheden, zal de verhuurder het recht hebben dit vermoeden van de hand te wijzen.

De Commissie stelt voor aan dit vermoeden de volgende gevolgen te geven:

1^o De vermoedelijke vermindering wordt beperkt tot 25 t. h.

De huurder moet enkel den verhuurder beteekenen dat hij een vermindering met 25 t. h. of met minder dan 25 t. h. aanvraagt. Deze vermindering is hem van rechtswege verworven, zoo de verhuurder, gedurende 15 dagen na ontvangst van bedoelde aanvraag, werkeloos blijft, doch het zal gebeuren, ofwel dat de huurder meer dan 25 t. h. vraagt, ofwel dat de verhuurder van rechtswege een lageren voet van vermindering eischt.

In beide gevallen, wordt de zaak voor den rechter gebracht.

Men stelt voor dat de vermindering door den rechter bepaald zou ingaan

mobilisation. C'est évidemment juste puisque c'est la mobilisation qui provoque les troubles justifiant la demande;

2^o D'autre part pourtant, il apparaîtrait souhaitable d'enregistrer comme définitif pour le passé, les accords librement convenus entre les parties après le jour de la mobilisation du preneur et aussi pour les mêmes raisons, de tenir pour définitifs et non sujets à répétition, les paiements spontanément effectués par le preneur; il en serait autrement si le bailleur, par une mise en demeure, avait menacé le preneur d'une action en justice, des suites onéreuses et désagréables qu'elle comporte parce qu'on ne pourrait pas dire, en pareil cas, que le preneur reconnaissait implicitement que le prix du loyer ne devait pas subir de réduction.

ART. 5.

L'autre attitude que peut prendre le preneur mobilisé est de demander la résiliation du bail.

Il y a, en effet, présomption que celui qui a quitté le bien loué n'en a plus l'usage.

Il s'agit aussi d'une présomption *juris tantum*, car il arrivera souvent que l'usage commercial n'aura été perdu qu'en partie ou même qu'il n'aura pas été perdu du tout, si l'exploitation est continuée par la femme, par les préposés ou par les enfants.

Le même raisonnement peut être tenu pour le bail civil.

Aussi la présomption ne tient que si le bailleur ne la conteste pas. Il s'agit d'une décision importante pour les deux contractants. Il a paru nécessaire d'accorder au bailleur, un mois pour prendre sa décision. Le bailleur peut donc dans le mois qui suit la notification de la demande de

vanaf den dag der mobilisatie. Dat is natuurlijk billijk vermits de mobilisatie oorzaak was van de storing die de aanvraag wettigde.

2^o Aan den anderen kant, evenwel, is het wenschelijk als definitief voor het verleden te beschouwen de overeenkomsten die vrij tusschen partijen werden gesloten na de mobilisatie van den huurder en, om dezelfde redenen, voor definitief en niet vatbaar voor terugvordering te beschouwen de spontaan door den huurder gedane betalingen; anders ware het gesteld zoo de verhuurder, door een ingebrekestelling, den huurder zou bedreigd hebben met een rechtsvordering, met de kostbare en onaangename gevolgen die zij na zich sleept, omdat men, in dergelijk geval, niet zou kunnen zeggen, dat de huurder stilzwijgend erkende dat de huurprijs geen vermindering moest ondergaan.

ART. 5.

Een andere mogelijkheid voor den gemobiliseerden huurder is de verbreking van de huur aan te vragen.

Er bestaat inderdaad vermoeden dat degene die het verhuurde goed heeft verlaten, daarvan het genot niet meer heeft.

Hier geldt het ook een vermoeden *juris tantum*, want vaak zal het gebeuren dat het handelsgebruik slechts ten deele verloren ging, of zelfs heelemaal niet, zoo het bedrijf wordt voortgezet door de vrouw, door de bedienden, of door de kinderen.

Dezelfde redeneering geldt voor de burgerlijke huurovereenkomst.

Derhalve houdt het vermoeden slechts steek zoo de verhuurder het niet betwist. Het gaat hier om een gewichtig besluit voor beide partijen. Het bleek noodzakelijk den verhuurder een maand tijd te gunnen om zijn beslissing te nemen. De verhuurder kan, binnen de maand na de betee-

résiliation du preneur, saisir le Juge de paix pour la contester. Le juge statuera.

Il arrivera aussi que, pour des raisons de fait, dont la variété ne permet aucune énumération, il y ait un intérêt légitime pour l'une ou l'autre partie et parfois pour les deux, à différer le moment de la résiliation.

L'article 5 prévoit que le Juge, tenant compte de toutes les circonstances de fait qui seront exposées devant lui, fixera souverainement la date de la résiliation.

Elle pourra d'ailleurs prendre cours rétroactivement au jour de la mobilisation.

ART. 6.

La Commission a estimé nécessaire d'introduire une disposition qui mettrait en garde le preneur contre toute exagération, d'une part, et assurerait au bailleur une légitime protection, d'autre part.

Il peut arriver, en effet, qu'un preneur mobilisé obtienne une réduction de 60 p. c. par exemple et que le bailleur expose qu'il a lui-même l'occasion de relouer à des conditions sensiblement plus avantageuses.

En ce cas, il est apparu que puisque le preneur souffrait d'une réduction trop importante de jouissance, il était anti-économique et injuste d'empêcher le propriétaire de s'assurer un revenu normal et c'est la raison pour laquelle, la Commission propose que dans le cas où la réduction dépasse 50 p. c., le bailleur ait le droit de demander la résiliation.

Toutefois, on observera que le preneur pourra jouir de la réduction pen-

kening door den huurder van de aanvraag tot verbreking, de zaak bij den vrederechter aanhangig maken om haar te betwisten. De rechter doet uitspraak.

Het zal ook gebeuren dat er, om feitelijke redenen, waarvan de verscheidenheid geen opsomming toelaat, een rechtmatig belang voor een van partijen, en soms voor beiden, zal liggen in het uitstellen van het tijdstip der verbreking.

Artikel 5 voorziet dat de rechter, rekening houdend met al de feitelijke omstandigheden, die vóór hem worden uiteengezet, soeverein den datum bepaalt waarop de verbreking ingaat.

Zij kan trouwens met terugwerkende kracht op den dag der mobilisatie ingaan.

ART. 6.

De Commissie achtte noodzakelijk een bepaling in te lasschen, die den huurder eenerzijds zou vrijwaren tegen elke overdrijving, en den verhuurder anderzijds ook zou beschermen.

Het kan inderdaad gebeuren dat een gemobiliseerde huurder een vermindering van huurprijs met bijvoorbeeld 60 t. h. zou bekomen, en dat de verhuurder betoogt dat hijzelf in de gelegenheid is het goed tegen aanzienlijk voordeeliger voorwaarden te verhuren.

In dit geval bleek het dat, vermits de huurder een al te aanzienlijke ge-
notsvermindering onderging, het anti-
economisch en onbillijk ware, den
eigenaar te beletten zich een normaal
inkomen te verzekeren en derhalve
stelt de Commissie voor dat, ingeval
de vermindering 50 t. h. overschrijdt,
de verhuurder het recht heeft ver-
breking aan te vragen.

Men zal evenwel opmerken dat de
huurder gedurende zes maand hej

dant six mois avant que pareille demande puisse être accueillie.

Ce temps permet au preneur de prendre des dispositions pour réduire les inconvénients du déménagement et de la résiliation.

Il est apparu légitime aussi que si le preneur, mis en demeure de payer le loyer prévu par le bail ou réduit par justice, se refuse à payer, le bailleur puisse demander la résiliation du bail.

En effet, la réduction a été fixée en tenant compte des possibilités actuelles du preneur et il faut noter que le mobilisé qui pouvait demander la résiliation a préféré conserver la location.

ART. 7.

Le but de cet article est de mettre en garde le plaideur qui, ayant déjà obtenu un avantage, se risquerait, sans de graves raisons, à tenter la chance d'en obtenir un plus grand. En ce cas, le demandeur trop audacieux est exposé à voir remettre en question toute solution antérieurement intervenue.

En d'autres termes, lorsque des accords ou des jugements sont déjà intervenus sur pareil litige, la tentative de révision a pour effet de remettre toutes choses en question. Le Juge redevient le maître de la nouvelle solution et n'est en rien lié par l'ancienne.

Il pourrait aussi bien prononcer une résiliation qui n'aurait pas été obtenue, augmenter ou diminuer la réduction qui aurait déjà été accordée.

ART. 8.

Cette disposition a pour but de fixer un délai assez long pour que le

voordeel van de vermindering kan genieten, alvorens op dergelijke aanvraag kan worden ingegaan.

Deze termijn zal den huurder toelaten schikkingen te nemen om de bezwaren, waarmede verhuizing en verbreking gepaard gaan, te verminderen.

Het bleek ook billijk dat zoo de huurder, in gebreke gesteld den bedongen of door den rechter verlaagden huurprijs te betalen, deze betaling weigert, de verhuurder verbreking van de huur mag aanvragen.

Inderdaad, de vermindering werd bepaald met inachtneming van de oogenblikkelijke mogelijkheden van den huurder en het valt op te merken dat de gemobiliseerde, die verbreking kon aanvragen, verkoos de huur te behouden.

ART. 7.

Dit artikel heeft voor doel den rechtzoekende op zijn hoede te stellen die, reeds een voordeel bekomen hebbende, de kans wagen zou, zonder ernstige reden, een nog grooter voordeel te verkrijgen. In dit geval loopt de al te vermetele aanlegger gevaar elke vroeger bekomen oplossing andermaal ter sprake te zien brengen.

Met andere woorden, wanneer over dergelijk geschil overeenkomsten werden gesloten of vonnissen gewezen, zal de poging tot herziening voor gevolg hebben dat alles andermaal ter sprake komt. De rechter wordt opnieuw meester van de nieuwe oplossing en is, in niets, aan de vroegere gehouden.

Hij zou, even goed, een verbreking kunnen uitspreken die niet was bekomen, en den voet der reeds bekomen vermindering verhoogen of verlagen.

ART. 8.

Deze bepaling heeft voor doel een tamelijk langen termijn te voorzien

mobilisé, preneur ou bailleur, ait le temps de se rendre libre pour comparaître; ou de faire coïncider le plus à propos sa comparution ou la consultation d'un avocat avec l'un des jours de congé qui lui sont accordés.

Il fallait un temps suffisant pour éviter toute surprise.

CHAPITRE II.

Des locataires non mobilisés.

ART. 9 et 10.

Ces articles indiquent en termes généraux à quelles conditions le preneur peut demander une réduction de loyer.

La Commission estime que toute location est grevée d'un risque normal de diminution d'affaires aussi bien que la chance normale d'augmentation d'affaires n'entraîne jamais une augmentation du loyer convenu.

La Commission ne pouvait, à cet égard, que fixer un forfait; elle s'est mise d'accord pour adopter la marge de 15 p. c.

Lorsque les troubles réduisent l'exploitation du bien loué ou les revenus professionnels de moins de 15 p. c., le loyer est maintenu au taux du contrat.

Le droit éventuel à une réduction n'est donc ouvert que lorsque des troubles graves ont diminué l'exploitation du bien loué ou les revenus professionnels dans une proportion supérieure à 15 p. c.

Il sera difficile au Juge de procéder à un calcul et à une vérification qui lui donne la certitude mathématique de cette proportion. Il est raisonnable que s'il y a un certain doute autour de cette marge de 15 p. c. le Juge

om den gemobiliseerden huurder of verhuurder, den tijd te gunnen om zich vrij te maken om te verschijnen; of zijn verschijning of de raadpleging van een advocaat beter te doen samen-vallen met een der hem verleende verlofdagen.

Om elke vergissing te voorkomen, moest een behoorlijke termijn worden voorzien.

HOOFDSTUK II.

De niet gemobiliseerde huurders.

ART. 9 en 10.

Deze artikelen bepalen in algemeene bewoordingen de voorwaarden waarin de huurder een vermindering van huurprijs kan vragen.

De Commissie acht dat aan elke verhuring een normaal risico verbonden is van verslapping van zaken, evenzeer als de normale kans van verbetering der zaken nooit een verhooging met zich brengt van den overeengekomen huurprijs.

Hier kan de Commissie slechts een forfaitair bedrag voorstellen; zij is het eens geworden over een marge van 15 t. h.

Wanneer de storingen de uitbating van het gehuurd goed of de bedrijfsinkomsten met minder dan 15 t. h. verminderen, dan blijft de huurprijs behouden volgens het bedrag van het contract.

Men kan dus eventueel slechts een vermindering bedingen wanneer ernstige storingen de uitbating van het gehuurd goed of de bedrijfsinkomsten met meer dan 15 t. h. hebben verminderd.

Het zal den rechter moeilijk vallen te gaan berekenen en na te zien op een wijze die hem de mathematische zekerheid geeft van deze verhouding. Het is redelijk dat bij twijfel of betwisting rond deze marge van 15 t. h., de rech-

devrait raisonnablement statuer comme si elle ne dépassait pas 15 p. c.

D'autre part, il est apparu à la Commission qu'un plafond devait être fixé et qu'en aucun cas la réduction de loyer ne pourrait dépasser 50 p. c.

Ainsi, il doit être compris que si une réduction varie entre 1 et 50 p. c. elle ne joue qu'à partir d'une réduction d'usage ou de ressources de 15 p. c., en ce sens que s'il y avait une réduction d'usage locatif ou de ressources de 25 p. c., la réduction du loyer serait de 25 moins 15 ou 10 p. c.; si la réduction de l'usage ou des ressources est de 35 p. c., il y aura lieu à une réduction de loyer de 35 moins la marge de 15 p. c., soit 20 p. c.

Il doit être compris que le risque normal doit toujours être déduit du risque anormal qui est visé par la loi : le plafond de 50 p. c. ne peut être dépassé. Si la baisse est de 65 p. c., la réduction sera de 50 p. c. Si elle atteint 70 p. c., la réduction sera de 50 p. c.

D'autre part, il peut arriver que la chute de l'exploitation ou des ressources professionnelles dépasse la marge de 50 p. c. : en ce cas et sans qu'il y ait lieu cette fois de décompter le risque normal de 15 p. c., le preneur pourra demander la résiliation du bail.

Elle ne lui sera pas accordée d'office parce que, dans l'esprit du projet, lorsqu'il s'agit du preneur non mobilisé, le Juge de paix doit tenir compte, en une balance égale, de la position des deux contractants. Il pourra donc arriver même, dans l'hypothèse qui vient d'être annoncée, que le sort du bailleur justifie le refus de la résiliation demandée par le preneur.

ter redelijkerwijze zou dienen uitspraak te doen alsof zij de 15 t. h. niet overtreft.

Anderzijds, is het de Commissie voorgekomen dat een maximum zou moeten bepaald worden en dat in geen geval de vermindering van den huurprijs 50 t. h. zou mogen overschrijden.

Zoo moet het begrepen zijn dat. zoo een vermindering schommelt tusschen 1 en 50 t. h., zij pas in werking treedt vanaf een vermindering van gebruik of inkomsten met 15 t. h., in dien zin dat, moest de vermindering van huurgebruik of inkomsten 25 t. h. bedragen, de vermindering van huurprijs zou bedragen 25 min 15, hetzij 10 t. h. ; beloopt de vermindering van gebruik of inkomsten 35 t. h., dan zou de vermindering van huurprijs belooopen 35 min 15, zegge 20 t. h.

Het dient verstaan dat het normaal risico steeds moet afgetrokken worden van het door de wet bedoelde abnormaal risico : het maximum van 50 t. h. mag niet overtroffen worden. Is de verlaging van 65 t. h., dan zal de vermindering 50 t. h. bedragen; bereikt zij 70 t. h., dan beloopt de vermindering 50 t. h.

Anderzijds kan het gebeuren dat de daling van het uitbatingcijfer of van de bedrijfsinkomsten de marge van 50 t. h. overtreft : in dit geval, en zonder dat het noodig weze ditmaal nog het normaal risico van 15 t. h. af te trekken, zal de huurder om de verbreking zijner huurovereenkomst kunnen verzoeken.

Zij zal hem niet ambtshalve verleend worden omdat, naar den geest van het ontwerp, wanneer het gaat om een niet-gemobiliseerden verhuurder, de vrederechter op gelijke wijze rekening moet houden met den toestand der beide contractanten. Het kan dus zelfs gebeuren, in deze veronderstelling, dat de toestand van den verhuurder de weigering wettigt van de door den huurder aangevraagde verbreking.

Ces commentaires réservent entièrement l'examen par le Juge de la situation du bailleur (voir commentaire de l'article 15).

ART. II.

La Commission, soucieuse d'équilibrer les positions respectives des deux contractants, a considéré le cas où le bailleur aurait intérêt à occuper la maison lui-même et à l'exploiter lui-même pour rétablir le revenu normal de son bien ou bien le cas dans lequel le bailleur pourrait contracter avec un nouveau preneur, un bail plus avantageux.

La Commission réserve au bailleur le droit de demander la résiliation du bail si une réduction de loyer de plus de 25 p. c. est décidée par le Juge.

Ce droit, il devra l'exercer dans le mois de la signification de la décision judiciaire définitive.

Le pourvoi en cassation n'est pas suspensif.

Il devra respecter un préavis de trois mois.

On observera en l'espèce qu'il n'aura pas à demander la résiliation, mais qu'il n'aura qu'à la notifier.

ART. 12.

L'article II prévoit, dans le cas d'une réduction de plus de 25 p. c., la faculté pour le bailleur de notifier la résiliation du bail.

Il doit, toutefois, respecter un préavis de trois mois. Il va de soi que cette disposition ne peut porter atteinte au terme qui serait fixé par le bail. Ce préavis s'entend donc dans la mesure où il ne dépasse pas l'expiration du bail.

Deze commentaar maakt elk voorbehoud ten aanzien van het onderzoek door den rechter van den toestand van den verhuurder. (Zie commentaar bij artikel 15.)

ART. II.

Met de bedoeling de respectieve stellingen der beide partijen in evenwicht te brengen, heeft de Commissie het geval onderzocht waarin de verhuurder er belang zou bij hebben zelf het huis te betrekken en het zelf uit te baten om het normaal inkomen van zijn eigendom te herstellen ofwel het geval waarin de verhuurder een voordeliger huurovereenkomst zou kunnen aangaan met een nieuwen huurder.

De Commissie laat aan den verhuurder het recht om de verbreking van de overeenkomst te vragen, indien de rechter tot een vermindering van meer dan 25 t. h. van den huurprijs beslist.

Dit recht moet hij uitoefenen binnen de maand na de beteekening van de rechterlijke eindbeslissing.

De voorziening in verbreking is niet schorsend.

Zij moet een opzegging van drie maand eerbiedigen.

In dit geval zal men opmerken dat de verbreking niet hoeft aangevraagd, maar enkel moet beteekend.

ART. 12.

Artikel II voorziet, in het geval eener vermindering met meer dan 25 t. h., het recht voor den verhuurder de verbreking van de huurovereenkomst te beteekenen.

Hij moet evenwel een opzegging van drie maand in acht nemen. Het spreekt van zelf dat deze bepaling geen inbreuk mag maken op den termijn die mocht worden bepaald in de huurovereenkomst. Deze opzegging dient dus verstaan in de mate waarin zij niet het verstrijken van de huurovereenkomst overschrijdt.

L'article 12 impose le même préavis, dans le cas d'une réduction de plus de 25 p. c., par dérogation à l'article 1736 du Code civil.

D'autre part, le bénéfice de l'article 1736 du Code civil lui reste acquis même si la réduction de loyer est inférieure à 25 p. c.

CHAPITRE III.

Dispositions générales.

ART. 13.

Cet article vise la compétence et le ressort.

Les actions qui sont prévues par la loi sont toutes de la compétence du Juge de paix de la situation de l'immeuble.

Cette disposition déroge au droit commun quant à la compétence territoriale.

Le jugement relatif à des baux dont les loyers annuels ne dépassent pas 2,500 francs sont rendus en dernier ressort. Il n'était pas possible de faire une discrimination géographique au point de vue du ressort bien que les moyennes de loyer varient sensiblement entre les grandes villes, les petites villes et les régions rurales.

Il est d'ailleurs d'urgence de fixer le plus tôt possible le sort des contractants, le projet réduit à quinze jours le délai d'appel : le délai ordinaire est donc réduit de moitié. Au point de vue des frais, le projet rend facultatif en degré d'appel le ministère des avoués; les frais de leur intervention n'entrent pas en taxe.

La Commission a été unanime à vouloir réduire les frais judiciaires et dans ce but, elle propose que les citations soient données conformément aux articles nouveaux 49 et 50 du

Artikel 12 legt dezelfde opzegging op, in het geval eener vermindering met meer dan 25 t. h., bij afwijking van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek.

Aan den anderen kant blijft het voordeel van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek hem verwoeven, zelfs indien de vermindering van huurprijs minder bedraagt dan 25 t. h.

HOOFDSTUK IV.

Algemeene bepalingen.

ART. 13.

Dit artikel slaat op de bevoegdheid en het rechtsgebied.

De vorderingen, voorzien bij de wet, behooren alle tot de bevoegdheid van den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Deze bepaling wijkt af van het gemeen recht wat betreft de territoriale bevoegdheid.

Het vonnis betreffende huurovereenkomsten, waarvan de jaarlijksche huurprijs niet 2,500 frank overschrijdt, wordt in hoogsten aanleg gewezen. Het was niet mogelijk een geografisch onderscheid te maken in opzicht van het rechtsgebied, ofschoon de gemiddelde huurprijzen merkkelijk schommelen tusschen de groote steden, de kleine steden en de landelijke streken.

Het ontwerp is er om bezorgd ten spoedigste het lot der contracteerenden vast te stellen en vermindert dan ook tot vijftien dagen den termijn van beroep. In opzicht der kosten, maakt het ontwerp de tusschenkomst van pleitbezorgers in beroep facultatief; de kosten van hun bemoeiingen worden niet begroot.

Eensgezind wou de Commissie de gerechtskosten verminderen en met dit doel, stelt zij voor dat de dagvaarding worden beteekend overeenkomstig de nieuwe artikelen 49 en 50 van het

Code de procédure civile (arrêté royal n° 300 du 30 mars 1931, art. 1^{er}). Ces dispositions ne s'appliquaient que lorsque le montant de la demande principale n'excédait pas le taux du dernier ressort, c'est-à-dire le montant de 1,000 francs. Le projet de la Commission élève à 2,500 francs le montant de la demande principale jusqu'auquel la même procédure pourra être appliquée.

ART. 14.

Le projet tend à accélérer la procédure et à éviter sa dispersion et sa division.

C'est pour cette raison que l'article 14 permet au preneur assigné en paiement ou en résiliation ou en expulsion pour défaut de paiement, d'agir reconventionnellement en réduction ou en résiliation du bail dans les conditions prévues par le projet.

En d'autres termes, aux actions dérivant du droit commun, peuvent être opposées des actions dérivant de la loi exceptionnelle et temporaire sur les loyers.

Pour les mêmes motifs, l'huissier ne pourra pas exécuter et le magistrat ne pourra pas juger les actions en paiement ou en résiliation ou en expulsion par défaut de paiement, si le preneur exerce l'une des actions prévues par la nouvelle loi et avant qu'il ait statué sur celle-ci.

ART. 15.

Cette disposition est de loin la plus importante. Elle domine vraiment la loi. Elle indique en effet quels sont les éléments dont le juge doit s'inspirer, soit, pour réduire les loyers, soit pour accorder à l'une ou à l'autre des parties la résiliation dans les cas où la faculté de la postuler est accordée à l'une ou l'autre des parties.

Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging (koninklijk besluit n° 300 van 30 Maart 1931, eerste artikel). Deze bepalingen waren enkel toepasselijk wanneer het bedrag van den hoofdeisch niet het bedrag van den hoogsten aanleg, nl. 1,000 frank, overschreed. Het ontwerp der Commissie brengt op 2,500 frank het bedrag van de hoofdvordering beneden hetwelk dezelfde procedure zal toepasselijk zijn.

ART. 14.

Het ontwerp strekt ertoe de procedure te bespoedigen en haar versnippering en verspreiding te voorkomen.

Daarom laat artikel 14 toe aan den huurder, die wordt gedagvaard tot betaling of verbreking of ontruiming wegens wanbetaling, een tegenvordering in te stellen tot vermindering of verbreking van de huurovereenkomsten in de voorwaarden door het ontwerp voorzien.

Met andere woorden, tegen de vorderingen voortvloeiende uit het gemeen recht kunnen vorderingen worden gesteld die voortvloeien uit de uitzonderlijke en tijdelijke huishuurwet.

Wegens dezelfde redenen zal de deurwaarder niet mogen executeeren en mag de magistraat de vorderingen tot betaling of tot verbreking of tot uitdrijving wegens wanbetaling niet vonnissen, indien de huurder gebruik maakt van een der vorderingen voorzien bij de nieuwe wet en alvorens hij daarover uitspraak heeft gedaan.

ART. 15.

Deze bepaling is veruit de belangrijkste. Zij beheerscht werkelijk de wet. Zij bevat inderdaad de elementen waardoor de rechter zich moet laten leiden, hetzij om den huurprijs te verlagen, hetzij om aan een van partijen verbreking toe te staan in de gevallen, waarin het recht haar aan te vragen, aan een van partijen wordt erkend.

La préoccupation principale de la Commission a été de réduire le nombre des procès. Les dispositions de la loi permettent aux parties de supputer leurs chances et leurs risques et de rechercher amiablement un terrain d'entente.

Si la conciliation n'a pu se faire spontanément entre les contractants, il est recommandé au Juge, par l'article 15 de s'efforcer de concilier les parties. La Commission souhaite que l'échec de la conciliation soit exceptionnel; elle croit qu'en règle générale les plaideurs comprendront que leur intérêt est d'éviter un jugement.

Dans le cas où le Juge n'arriverait pas à concilier les parties, voici les bases dont il doit s'inspirer pour statuer sur les demandes dont il est saisi :

1^o Il doit statuer en équité c'est-à-dire que sa décision doit être assez souple pour ne pas heurter d'une façon blessante les situations de fait des deux plaideurs; il doit s'efforcer, s'éloignant de la rigidité du droit, de serrer de près les situations réelles.

Cette recommandation a d'autant plus de pertinence qu'il s'agira chaque fois d'un cas d'espèce : que les situations professionnelles ou commerciales ou les situations personnelles sont aussi variées que les répercussions, que les conséquences économiques résultant de la mobilisation et de ses suites, ont pu exercer sur le sort des preneurs et des bailleurs.

2^o La seule cause de perturbation dont le Juge puisse tenir compte réside dans les conséquences économiques directes du cataclysme international et plus spécialement de la mobilisation de l'armée belge. Ne peuvent donc entrer en ligne de compte, les conséquences économiques des faits antérieurs au premier septembre 1939;

De Commissie was er vooral om bezorgd het aantal rechtsgedingen te verminderen. De bepalingen der wet stellen partijen in de mogelijkheid hun kansen en hun risicos te berekenen, en bij minnelijke schikking tot verstandhouding te komen.

Kon tusschen partijen spontaan geen verzoening worden bekomen, dan wordt den rechter, bij artikel 15, aanbevolen, te trachten partijen te verzoenen. De Commissie acht en wenscht dat het niet-slagen der verzoening uitzondering zal zijn; zij meent dat, over het algemeen de rechtzoekenden zullen begrijpen dat het in hun belang ligt een vonnis te voorkomen.

Ingeval de rechter partijen niet kon verzoenen, ziehier de grondslagen waarop hij moet steunen bij het berechten van de bij hem aanhangige aanvragen :

1^o Hij moet uitspraak doen naar billijkheid, d.w.z. dat zijn beslissing soepel genoeg moet zijn om den feitelijken toestand van beide partijen niet te benadeelen; hij moet trachten den waren toestand te benaderen, zonder het recht al te strak toe te passen.

Deze aanbeveling is des te meer gepast daar het telkens om een specifiek geval gaat : dat de beroeps- of handelstoestanden of de persoonlijke toestanden even verscheiden zijn als de weerslag dien de economische gevolgen van de mobilisatie en haar nasleep op het lot van huurders en verhuurders hebben kunnen uitoefenen.

2^o De eenige oorzaak van storing waarmede de rechter rekening mag houden ligt in de rechtstreeksche economische gevolgen van de internationale beroering en meer voornamelijk van de mobilisatie van het Belgisch leger. Mogen dus niet in aanmerking komen, de economische gevolgen van feiten dagteekenend van

notamment des crises économiques intermittentes bien connues de tous les contractants depuis les lendemains de la guerre 1914-1918. La vie économique a connu des périodes de succès et des périodes de revers; les crises sont devenues des phénomènes assez connus des parties pour qu'elles en tiennent compte dans l'établissement des baux à loyer.

Le Juge devra donc faire la discrimination des autres causes, telles que l'inaptitude, les difficultés financières antérieures et prendre en considération la façon dont les preneurs s'acquittaient de leurs loyers antérieurement au 1^{er} septembre 1939.

Il y a deux ordres de répercussions à considérer :

1^o baisse du chiffre d'affaires pour les commerçants;

2^o dans le cas des baux civils, réduction des revenus professionnels.

N'entrent donc pas en ligne de compte, les revenus des preneurs qui, à l'époque du contrat et dans l'esprit des contractants, ne devaient pas servir normalement à payer les loyers.

Le Juge devra, dans chacun des cas, recourir aux modes d'instruction prévus par le droit commun. Dans le cas, où il aurait la preuve qu'il a été induit en erreur, il pourrait tenir compte de la mauvaise foi des plaideurs, pour statuer.

Les troubles commerciaux varient avec les régions et le genre de commerce. Il faut ici s'en rapporter à la compétence régionale du Juge de paix qui doit tenir compte de toutes les circonstances de fait qui lui sont révélées : augmentation et diminution de la consommation, situation des industries de l'endroit, examen de l'hinterland économique du canton et d'une façon générale, l'influence des cantonnements

vóór 1 September 1939; namelijk van de afwisselende economische crisissen door al de partijen sedert de periode van na den oorlog 1914-1918 gekend.

Deze economische crisissen hebben tijdperken van welvaart met hun keerzijde gekend; het zijn verschijnselen geworden waarmede partijen voldoende bekend waren bij het opmaken van huurovereenkomsten.

De rechter zal dus een onderscheid moeten maken tusschen de overige oorzaken, als daar zijn de ongeschiktheid, de vroegere financieele moeilijkheden, en in aanmerking nemen de wijze waarop de huurders vóór 1 September 1939 hun huur betaalden.

Twee soorten gevolgen komen in aanmerking :

1^o Verlaging van den omzet voor de handelaars;

2^o Waar het geldt burgerlijke huurovereenkomsten, vermindering der bedrijfsinkomsten.

Komen dus niet in aanmerking : de inkomsten van de huurders die, op het tijdstip van het afsluiten der overeenkomst en in de bedoeling van partijen, niet moesten dienen om normaal de huur te betalen.

In elk geval, moet de rechter zijn toevlucht nemen tot de wijzen van onderzoek door het gemeen recht voorzien. Ingeval hem bewezen wordt dat hij in dwaling werd gebracht, zou hij, in zijn uitspraak, rekening kunnen houden met de kwade trouw van partijen.

De storingen in den handel verschillen volgens de streek en volgens de bedrijven. Hier moet men zich verlaten op de gewestelijke bevoegdheid van den vrederechter, die rekening moet houden met al de feitelijke omstandigheden die hem worden onthuld : toeneming en afneming van het verbruik, toestand der plaatselijke bedrijven, onderzoek van het economisch hinterland van het kanton, en, over het alge-

sur l'activité, la diminution de la population par la mobilisation, bref, étudier les éléments de la clientèle commerciale sous tous ses aspects.

Il doit aussi tenir compte des prix, consulter les facturiers, comparer par les facturiers, l'importance relative des achats avant et depuis le 1^{er} septembre 1939. Le magistrat devra faire une différence entre les entreprises de l'année et les entreprises saisonnières. Pour ces dernières il va de soi qu'il ne peut fixer ses calculs d'après les lendemains immédiats de la mobilisation. Il ne pourra le faire que lorsqu'il connaîtra aux saisons pendant lesquelles les entreprises spéciales sont surtout occupées, la répercussion de la mobilisation sur leurs affaires.

Ainsi l'industrie hôtelière ne peut être appréciée pendant la période d'hiver. Il peut pourtant être tenu compte de l'influence de la guerre et de la mobilisation pendant la fin de la saison hôtelière 1939 après le 1^{er} septembre.

Ce sont là des circonstances de fait extrêmement variables et auxquelles les magistrats devront donner toute leur attention.

Il arrivera aussi que le preneur a de nombreuses succursales dans l'ensemble du pays : l'équité veut que la situation locale de l'immeuble en litige soit considérée, cependant le Juge ne pourrait pas négliger le cas où la situation du preneur prise dans l'ensemble est prospère.

Aucun rapport ne pourrait décrire tous les cas particuliers dont le juge pourrait être saisi. Il ne peut fournir au magistrat que des indications générales; cependant, l'esprit du projet doit être bien connu du juge.

meen, invloed der kantonementen op de bedrijvigheid, vermindering van de bevolking door de mobilisatie, kortom, een onderzoek van de elementen der handelsklieenteel onder al haar vormen.

Hij moet ook reken inghouden met de prijzen, de factuurboeken nagaan, aan de hand daarvan den betrekkelijken omvang der aankopen vóór en sedert 1 September 1939 vergelijken. De magistraat moet een onderscheid maken tusschen de jaarbedrijven en de seizoenbedrijven. Voor deze laatste, spreekt het vanzelf dat hij zijn berekeningen niet mag maken volgens het tijdperk dat onmiddellijk op de mobilisatie volgt. Hij kan dit slechts doen wanneer hij de jaargetijden kent gedurende dewelke de speciale bedrijven vooral werken, en den weerslag van de mobilisatie op hun zakencijfer.

Aldus komt de hotelnijverheid niet in aanmerking voor den wintertijd. Rekening kan evenwel worden gehouden met den invloed van den oorlog en de mobilisatie gedurende het einde van het hotelseizoen 1939 na 1 September .

Dit zijn feitelijke omstandigheden die uiterst veranderlijk zijn en aan dewelke de magistraten hun volle aandacht zullen moeten schenken.

Het zal ook gebeuren dat de huurder talrijke bijhuizen bezit over heel het land : de billijkheid wil dat de plaatselijke toestand van het vaste goed dat het voorwerp is van het geschil, zou worden in acht genomen; maar nochtans zou de rechter het geval niet mogen over het hoofd zien waarin de toestand van den huurder in het algemeen voorspoedig is.

Gen enkel verslag zou al de particuliere gevallen kunnen beschrijven waarover de rechter zou kunnen uitspraak doen. Dit verslag kan aan den magistraat slechts algemeene aanduidingen geven; maar nochtans moet de geest van het ontwerp door den rechter grondig gekend zijn.

Ainsi le juge devra tenir compte de la situation des deux parties et non pas seulement de la situation du preneur et pour ce dernier, il ne peut être question que des conséquences de la guerre européenne et de la mobilisation belge sur les ressources qui, dans la prévision des parties, devaient servir à payer le loyer. Il est spécifié aussi qu'il sera tenu compte des charges et des profits exceptionnels résultant pour les contractants des clauses non discutées du bail.

Le juge jouit d'un pouvoir très souple et très large en ce sens que s'il fixe une réduction de loyer, il peut, selon l'examen des faits, la faire rétroagir entre le 1^{er} septembre 1939 et la date de l'introduction de la demande.

Il a aussi le droit de limiter la durée de la réduction ou de différer le moment de la résiliation, le tout sans porter atteinte, bien entendu, aux accords intervenus entre parties ou aux paiements effectués après le 1^{er} septembre 1939.

ART. 16 et 17.

Ces dispositions visent à mettre en présence, si elles le jugent utile, toutes les parties qui, relativement au bien loué, ont la qualité de bailleur, locataire principal sous-locataire, en manière telle que, si les modifications du contrat de sous-location sont susceptibles de justifier des modifications du contrat principal, l'instruction puisse avoir lieu dans le cadre d'un seul débat et qu'il ne soit rendu qu'un seul jugement.

ART. 18.

Non seulement la loi est exceptionnelle et temporaire, mais même au

Aldus zal de rechter moeten rekening houden met den toestand van beide partijen en niet alleen met den toestand van den huurder. en voor dezen laatste kan er alleen spraak zijn van de gevolgen van den Europeeschen oorlog en van de Belgische mobilisatie op de inkomsten, die volgens de vooruitzichten van partijen, moesten dienen om de huur te betalen. Er wordt ook bepaald dat er zou worden rekening gehouden met de buitengewone lasten en baten die voor de contracteerenden voortvloeien uit de niet betwiste bepalingen van de huurovereenkomst.

De rechter bezit een zeer soepel en zeer ruim recht in dezen zin dat hij, zoo hij een vermindering van huurprijs bepaalt, volgens het onderzoek van de feiten daaraan terugwerkende kracht kan verleen en tusschen 1 September 1939 en den datum van de indiening der vordering.

Hij heeft ook het recht den duur van de vermindering te beperken of het tijdstip der verbreking uit te stellen, dit alles zonder wel te verstaan afbreuk te doen aan de akkoorden tot stand gekomen tusschen partijen of aan de betalingen gedaan na 1 September 1939.

ART. 16 en 17.

Deze bepalingen strekken er toe, indien noodig, alle partijen tegenover mekaar te brengen die, ten aanzien van het verhuurde goed, optreden als verhuurder, hoofdhuurder, onderhuurder, derwijze dat, zoo de wijzigingen van het contract van onderverhuring kunnen aanleiding geven tot verandering van het hoofdcontract, het onderzoek kunne geschieden binnen het raam van één enkele bespreking en dat slechts één vonnis geveld worde.

ART. 18.

De wet is niet alleen uitzonderlijk en van tijdelijken aard, doch zelfs

cours de sa mise en vigueur, les décisions amiables ou judiciaires sont essentiellement révisibles.

ART. 19.

Les étrangers bénéficieront de la loi exceptionnelle à la condition que l'Etat dont ils sont ou étaient en dernier lieu les ressortissants assurent aux Belges, sur son territoire, un égal traitement en matière de loyers.

Il faut éviter une confusion : il n'est pas nécessaire que l'Etat étranger ait adopté, et appliqué aux Belges, les dispositions identiques à la présente loi. On conçoit d'ailleurs difficilement que deux Etats légifèrent de la même façon sur un objet aussi intimement lié à leur économie propre.

Il suffit qu'en matière de loyers les lois appliquées dans l'Etat étranger soient applicables aux Belges.

* * *

Le projet de loi ainsi modifié a été adopté par votre commission, par 11 voix contre une et une abstention.

Le rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
COULONVAUX.

Le Président,
H. ROLIN.

tijdens haar toepassing, zijn de minnelijke of rechterlijke beslissingen hoofdzakelijk vatbaar voor herziening.

ART. 19.

De vreemdelingen vallen onder de uitzonderlijke wet op voorwaarde dat de Staat waarvan zij de onderdanen zijn of laatst waren aan de Belgen op het stuk van huurovereenkomsten dezelfde behandeling toekent op zijn grondgebied.

Een misverstand dient vermeden : het is niet noodig dat de vreemde Staat gelijkaardige bepalingen als deze zou aangenomen hebben en op de Belgen toepasselijk gemaakt. Men kan zich trouwens moeilijk voorstellen dat twee Staten op eenzelfde wijze gaan wetten maken over een onderwerp dat zoozeer vastzit aan hun eigen economie.

Het volstaat dat op het stuk van huurovereenkomsten, de wetten die in het vreemde land toegepast worden, ook op de Belgen toepasselijk zijn.

* * *

Het aldus gewijzigd wetsontwerp werd door uw commissie goedgekeurd, met 11 stemmen tegen één bij één onthouding,

Het verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
COULONVAUX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

**Texte présenté
par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

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

CHAPITRE PREMIER.

Des locataires mobilisés.

ART. 2.

Sauf ce qui sera dit ci-après, les baux avec ou sans terme des preneurs mobilisés seront de plein droit prorogés jusqu'à trois mois après la démobilisation du preneur.

ART. 3.

Le preneur mobilisé depuis plus d'un mois, qui allègue ne plus être en état de payer son loyer, pourra, à tout moment, réclamer par lettre recommandée au bailleur, soit la diminution du loyer en vigueur à la date de sa mobilisation, soit la résiliation du bail.

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

**Tekst door de Commissie
voorgesteld.**

EERSTE ARTIKEL.

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

EERSTE HOOFDSTUK.

De gemobiliseerde huurders.

ART. 2.

Behoudens het hierna bepaalde, worden de huurovereenkomsten der gemobiliseerde huurders, met of zonder tijdsbepaling gesloten, van rechtswege verlengd tot drie maand na demobilisatie van den huurder.

ART. 3.

De sedert meer dan een maand gemobiliseerde huurder, die beweert niet meer in staat te zijn zijn huur te betalen, kan, op elk oogenblik, bij aangeteekend schrijven, aan den eigenaar, hetzij vermindering van den huurprijs van kracht op het oogenblik zijner mobilisatie, hetzij verbreking van de huur aanvragen.

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

ART. 4.

Si le preneur requiert une diminution égale ou inférieure à 25 p. c. du loyer, cette diminution lui sera acquise de plein droit, sauf décision contraire du juge saisi par le bailleur, dans les quinze jours de la réception de la dite demande, d'une citation en retrait de la diminution.

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

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

ART. 5.

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

ART. 4.

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

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

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

ART. 5.

Vraagt de huurder de verbreking van de loopende huurovereenkomst, dan bekomt hij deze van rechtswege een maand na zending, bij aange-teekend schrijven, van zijn verzoek aan den verhuurder, tenzij inmiddels deze laatste hem zijn weigering hebbe beteekend met dagvaarding om te verschijnen ten einde te hooren zeggen dat de huurovereenkomst behouden

ART. 6.

Lorsqu'une réduction de loyer supérieure à 50 p. c. aura été imposée au bailleur pendant plus de six mois, celui-ci aura le droit de demander au juge la résiliation du bail. Il le pourra aussi si le preneur est en demeure de payer le loyer conventionnel ou judiciaire.

ART. 7.

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

ART. 8.

Les preneurs mobilisés qui auront réclamé le bénéfice de la présente loi ne pourront demander au juge la suspension de la procédure introduite contre eux par le bailleur que pour une durée n'excédant pas deux mois; il en sera de même à l'égard du bailleur mobilisé.

CHAPITRE II.

Des locataires non mobilisés.

ART. 9.

Pourra solliciter du juge une réduction de loyer, le preneur non mobilisé qui allègue ne plus être en état de payer le loyer, soit à raison des troubles graves qu'il subit dans la jouissance des lieux loués, soit à raison

blijft; wordt de verbreking door den rechter uitgesproken, dan bepaalt deze den datum waarop zij ingaat.

ART. 6.

Wanneer een vermindering van huurprijs boven 50 t. h. aan den verhuurder gedurende meer dan zes maand werd opgelegd, dan heeft deze het recht aan den rechter verbreking van de huur te vragen. Hij kan zulks ook zoo de huurder in gebreke bleef den overeengekomen of door den rechter bepaalden huurprijs te betalen.

ART. 7.

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

ART. 8.

De gemobiliseerde huurders, die de toepassing dezer wet aanvragen, kunnen van den rechter de schorsing vorderen van de rechtspleging, tegen hen door den verhuurder ingesteld, voor een duur die twee maand niet overschrijdt; dit geldt eveneens tegenover den gemobiliseerden verhuurder.

HOOFDSTUK II.

De niet gemobiliseerde huurders.

ART. 9.

Kan van den rechter een vermindering van den huurprijs vragen, de niet gemobiliseerde huurder die beweert niet meer in staat te zijn den last van zijn verplichtingen te dragen, hetzij wegens ernstige storingen in het

d'une diminution de son revenu professionnel d'au moins 15 p. c. par suite des circonstances économiques résultant de la mobilisation.

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

ART. 10.

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

ART. 11.

Dans le cas de bail conclu pour une durée déterminée, le bailleur auquel aura été imposée une réduction de loyer de plus de 25 p. c. pourra, dans le mois de la signification de la décision judiciaire définitive, notifier au preneur, avec préavis de trois mois, la résiliation du bail.

ART. 12.

Dans le cas de bail conclu sans terme, le même délai de préavis devra être observé par le bailleur auquel aura été imposée une réduction de loyer et qui désirera exercer la faculté de résiliation que le droit commun lui reconnaît.

CHAPITRE III.

Dispositions générales.

ART. 13.

Les actions nées de la présente loi sont de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble. Le juge statuera en dernier ressort si le mon-

genot van de verhuurde perceelen, hetzij wegens een vermindering van zijn bedrijfsinkomen met ten minste 15 t. h. wegens de economische omstandigheden voortspruitende uit de mobilisatie.

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

ART. 10.

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

ART. 11.

Werd de huur voor een bepaalden termijn gesloten, dan kan de verhuurder wien een vermindering van huurprijs met meer dan 25 t. h. werd opgelegd, binnen de maand na de betekening van de rechterlijke eindbeslissing, den huurder de verbreking van de huur beteekenen, met drie maand opzegging.

ART. 12.

Werd de huur zonder tijdsbepaling gesloten, dan moet dezelfde opzeggingstermijn worden in acht genomen door den verhuurder, wien een vermindering van huurprijs werd opgelegd, en die gebruik wil maken van het recht van verbreking hem door de wet erkend.

HOOFDSTUK III.

Algemeene bepalingen.

ART. 13.

De vorderingen krachtens deze wet behoorren tot de bevoegdheid van den vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. De rechter

tant annuel du loyer n'exède pas 2,500 francs, et les citations sont jusqu'à ce taux données conformément au titre X du Livre 1^{er} du Code de Procédure civile.

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

ART. 14.

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

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

ART. 15.

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

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

Het beroep wordt aangebracht voor de Rechtbank van eersten aanleg zetelend met drie rechters. De termijn van beroep wordt tot vijftien dagen teruggebracht. De bijstand van pleitbezorgers is niet verplichtend gesteld. De kosten van hun bemoeiingen worden niet begroot.

ART. 14.

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

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

ART. 15.

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

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

ART. 16.

Il sera loisible au locataire principal assigné en réduction de loyer ou résiliation par un sous-locataire d'appeler en cause le bailleur; à cet effet, un délai de quinze jours devra lui être accordé par le juge, s'il en fait la demande. Si le bailleur a été mis à la cause, il devra être statué par un seul jugement sur les modifications éventuelles apportées à l'exécution du bail principal, comme de la sous-location. Lorsque les demandes ainsi jointes ont des montants différents, le montant le plus élevé détermine le ressort.

ART. 17.

Si une demande de résiliation est introduite par un locataire principal, le jugement qui l'accueille opère de plein droit à l'égard des sous-locataires, mais le locataire principal doit les mettre en cause, à peine de dommages-intérêts si la résiliation leur cause préjudice.

La résiliation n'opèrera pas toutefois à l'égard des sous-locataires mobilisés.

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

ART. 16.

De hoofdhuurder gedagvaard tot vermindering van den huurprijs of verbreking van de huur, door een onderhuurder, kan den verhuurder in de zaak oproepen; te dien einde moet hem op zijn aanvraag een termijn van veertien dagen door den rechter worden verleend. Werd de verhuurder regelmatig in de zaak opgeroepen dan moet door een enkel vonnis uitspraak worden gedaan over de eventueele wijzigingen toegebracht aan de uitvoering van de hoofdhuur zoowel als van de onderhuur. Loopen de aldus samengevoegde aanvragen over verschillende bedragen, dan bepaalt het hoogste bedrag den aanleg.

ART. 17.

Wordt door een hoofdhuurder een aanvraag tot verbreking ingediend, dan werkt het vonnis dat daarin toestemt van rechtswege ten aanzien van de onderhuurders, doch de hoofdhuurder moet hen in de zaak oproepen, op straffe van schadevergoeding zoo de verbreking hun nadeel berokkent.

De verbreking werkt evenwel niet ten aanzien van de gemobiliseerde onderhuurders.

ART. 18.

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

ART. 19.

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

ART. 18.

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

ART. 19.

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