

(λ)

(N° 40)

Chambre des Représentants.

SESSION DE 1918-1919.

PROJET DE LOI SUR LES LOYERS (1).

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LE GOUVERNEMENT.

ARTICLE PREMIER.

Le juge ne condamnera au paiement des loyers afférents à la jouissance d'immeubles pendant une période commençant au 1^{er} août 1914 et prenant fin trois mois après la publication de la présente loi, sans qu'elle puisse dépasser la durée de la guerre, qu'à concurrence du solde impayé de la moitié des loyers échus, lorsque les baux auront été conclus avant cette période.

Néanmoins, le preneur sera condamné au paiement soit de la totalité de sa dette, soit d'une quotité supérieure à la moitié, si le bailleur prouve que les ressources du preneur et de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, lui permettraient pendant la guerre ou lui permettent à

WIJZIGINGEN DOOR DE REGEERING VOORGESTELD.

EERSTE ARTIKEL.

Tot betaling van huishuur wegens genot van vaste goederen gedurende een tijdperk ingaande met 1 Augustus 1914 en een einde nemend drie maand na de bekendmaking dezer wet, zonder dat dit tijdperk den duur van den oorlog moge overschrijden, wordt door den rechter veroordeeld slechts tot bedrag van het niet betaalde saldo van de helft der vervallen huishuur, wanneer de huurovereenkomst vóór dit tijdperk aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld tot betaling hetzij van het volle bedrag zijner schuld, hetzij van een bedrag hooger dan de helft, indien de verhuurder het bewijs levert dat de geldmiddelen van den huurder en van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten,

(1) Projet de loi, n° 5.
Rapport, n° 29.

(1) Wetsontwerp, n° 5.
Verslag, n° 29.

la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers échus ou d'une quotité supérieure à la moitié.

ART. 2.

Le juge condamnera au paiement de la totalité des loyers échus et non payés afférents à la jouissance d'immeubles pendant la période visée à l'article 1^{er}, lorsque les baux auront été conclus depuis le 1^{er} août 1914.

Néanmoins, le preneur ne sera condamné qu'au paiement d'une somme inférieure au chiffre de sa dette, sans que la réduction puisse dépasser la moitié des loyers, payés ou non payés, échus pendant cette période, s'il prouve que ses ressources et celles de son conjoint non séparé de corps, déduction faite de leurs charges, ne lui permettaient pas pendant la guerre ou ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter de la totalité des loyers.

ART. 3.

Lorsqu'un bail antérieur au 1^{er} août 1914 ayant pris fin, un nouveau bail aura été conclu après cette date au profit du même preneur ou de son conjoint sans que le chiffre du loyer ait été modifié, les loyers échus seront régis par l'article 1^{er}.

ART. 4.

Les loyers dus en vertu des baux visés à l'article premier seront régis selon l'article 2, lorsque le chiffre en aura été

hem gedurende den oorlog in staat stelden of hem op den dag der vordering in staat stellen, het volle bedrag der vervallen huishuur of een hooger bedrag dan de helft te betalen.

ART. 2.

Tot betaling van het volle bedrag der vervallen en niet betaalde huishuur wegens genot van vaste goederen gedurende het bij artikel 1 bepaalde tijdperk, wordt *door den rechter veroordeeld*, wanneer de huurovereenkomst na 1 Augustus 1914 aangegaan werd.

De huurder wordt echter veroordeeld slechts tot betaling van eene som beneden het bedrag zijner schuld, zonder dat de vermindering de helft der al of niet betaalde en gedurende dit tijdperk vervallen huishuur mag overschrijden, wanneer hij het bewijs levert dat zijne geldmiddelen en die van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, na aftrekking van hunne lasten, hem gedurende den oorlog niet in staat stelden of hem op den dag der vordering niet in staat stellen, het volle bedrag der huishuur te betalen.

ART. 3.

Werd, bij het eindigen van eene huurovereenkomst aangegaan vóór 1 Augustus 1914, een nieuwe huurovereenkomst na dezen datum gesloten ten bate van denzelfden huurder of van zijn echtgenoot zonder wijziging van den huurprijs, dan valt de vervallen huishuur onder toepassing van artikel 1.

ART. 4.

De huishuur, verschuldigd krachtens de in artikel 1 bedoelde huurovereenkomsten, valt onder toepassing van

modifié par une convention postérieure au 1^{er} août 1914.

ART. 5.

Les preuves à fournir selon les articles 1 et 2 seront faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Le juge pourra en tout état de cause, même en degré d'appel, imposer au preneur la déclaration détaillée de l'état de ses ressources et de ses charges pendant le cours de la guerre et à la date de l'action. En ce cas, le premier affirmera sous serment qu'il n'avait et n'a pas d'autres ressources. Le preneur qui refusera de faire la déclaration ou de prêter le serment pourra être condamné au paiement de la totalité de sa dette.

Le preneur coupable de fausse déclaration sera condamné à un emprisonnement de six mois à trois ans, à une amende de 500 à 5,000 francs et à la publication du jugement ou de l'arrêt de condamnation dans les formes prévues par l'article 502 du Code pénal, sans préjudice aux dommages-intérêts. Cette condamnation entraînera de plein droit la déchéance des délais de paiement accordés en vertu de l'article 10 ci-après.

Par dérogation à l'article 100 du Code pénal, le chapitre VII et l'article 85 du livre I de ce Code sont applicables aux infractions prévues par le présent article.

ART. 6.

Le juge ne prononcera aucune condamnation au paiement des loyers pré-

artikel 2, wanneer het bedrag daarvan werd gewijzigd door eene overeenkomst aangegaan na 1 Augustus 1914.

ART. 5.

De volgens de artikelen 1 en 2 te leveren bewijzen worden door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht.

De rechter kan in elken stand der zaak, zelfs in beroep, den huurder verplichten, de omstandige opgave te doen van zijne geldmiddelen en zijne lasten gedurende den oorlog en op den dag der vordering. In dit geval, bevestigt de huurder onder eede dat hij geen andere geldmiddelen had noch heeft. De huurder, die weigert de opgave te doen of den eed af te leggen, kan worden veroordeeld tot betaling van het volle bedrag zijner schuld.

De huurder, die eene valsehe opgave doet, wordt gestraft met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaren, met eene boete van 500 tot 5,000 frank en met het bekendmaken van het vonnis of het arrest van veroordeeling naar de regels voorzien bij artikel 502 van het Strafwetboek, onverminderd de schadevergoeding. Deze veroordeeling brengt van rechtswege verlies mede van elk recht op het uitstel van betaling, krachtens artikel 10 van deze wet toegestaan.

Bij afwijking van artikel 100 van het Strafwetboek, zijn het VII^e hoofdstuk en artikel 85 van het 1^e boek van dit Wetboek toepasselijk op de door dit artikel voorziene inbreuken.

ART. 6.

Tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 1 en 2, wordt door den

vus aux articles 1 et 2 si le loyer annuel ne dépasse pas :

600 francs pour les immeubles situés dans l'agglomération bruxelloise et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

400 francs pour les immeubles situés dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

200 francs pour les immeubles situés dans les communes de 5,000 à 50,000 habitants ;

100 francs dans les autres communes.

ART. 7.

Aucune condamnation au paiement des loyers visés aux articles 1^{er} et 2 ne sera prononcée si le locataire :

a) A trouvé la mort dans un fait de guerre ou dans un fait de l'ennemi ;

b) A été retenu sous les drapeaux, interné ou fait prisonnier de guerre ;

c) A été, de la part de l'ennemi, l'objet d'une mesure privative de sa liberté, pour des motifs d'ordre militaire ou politique, mais seulement pour la durée de l'exécution de cette mesure.

Le bénéfice de la présente disposition pourra être invoqué par le conjoint, les descendants, ascendants, frères et sœurs du preneur si celui-ci était leur soutien et si, habitant avec lui, ils ont continué la jouissance après son décès, son départ ou son arrestation.

Néanmoins, le preneur ou ses ayants cause seront condamnés au paiement de la totalité ou d'une partie de la dette si le bailleur prouve que leurs ressources ou celles des conjoint et parents qui ont continué la jouissance, leur permet-

rechter niet veroordeeld, indien de jaarlijkse huishuur niet overschrijdt :

600 frank voor de vaste goederen gelegen in de Brusselsche agglomeratie, alsmede in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

400 frank voor de vaste goederen gelegen in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners ;

200 frank voor de vaste goederen gelegen in de gemeenten van 5,000 tot 50,000 inwoners ;

100 frank in de andere gemeenten.

ART. 7.

Geene veroordeeling tot betaling van huishuur, voorzien bij de artikelen 1 en 2, wordt uitgesproken, indien de huurder :

a) werd gedood wegens een oorlogsfeit of wegens eene daad van den vijand ;

b) werd in dienst gehouden, geïnterneerd of krijgsgevangen gemaakt ;

c) viel onder de toepassing van een maatregel, waardoor de vijand hem zijne vrijheid ontnam, om redenen van militairen of politieken aard, doch alleen voor den tijd gedurende welken die maatregel werd toegepast.

Op het voordeel dezer bepaling kan aanspraak worden gemaakt door den echtgenoot, de afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie, broeders en zusters van den huurder, indien deze hun kostwinner was en indien zij, bij hem inwonende, het genot hebben voortgezet na zijn overlijden, zijn vertrek of zijne aanhouding.

De huurder of zijne *rechtverkrijgenden* worden echter tot betaling van het volle bedrag of van een deel der schuld veroordeeld, indien de verhuurder het bewijs levert dat hunne geldmiddelen of die hunner echtgenoot en bloed-

taient lors de l'échéance des loyers ou leur permettent à la date de l'action de s'acquitter de tout ou partie des loyers échus. Cette preuve aura lieu de la manière et sous les sanctions prévues à l'article 5.

La réduction de loyers accordée à ceux qui ont été retenus sous les drapeaux, internés ou faits prisonniers de guerre, sera proportionnée à la durée de leur séjour à l'armée, de leur internement ou de leur captivité.

ART. 8.

Le bailleur, lésé par l'application des articles 1^{er}, 2 et 7 ou par une réduction conventionnelle des loyers pendant la période fixée à l'article premier, pourra exercer, à concurrence des loyers non payés, un recours contre toutes personnes qui, sans avoir contracté avec lui ou avec le preneur, ont joui de l'immeuble loué. Le juge fera droit à la demande, eu égard à leurs ressources, ainsi qu'à la durée et au mode de leur jouissance.

ART. 9.

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

Les recours prévus à l'article 8 ne

verwanten, die het genot hebben voortgezet, hun bij het vervallen van de huishuur toelieten of hun op den dag der vordering toelaten, de vervallen huishuur voluit of gedeeltelijk te betalen. Dit bewijs wordt geleverd op de wijze en mits de strafbepalingen voorzien bij artikel 5.

Vermindering van huishuur ten bate van hen die werden in dienst gehouden, geïnterneerd of krijgsgevangen gemaakt, wordt toegestaan naar verhouding tot den duur van hun verblijf bij het leger, van hunne interneering of van hunne gevangenschap.

ART. 8.

De verhuurder, wien schade is berokend door de toepassing van de artikelen 1, 2 en 7 of door een vermindering van huishuur, overcengekomen gedurende het bij artikel één bepaalde tijdperk, kan, ten beloope van de niet betaalde huishuur, verhaal uitoefenen op elken persoon die, zonder eene overeenkomst te hebben aangegaan met hem of met den huurder, het genot van het verhuurde goed heeft gehad. De rechter doet uitspraak over den eisch op grond van hunne geldmiddelen, alsmede van den duur en de wijze van hun genot.

ART. 9.

De vorderingen tot betaling van huishuur, bij deze wet voorzien, zijn in rechten niet ontvankelijk, indien zij niet aanhangig werden gemaakt binnen zes maand na de bekendmaking der wet of na den dag der invorderbaarheid bepaald door de overeenkomst aangegaan door partijen, ingeval deze werd gesloten na die bekendmaking.

Elk verhaal voorzien bij artikel 8

seront plus reçus après les trois mois qui suivront la décision définitive avenue entre le bailleur et le preneur.

ART. 10.

Le juge pourra, en considération de la position du preneur et en usant de ce pouvoir avec réserve, accorder pour l'exécution des condamnations des délais qui ne dépasseront pas cinq années à compter du jour du jugement définitif jusqu'au paiement du solde.

ART. 11.

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux actions en réduction ou remise de loyers, fondées sur le défaut de jouissance de la chose louée.

Les clauses de déchéance et de résolution de plein droit pour défaut de paiement de loyer, des contributions, taxes et autres accessoires à l'échéance stipulée, ne seront point appliquées, sauf en cas d'inexécution du jugement prononcé en vertu des articles 1 et 2.

ART. 12.

Quand le bailleur, qui a contracté un emprunt garanti par une hypothèque ou par un privilège grevant l'immeuble donné à bail en tout ou en partie et dont le loyer sera réduit par la présente loi, justifiera que ses ressources ne lui ont pas permis pendant la guerre ou ne lui permettent pas à la date de l'action, de s'acquitter de tout ou partie des intérêts et annuités d'amortissement du prêt hypothécaire, échus depuis le 1^{er} août 1914, le juge lui accordera termes et

is niet meer ontvankelijk drie maand na de eindbeslissing gevallen tusschen den verhuurder en den huurder.

ART. 10.

De rechter kan, uit hoofde van den toestand van den huurder en mits hij een bescheiden gebruik van dit recht maakt, voor de tenuitvoerlegging der veroordeelingen termijnen bepalen, welke niet vijf jaar, te rekenen van den dag van het eindvonnis tot de betaling van het saldo, mogen overschrijden.

ART. 11.

De bepalingen dezer wet zijn niet van toepassing op rechtsvorderingen tot vermindering of kwijtschelding van huishuur, wegens het niet genoten hebben van het gehuurde goed.

De bedingen van vervallenverklaring en ontbinding van rechtswege wegens niet betaling van de huishuur, van de belastingen, lasten en andere bijhoorige sommen op den bepaalden vervaldag, worden niet toegepast, tenzij in geval van niet tenuitvoerlegging van het vonnis uitgesproken krachtens de artikelen 1 en 2.

ART. 12.

Bewijst de verhuurder, die eene leening heeft aangegaan, gewaarborgd door eene hypotheek of een voorrecht op het vaste goed dat geheel of gedeeltelijk is verhuurd en waarvan de huishuur krachtens deze wet verminderd is, dat zijne geldmiddelen hem gedurende den oorlog niet in staat stelden of hem op den dag der vordering niet in staat stelden het volle bedrag of een deel van de interesten en uitdelgingsannuïteiten der leening op hypotheek, sedert 1^{er} Augustus

délais. Il pourra, de plus, décider que les intérêts et annuités en souffrance s'ajouteront au capital de la dette, produiront un intérêt de 5 %, et seront amortis par des annuités successives, en même temps que le capital; dans ce cas, l'échéance du prêt sera prorogée d'autant d'années qu'il y a d'annuités échues et non payées.

Les intérêts et annuités ajoutés au capital profiteront des mêmes garanties et seront conservés de plein droit par l'hypothèque au même rang que le principal, même s'ils excèdent la limite de trois années fixée par l'article 87 de la loi du 16 décembre 1851.

Toutefois, cette dernière disposition ne sera pas opposable aux créanciers hypothécaires postérieurs en rang et inscrits antérieurement au 1^{er} août 1914.

Toutes clauses d'exigibilité de plein droit, toutes clauses majorant le taux de l'intérêt à défaut de paiement régulier, contenues dans des contrats de prêt tombant sous l'application du présent article, sont sans effet relativement aux intérêts échus pendant la période indiquée à l'article 1^{er}.

ART. 13.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux exécutions poursuivies en vertu de titres authentiques ou de jugements passés en force de chose jugée, pour les loyers non encore payés à la date de la promulgation de la présente loi.

tus 1914 vervallen, te betalen, dan verleent de rechter hem tijd en uitstel. Hij kan daarenboven beslissen dat de achterstallige interesten en annuïteiten bij het kapitaal der schuld worden gevoegd, een interest van 5 % zullen opbrengen en afgelost zullen worden door middel van opeenvolgende annuïteiten, te zamen met het kapitaal; in dit geval, zal de vervaltijd der leening verlengd worden met evenveel jaren, als er vervallen en niet-betaalde annuïteiten zijn.

De bij het kapitaal gevoegde interesten en annuïteiten genieten dezelfde waarborgen en worden door de hypotheek van rechtswege op gelijken rang gehouden als de hoofdsom, zelfs wanneer zij den bij artikel 87 der wet van 16 December 1851 bepaalden tijd van drie jaren overschrijden.

Eenwel kan deze laatste bepaling niet worden tegengesteld aan de hypothecaire schuldeischers wier rang van latere dagteekening is en die vóór 1^{er} Augustus 1914 ingeschreven zijn.

Elk beding van eischbaarheid van rechtswege, elk beding tot verhooging van het bedrag van den interest bij gebrek aan geregelde betaling, voorkomende in de overeenkomsten van leening waarop dit artikel van toepassing is, zijn van geener kracht ten aanzien van de interesten vervallen gedurende het in artikel 1 vermelde tijdperk.

ART. 13.

De bepalingen dezer wet zijn van toepassing op de tenuitvoerleggingen, gevorderd krachtens authentieke akten of in kracht van gewijsde gegane vonnissen, in zake de op den dag van de afkondiging dezer wet nog niet betaalde huishuur.

ART. 14.

Les juges de paix connaissent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2,500 francs et en premier ressort à quelque valeur que la demande s'élève de toutes les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi.

L'appel est porté devant un juge unique, membre du tribunal de première instance, désigné par le Roi et statuant sans intervention du ministère public.

ART. 15.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

1° Les Belges ;

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

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

Sont exclus du bénéfice de la présente loi, ceux qui ont fait l'objet d'une condamnation pour crime ou délit contre la sûreté de l'État ou pour infraction à l'arrêté-loi du 10 décembre 1916 relatif à l'interdiction des relations d'ordre économique avec l'ennemi.

Pour le Ministre de la Justice :

Le Premier Ministre,

ART. 14.

De vrederechters nemen kennis in hoogsten aanleg tot een bedrag van 2,500 frank en in eersten aanleg, welk ook het bedrag van den eisch weze, van al de betwistingen waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft.

Het beroep wordt aanhangig gemaakt voor een alleensprekend rechter, lid der rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende zonder tusschenkomst van het openbaar ministerie.

ART. 15.

Tot het voordeel dezer wet worden alleen toegelaten :

1° De Belgen ;

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

3° De burgers der vreemde landen, die bij koninklijk besluit worden toegelaten daarop aanspraak te maken.

Worden buiten het voordeel dezer wet gesloten, zij die veroordeeld werden wegens eene misdaad of een wanbedrijf tegen de veiligheid van den Staat of eene overtreding van het besluit-wet van 10 December 1916, betreffende het verbod van economische betrekkingen met den vijand.

Voor den Minister van Justitie :

De Eerste Minister,