

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

2 DÉCEMBRE 1952.

PROJET DE LOI

modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les dispositions légales exceptionnelles en matière de baux à loyer, actuellement en vigueur, cesseront leurs effets à partir du 31 décembre 1952, à l'exception des dispositions relatives à la prorogation qui cesseront leurs effets à partir du 1^{er} janvier 1953, à la date correspondante à celle de l'entrée en jouissance dans les lieux pris en location.

Les enquêtes auxquelles le Gouvernement a procédé ont permis de constater qu'un assouplissement substantiel de la loi est nécessaire et possible.

2 DECEMBER 1952.

WETSONTWERP

tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De wettelijke uitzonderingsbepalingen inzake huishuur die thans van kracht zijn, zullen met ingang van 31 December 1952 buiten werking treden, met uitzondering van de bepalingen betreffende de verlenging die buiten werking zullen treden met ingang van 1 Januari 1953, op de datum die met de datum van de ingenottreding in het gehuurde goed overeenstemt.

De enquêtes waartoe de Regering is overgegaan hebben uitgewezen dat een substantiële versoepeling van de wet noodzakelijk en mogelijk is.

1° EXCLUSION DE NOUVELLES CATEGORIES DE LOCATIONS.

TEXTE EN VIGUEUR.

Art. 2 des lois coordonnées.

§ 1. Sont exclues de l'application des articles 3 à 22, et 31 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- a) 12,000 francs pour les immeubles;
- b) 9,000 francs pour les parties d'immeubles.

2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- a) 10,000 francs pour les immeubles;
- b) 8,000 francs pour les parties d'immeubles.

3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- a) 8,000 francs pour les immeubles;
- b) 7,000 francs pour les parties d'immeubles.

4° Dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants :

- a) 6,000 francs pour les immeubles;
- b) 4,000 francs pour les parties d'immeubles.

5° Dans les communes de moins de 5,000 habitants :

- a) 5,000 francs pour les immeubles;
- b) 3,500 francs pour les parties d'immeubles.

TEXTE PROPOSÉ.

Article premier du projet de loi.

L'article 2, § 1, des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 10 mars 1952, est remplacé par la disposition suivante :

§ 1. Sont exclues de l'application des articles 3 à 22 de la présente loi les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- a) 8,000 francs pour les immeubles;
- b) 6,000 francs pour les parties d'immeubles.

2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- a) 6,600 francs pour les immeubles;
- b) 5,400 francs pour les parties d'immeubles.

3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- a) 5,400 francs pour les immeubles;
- b) 4,500 francs pour les parties d'immeubles.

4° Dans les communes de moins de 20,000 habitants :

- a) 4,000 francs pour les immeubles;
- b) 2,400 francs pour les parties d'immeubles.

Toutefois, à la condition que le preneur paye à partir du 1^{er} janvier 1953 un loyer normal, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas :

1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- a) 12,000 francs pour les immeubles;
- b) 9,000 francs pour les parties d'immeubles.

2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- a) 10,000 francs pour les immeubles;
- b) 8,000 francs pour les parties d'immeubles.

1° UITSLUITING VAN NIEUWE CATEGORIEËN VAN HUUROVEREENKOMSTEN.

GELDENDE TEKST.

Art. 2 van de samengeordende wetten.

§ 1. Vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 en 31 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- a) 12,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 9,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- a) 10,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 8,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 7,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

4° In de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners :

- a) 6,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 4,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

5° In de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners :

- a) 5,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 3,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

VOORGESTELDE TEKST.

Eerste artikel van het ontwerp van wet.

Artikel 2, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur wordt door de volgende bepaling vervangen :

§ 1. Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 van deze wet vallen de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 6,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- a) 6,600 frank voor de onroerende goederen;
- b) 5,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- a) 5,400 frank voor de onroerende goederen;
- b) 4,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

4° In de gemeenten met minder dan 20,000 inwoners :

- a) 4,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 2,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

Mits de huurder echter met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt, blijven de artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 niet hoger was dan :

1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- a) 12,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 9,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- a) 10,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 8,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

Les exclusions résultant du présent paragraphe sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au § 5, lesquels prendront cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- a) 8,000 francs pour les immeubles;
- b) 7,000 francs pour les parties d'immeubles.

4° Dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants :

- a) 6,000 francs pour les immeubles;
- b) 4,000 francs pour les parties d'immeubles.

5° Dans les communes de moins de 5,000 habitants :

- a) 5,000 francs pour les immeubles;
- b) 3,500 francs pour les parties d'immeubles.

Les exclusions résultant du présent paragraphe sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au § 5, lesquels prendront cours au plus tôt le 1^{er} janvier 1953.

Le projet de loi libère donc de nouvelles catégories d'immeubles et réduit leur nombre à quatre. Pour certaines d'entre elles, elle permet le maintien de la prorogation, si le preneur offre de payer un loyer normal, ces termes étant à prendre dans le même sens que les termes « valeur locative normale » dont il est question dans les articles 11 et 36 des lois coordonnées. Si les parties ne peuvent se mettre d'accord sur le montant de celui-ci, il appartiendra au juge de paix de le fixer.

Il est à remarquer que les exclusions ne sont pas automatiques et que pour « faire sortir » une location du champ de l'application de la loi, le bailleur doit donner un préavis au preneur, préavis de six mois à un an suivant les modalités fixées au § 5 de l'article 2 des lois coordonnées.

§ 3. Sont exclues de l'application des articles 3 à 22, et 31 de la présente loi :

4° Les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles devenus vacants par suite du décès du preneur occupant seul cet immeuble ou cette partie d'immeuble.

Art. 2 du projet de loi.

L'article 2, § 3, 4°, des mêmes lois est modifié comme suit :

« 4° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants ».

Art. 3 du projet de loi.

L'article 2, § 3, des mêmes lois est complété comme suit :

« 5° les locations d'immeubles ou parties d'immeubles faites aux pouvoirs publics ».

Le projet de loi crée deux nouvelles catégories d'immeubles exclus : les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants (décès, faute ou volonté du preneur), les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles pris en location par l'Etat, les provinces et les communes.

Art. 4 du projet de loi.

L'article 2, § 4, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Toutefois, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations exclues par application de l'alinéa précédent, à la condition que le preneur paye à partir du 1^{er} janvier 1953 un loyer normal. »

Cette disposition est corrolaire à celle de l'alinéa 2 du nouveau § 1 de l'article 2.

3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 7,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

4° In de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners :

- a) 6,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 4,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

5° In de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners :

- a) 5,000 frank voor de onroerende goederen;
- b) 3,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

De uit deze paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in § 5 bepaalde opzeggingen, die ingaan ten vroegste op het tijdstip van het inwerkingtreden van deze wet.

De uit deze paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in § 5 bepaalde opzeggingen, die ingaan ten vroegste op 1 Januari 1953.

Het ontwerp van wet maakt dus nieuwe categorieën van onroerende goederen vrij en herleidt hun aantal tot vier. Voor sommige van die categorieën mag de verlenging blijven voortduren indien de huurder voorstelt een normale huurprijs te betalen : die termen dienen begrepen in dezelfde betekenis als de termen « normale huurwaarde » waarvan sprake is in de artikelen 11 en 36 van de samengeordende wetten. Indien de partijen geen akkoord kunnen bereiken over het bedrag van de huurprijs, zal hij door de vrederechter moeten worden vastgesteld.

Er valt op te merken dat de uitsluitingen niet automatisch geschieden en dat de verhuurder om een huurovereenkomst buiten het toepassingsbereik van de wet te doen vallen, aan de huurder de huur moet opzeggen, zes maanden tot één jaar vooraf volgens de modaliteiten, vastgesteld in § 5 van artikel 2 der samengeordende wetten.

Art. 2 van het ontwerp van wet.

§ 3. Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22, en 31 van deze wet, vallen :

4° De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, welke vrijgekomen zijn ten gevolge van het overlijden van de huurder die dit onroerend goed of gedeelte van onroerend goed alleen betreft.

Artikel 2, § 3, 4°, van dezelfde wetten wordt als volgt gewijzigd :

« 4° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn ».

Art. 3 van het ontwerp van wet.

Artikel 2, § 3, van dezelfde wetten wordt als volgt aangevuld :

« 5° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, van overheidswege aangegaan ».

Het ontwerp van wet stelt twee nieuwe categorieën uitgesloten onroerende goederen betreffende vrijgekomen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen (overlijden, schuld of wil van de huurder), de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen door de Staat, de provinciën en de gemeenten aangegaan.

Art. 4 van het ontwerp van wet.

Artikel 2, § 4, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« De artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 blijven echter op de bij toepassing van het voorgaande lid uitgesloten huurovereenkomsten van toepassing, mits de huurder met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt. »

Deze beschikking vloeit voort uit deze van lid 2 van de nieuwe eerste § van artikel 2.

2° PROROGATION DES BAUX A LOYER.

TEXTE EN VIGUEUR.

Art. 3.

§ 1. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 4, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1953 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

L'année 1954 est substituée à l'année 1953 avec l'espoir que la prorogation sera la dernière.

§ 2. Tout bailleur peut aussi demander le retrait total ou partiel de la prorogation, en cas de motif grave dans son chef.

Toutefois, le retrait de la prorogation ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation, sauf au cas où le bailleur appartient lui-même à l'une de ces catégories :

1° Les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

2° Les invalides dont l'invalidité légalement constatée atteint 100 %;

3° Les preneurs âgés de soixante-cinq ans au moins;

4° Les veuves, mères ou enfants mineurs de citoyens morts pour la patrie dont ceux-ci étaient les soutiens, les ascendants ayant recueilli la mère, la veuve ou les enfants mineurs de citoyens morts pour la patrie.

TEXTE PROPOSE.

Art. 5 du projet de loi.

L'article 3, § 1, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 4, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. »

Art. 6 du projet de loi.

L'article 4, § 2, alinéa 1, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Lorsqu'il s'agit des locations visées à l'article 2, § 1, alinéa 2, et § 4, alinéa 2, il suffit que le motif soit légitime. »

Comme ci-contre.

L'alinéa 2 du § 1 nouveau de l'article 2 et l'alinéa 2 nouveau du § 4 prévoient le maintien de la prorogation pour certaines locations dont le loyer est normal dans le sens de ces articles.

L'avantage accordé aux preneurs ne peut cependant pas faire obstacle à une demande de retrait pour motif légitime. L'article 6 du projet de loi réalise cette idée.

3° ADAPTATION DES LOYERS.

TEXTE EN VIGUEUR.

Art. 11.

A dater du 1^{er} janvier 1951, les loyers ne peuvent ni directement ni indirectement dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 augmentée de 100 %.

Moyennant accord des parties, la majoration pourra atteindre 150 %.

Si l'équité le justifie, le juge peut, à la requête du bailleur, accorder des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 % ni rétroagir au delà de la demande.

TEXTE PROPOSÉ.

Art. 7 du projet de loi.

L'article 11, alinéa 3, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Lorsque la situation du preneur le justifie, le juge statuant en équité peut, à la requête du bailleur, accorder des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 % ni rétroagir au delà de la demande. »

2° VERLENGING VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN.

GELDENDE TEKST.

Art. 3.

§ 1. Behoudens het bepaalde in artikel 4, wordt elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1953, die met de datum van de ingetreding overeenstemt.

VOORGESTELDE TEKST.

Art. 5 van het ontwerp van wet.

Artikel 3, § 1, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« § 1. Behoudens het bepaalde in artikel 4, wordt elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingetreding overeenstemt. »

Het jaar 1954 komt in de plaats van het jaar 1953, met de hoop dat de verlenging de laatste zal zijn.

§ 2. Elk verhuurder kan ook gehele of gedeeltelijke intrekking van de verlenging eisen ingeval hij een gewichtige reden heeft.

Evenwel mag het intrekken van de verlenging niet van hun woning beroven, tenzij de verhuurder zelf tot een van deze categorieën behoort :

1° De gezinshoofden, die ten minste vier bij hen inwonende kinderen ten laste hebben;

2° De invaliden wier wettelijk vastgestelde invaliditeit 100 % bedraagt;

3° De huurders die ten minste vijf en zestig jaar oud zijn;

4° De weduwen, moeders of minderjarige kinderen van burgers gestorven voor het vaderland en waarvan laatstgenoemden de kostwinners waren, de ascendenten die de moeder, de weduwe of de minderjarige kinderen van burgers gestorven voor het vaderland hebben opgenomen.

Art. 6 van het ontwerp van wet.

Artikel 4, § 2, eerste lid, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« Wanneer het huurovereenkomsten betreft bedoeld bij artikel 2, § 1, tweede lid, en § 4, tweede lid, volstaat een wettige reden. »

Zoals hiernaast.

Het 2° lid van de nieuwe § 1 van artikel 2 en het nieuwe 2° lid van § 4 bepalen dat voor sommige huurovereenkomsten waarvan de huurprijs normaal is in de zin van die artikelen, de verlenging mag blijven voortduren. Het aan de huurders toegekende voordeel mag echter niet beletten dat om een wettige reden de intrekking van de verlenging kan worden geëist. Zulks wordt verwezenlijkt in artikel 6 van het ontwerp van wet.

3° AANPASSING VAN DE HUURPRIJZEN.

GELDENDE TEKST.

Art. 11.

Met ingang van 1 Januari 1951 mag geen huurprijs, hetzij rechtstreeks of middelijk, uitgaan boven de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 100 %.

Bij akkoord tussen partijen kan de verhoging tot 150 % gaan.

Indien het billijkerwijze gewettigd is, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 % niet mogen te boven gaan, noch een terugwerkende kracht hebben tot vóór de datum van de eis.

VOORGESTELDE TEKST.

Art. 7 van het ontwerp van wet.

Art. 11, derde lid, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Wanneer de toestand van de huurder zulks wettigt, kan de rechter, die naar billijkheid uitspraak doet, op verzoek van de verhuurder, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 % niet mogen te boven gaan, noch een terugwerkende kracht mogen hebben tot vóór de eis. »

Le juge peut ordonner la restitution des loyers afférents aux douze derniers mois perçus en violation du présent article. Il pourra en prescrire l'imputation sur les loyers à échoir.

Le projet maintient les taux en vigueur mais précise qu'il y a lieu à majoration judiciaire lorsque la situation du preneur le justifie. Le juge continuera comme par le passé à statuer en équité.

4° DISPOSITIONS ABROGATOIRES.

En son article 8 le projet abroge les articles 31 et 44 des lois coordonnées.

L'article 31 commine la défense sous peine d'amende de conversion de locaux à usage d'habitation en salles de spectacles ou débits de boissons. Cet article ne paraît jamais avoir été appliqué.

L'article 44 se rapporte aux baux commerciaux. Il est devenu sans objet depuis la loi du 30 avril 1951.

5° DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

L'article 9 du projet de loi reproduit les dispositions transitoires d'usage, avec quelques corrections de pure forme.

6° DISPOSITIONS FINALES.

L'article 10 du projet apporte une correction à l'article 47 des lois coordonnées. L'année 1954 est substituée à l'année 1953.

L'article 11 accorde au Roi le pouvoir de coordonner la législation nouvelle avec la législation antérieure.

L'article 12 détermine la date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

Le Ministre de la Justice,

L. LAGAE.

De rechter kan de teruggave gelasten van de huurgelden voor de twaalf laatste maanden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd. Hij kan bevelen dat zij van de te vervallen huurgelden afgetrokken worden.

Het ontwerp handhaaft de geldende bedragen, maar bepaalt nader dat de rechter de huurprijs zal verhogen wanneer de toestand van de huurder zulks wettigt. De rechter zal voort zoals vroeger naar billijkheid uitspraak doen.

4° OPHEFFINGSBEPALINGEN.

In artikel 8 van het ontwerp worden de artikelen 31 en 44 van de samengeordende wetten opgeheven.

Artikel 31 verbiedt op straf van geldboete de tot woning dienende lokalen te veranderen in toneelzalen of dranksluiterijen. Dit artikel blijkt nooit te zijn toegepast.

Artikel 44 betreft de handelshuurovereenkomsten. Sedert de wet van 30 April 1951 is het overbodig geworden.

5° OVERGANGSBEPALINGEN.

Artikel 9 van het ontwerp van wet behelst de gebruikelijke overgangsbepalingen, met enkele loutere vormverbeteringen.

6° SLOTBEPALINGEN.

Artikel 10 van het ontwerp brengt een wijziging aan in artikel 47 van de samengeordende wetten. Het jaar 1953 wordt vervangen door het jaar 1954.

Artikel 11 verleent aan de Koning de macht om de nieuwe wetgeving en de vroegere wetgeving samen te ordenen.

Artikel 12 stelt de datum vast van de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen.

De Minister van Justitie.

L. LAGAE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le Conseil d'Etat, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 21 novembre 1952, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi « modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer », a donné en sa séance du 24 novembre 1952 l'avis suivant :

Le Conseil d'Etat est d'avis que l'énumération des taux de loyers sous la mention « mais dépassait » figurant à l'alinéa 2 du § 1 nouveau de l'article 2 des lois coordonnées est superflue et peut être omise.

En effet, il résulte de l'alinéa 1^{er} de ce paragraphe que les locations inférieures à ces taux continuent à être soumises à l'application des lois coordonnées.

*.

Pour certaines catégories d'immeubles, le projet de loi permet le maintien de la prorogation si le preneur offre de payer un loyer normal. Le Conseil d'Etat estime que la notion de « loyer normal » devrait être précisée mieux que ne le fait l'exposé des motifs, qui se borne à renvoyer à la « valeur locative normale dont il est question à l'article 11 des lois coordonnées ».

*.

Pour le surplus, le Conseil d'Etat propose d'apporter au projet des modifications de forme qui figurent dans le texte ci-après :

PROJET DE LOI

modifiant les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 10 mars 1952.

Article premier.

L'article 2, § 1, des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 10 mars 1952, est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Sont exclues de l'application des articles 3 à 22 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

- » 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - » a) 8,000 francs pour les immeubles;
 - » b) 6,000 francs pour les parties d'immeubles.
 - » 2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :
 - » a) 6,600 francs pour les immeubles;
 - » b) 5,400 francs pour les parties d'immeubles.
 - » 3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :
 - » a) 5,400 francs pour les immeubles;
 - » b) 4,500 francs pour les parties d'immeubles.
 - » 4° Dans les communes de moins de 20,000 habitants :
 - » a) 4,000 francs pour les immeubles;
 - » b) 2,400 francs pour les parties d'immeubles.
 - » Toutefois, à la condition que le preneur paye à partir du 1^{er} janvier 1953 un loyer normal, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas :
- » 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - » a) 12,000 francs pour les immeubles;
 - » b) 9,000 francs pour les parties d'immeubles.
 - » 2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :
 - » a) 10,000 francs pour les immeubles;
 - » b) 8,000 francs pour les parties d'immeubles.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De Raad van State, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 21^o November 1952 door de Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur », heeft ter zitting van 24 November 1952 het volgend advies gegeven :

De Raad van State is van advies dat de opsonning van de huurbedragen onder de vermelding « maar hoger was dan », welke in het tweede lid van § 1 van artikel 2 der samengeordende wetten voorkomt, overbodig is en weggelaten kan worden.

Uit het eerste lid van die paragraaf blijkt immers dat de huurovereenkomsten met een huurprijs lager dan die bedragen verder onder toepassing van de samengeordende wetten vallen.

*.

Voor sommige categorieën van onroerende goederen maakt het wetsontwerp de verlenging van de huurovereenkomst mogelijk indien de huurder voorstelt een normale huurprijs te betalen. De Raad van State is van oordeel dat voor het begrip « normale huurprijs » een duidelijkere omschrijving behoeft dan die van de memorie van toelichting, waar eenvoudig verwezen wordt naar de « normale huurwaarde waarvan sprake is in artikel 11 van de samengeordende wetten ».

*.

Voor het overige stelt de Raad van State voor, een aantal vormwijzigingen in het ontwerp, aan te brengen; zij zijn opgenomen in de onderstaande tekst :

WETSONTWERP

tot wijziging van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Eerste artikel.

Artikel 2, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur wordt door de volgende bepaling vervangen :

« § 1. Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 van deze wet vallen de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

- » 1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
 - » a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 6,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.
 - » 2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :
 - » a) 6,600 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 5,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.
 - » 3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :
 - » a) 5,400 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 4,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.
 - » 4° In de gemeenten met minder dan 20,000 inwoners :
 - » a) 4,000 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 2,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.
 - » Mits de huurder echter met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt, blijven de artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 niet hoger was dan :
- » 1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
 - » a) 12,000 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 9,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.
 - » 2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :
 - » a) 10,000 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 8,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- » a) 8,000 francs pour les immeubles;
- » b) 7,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 4° Dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants :

- » a) 6,000 francs pour les immeubles;
- » b) 4,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 5° Dans les communes de moins de 5,000 habitants :

- » a) 5,000 francs pour les immeubles;
- » b) 3,500 francs pour les parties d'immeubles.

» Les exclusions résultant du présent paragraphe sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au § 5, lesquels prendront cours au plus tôt le 1^{er} janvier 1953. »

Art. 2.

L'article 2, § 3, 4°, des mêmes lois est modifié comme suit :

« 4° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants. »

Art. 3.

L'article 2, § 3, des mêmes lois est complété comme suit :

« 5° les locations d'immeubles ou parties d'immeubles faites aux pouvoirs publics. »

Art. 4.

L'article 2, § 4, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Toutefois, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations exclues par application de l'alinéa précédent, à la condition que le preneur paye à partir du 1^{er} janvier 1953 un loyer normal. »

Art. 5.

L'article 3, § 1, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 4, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. »

Art. 6.

L'article 4, § 2, alinéa 1, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Lorsqu'il s'agit des locations visées à l'article 2, § 2, alinéa 2, et § 4, alinéa 2, il suffit que le motif soit légitime. »

Art. 7.

L'article 11, alinéa 3, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Lorsque la situation du preneur le justifie, le juge statuant en équité peut, à la requête du bailleur, accorder des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 % ni rétroagir au delà de la demande. »

Art. 8.

§ 1. Les articles 31 et 44 des mêmes lois sont abrogés.

§ 2. A l'article 33 des mêmes lois, les mots : « Sans préjudice de l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances introduites en application de l'article 31 de la présente loi » sont supprimés.

Art. 9.

Un nouvel article 43bis rédigé comme suit, est inséré dans les mêmes lois :

« Art. 43bis. — § 1. Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1953 les décisions non susceptibles de recours au fond qui, par application exclusive de l'article 3, § 1, des lois coordonnées le 10 mars 1952, ordonnent le déguerpissement.

» Le preneur peut, jusqu'au 31 janvier 1953, former opposition devant le juge des référés à la décision qui a ordonné son déguerpissement.

» Le juge peut faire surseoir au déguerpissement. Il statue sur la demande originaire en tenant compte des dispositions de la présente loi.

» Sa décision est sans appel.

» 3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- » a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 7,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4° In de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners :

- » a) 6,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 4,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 5° In de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners :

- » a) 5,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 3,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» De uit deze paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in § 5 bepaalde opzeggingen die ingaan ten vroegste op 1 Januari 1953. »

Art. 2.

Artikel 2, § 3, 4°, van dezelfde wetten wordt als volgt gewijzigd :

« 4° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn. »

Art. 3.

Artikel 2, § 3, van dezelfde wetten wordt als volgt aangevuld :

« 5° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, van overheidswege aangegaan. »

Art. 4.

Artikel 2, § 4, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« De artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 blijven op de bij toepassing van het voorgaande lid uitgesloten huurovereenkomsten van toepassing, mits de huurder met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt. »

Art. 5.

Artikel 3, § 1, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« § 1. Behoudens het bepaalde in artikel 4, wordt elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingentreding overeenstemt. »

Art. 6.

Artikel 4, § 2, eerste lid, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« Wanneer het huurovereenkomsten betreft bedoeld bij artikel 2, § 1, tweede lid, en § 4, tweede lid, volstaat een wettige reden. »

Art. 7.

Artikel 11, derde lid, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Wanneer de toestand van de huurder zulks wettigt, kan de rechter, die naar billijkheid uitspraak doet, op verzoek van de verhuurder, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 % niet mogen te boven gaan, noch een terugwerkende kracht mogen hebben tot vóór de eis. »

Art. 8.

§ 1. De artikelen 31 en 44 van dezelfde wetten worden opgeheven.

§ 2. Het eerste lid van artikel 33 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niettegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. »

Art. 9.

Een nieuw artikel 43bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wetten ingevoegd :

« Art. 43bis. — § 1. Vóór 31 Januari 1953 kunnen niet worden ten uitvoer gelegd de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal wat de grond betreft en waarbij uitsluitend bij toepassing van artikel 3, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten gelast wordt het goed te ontruimen.

» De huurder kan tot 31 Januari 1953 vóór de rechter in kortgeding verzet aantekenen tegen de beslissing tot ontruiming.

» De rechter kan de ontruiming doen uitstellen. Hij doet uitspraak over de oorspronkelijke eis overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

» Zijn beslissing is niet vatbaar voor hoger beroep.

» La décision originale demeure exécutoire quant aux frais.

» § 2. Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge qui en est saisi, fait application des dispositions des lois coordonnées le 10 mars 1952 et des modifications qu'y apporte la présente loi.

» Il statue en outre sur les frais de la décision originale.

» Dans le cas où l'exécution provisoire aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive »

Art. 10.

L'article 47 de ces mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Les présentes lois coordonnées cesseront leurs effets le 31 décembre 1954, à l'exception des articles 1 et 2, 32 à 38 et 40. »

Art. 11.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions qui précèdent avec les dispositions des lois coordonnées le 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Art. 12.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1953.

La chambre était composée de :

MM. :

J. SUETENS, *premier président du Conseil d'Etat, président;*

M. SOMERHAUSEN, *conseiller d'Etat;*

G. VAN BUNNEN, *conseiller d'Etat;*

G. PIQUET, *greffier adjoint, greffier.*

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de

M. SUETENS.

Le Greffier,

(signé) G. PIQUET.

Le Président,

(signé) J. SUETENS.

Pour expédition délivrée à M. le Ministre de la Justice.

Le 26 novembre 1952.

*Pour le Greffier du Conseil d'Etat,
le greffier adjoint,*

G. PIQUET.

» De oorspronkelijke beslissing blijft uitvoerbaar wat de kosten betreft.

» § 2. Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal ten gronde, doet de rechter bij wie het wordt ingediend toepassing van de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten en de door deze wet er in aangebrachte wijzigingen.

» Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

» Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter is bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing. »

Art. 10.

Artikel 47 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Deze samengeordende wetten treden buiten werking op 31 December 1954, met uitzondering van de artikelen 1 en 2, 32 tot 38 en 40. »

Art. 11.

De Koning is er toe gemachtigd de vorenstaande bepalingen samen te ordenen met de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Art. 12.

Deze wet treedt 1 Januari 1953 in werking.

De kamer was samengesteld uit :

De HH. :

J. SUETENS, *eerste-voorzitter van de Raad van State, voorzitter;*

M. SOMERHAUSEN, *raadsheer van State;*

G. VAN BUNNEN, *raadsheer van State;*

G. PIQUET, *adjunct-griffier, griffier.*

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van

de H. SUETENS.

De Griffier,

(get.) G. PIQUET.

De Voorzitter,

(get.) J. SUETENS.

Voor uitgifte afgeleverd aan de H. Minister van Justitie.

De 26^e November 1952.

*Voor de Griffier van de Raad van State,
de adjunct-griffier,*

PROJET DE LOI

BAUDOUIN, ROI DES BELGES.
A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre nom aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

Article premier.

L'article 2, § 1, des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 10 mars 1952, est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Sont exclues de l'application des articles 3 à 22 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

- » 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - » a) 8,000 francs pour les immeubles;
 - » b) 6,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- » a) 6,000 francs pour les immeubles;
- » b) 5,400 francs pour les parties d'immeubles.

» 3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- » a) 5,400 francs pour les immeubles;
- » b) 4,500 francs pour les parties d'immeubles.

» 4° Dans les communes de moins de 20,000 habitants :

- » a) 4,000 francs pour les immeubles;
- » b) 2,400 francs pour les parties d'immeubles.

» Toutefois, à la condition que le preneur paye à partir du 1^{er} janvier 1953 un loyer normal, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas :

- » 1° Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - » a) 12,000 francs pour les immeubles;
 - » b) 9,000 francs pour les parties d'immeubles.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN,
Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

Eerste artikel.

Artikel 2, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 1. Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 van deze wet vallen de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

- » 1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
 - » a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 6,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- » a) 6,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 5,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- » a) 5,400 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 4,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4° In de gemeenten met minder dan 20,000 inwoners :

- » a) 4,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 2,400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» Mits de huurder echter met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt, blijven de artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 niet hoger was dan :

- » 1° In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
 - » a) 12,000 frank voor de onroerende goederen;
 - » b) 9,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 2° Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- » a) 10,000 francs pour les immeubles;
- » b) 8,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 3° Dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- » a) 8,000 francs pour les immeubles;
- » b) 7,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 4° Dans les communes de 5,000 à moins de 20,000 habitants :

- » a) 6,000 francs pour les immeubles;
- » b) 4,000 francs pour les parties d'immeubles.

» 5° Dans les communes de moins de 5,000 habitants :

- » a) 5,000 francs pour les immeubles;
- » b) 3,500 francs pour les parties d'immeubles.

» Les exclusions résultant du présent paragraphe sortiront leurs effets suivant les préavis prévus au § 5, lesquels prendront cours au plus tôt le 1^{er} janvier 1953. »

Art. 2.

L'article 2, § 3, 4°, des mêmes lois est modifié comme suit :

« 4° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants. »

Art. 3.

L'article 2, § 3, des mêmes lois est complété comme suit :

« 5° les locations d'immeubles ou parties d'immeubles faites aux pouvoirs publics. »

Art. 4.

L'article 2, § 4, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Toutefois, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations exclues par application de l'alinéa précédent, à la condition que le preneur paie à partir du 1^{er} janvier 1953 un loyer normal. »

Art. 5.

L'article 3, § 1, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 4, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1954 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. »

Art. 6.

L'article 4, § 2, alinéa 1, des mêmes lois est complété par la disposition suivante :

« Lorsqu'il s'agit des locations visées à l'article 2, § 1, alinéa 2, et § 4, alinéa 2, il suffit que le motif soit légitime. »

» 2° In de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- » a) 10,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 8,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 3° In de gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- » a) 8,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 7,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4° In de gemeenten met 5,000 tot minder dan 20,000 inwoners :

- » a) 6,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 4,000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 5° In de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners :

- » a) 5,000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 3,500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» De uit deze paragraaf voortvloeiende uitsluitingen hebben uitwerking volgens de in § 5 bepaalde opzeggingen die ingaan ten vroegste op 1 Januari 1953. »

Art. 2.

Artikel 2, § 3, 4°, van dezelfde wetten wordt als volgt gewijzigd :

« 4° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn. »

Art. 3.

Artikel 2, § 3, van dezelfde wetten wordt als volgt aangevuld :

« 5° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, van overheidswege aangegaan. »

Art. 4.

Artikel 2, § 4, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« De artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 blijven echter op de bij toepassing van het voorgaande lid uitgesloten huurovereenkomsten van toepassing, mits de huurder met ingang van 1 Januari 1953 een normale huurprijs betaalt. »

Art. 5.

Artikel 3, § 1, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« § 1. Behoudens het bepaalde in artikel 4, wordt elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingenottreding overeenstemt. »

Art. 6.

Artikel 4, § 2, lid 1, van dezelfde wetten wordt met de volgende bepaling aangevuld :

« Wanneer het huurovereenkomsten betreft bedoeld bij artikel 2, § 1, lid 2, en § 4, lid 2, volstaat een wettige reden. »

Art. 7.

L'article 11, alinéa 3, des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Lorsque la situation du preneur le justifie, le juge, statuant en équité, peut, à la requête du bailleur, accorder des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 %, ni rétroagir au delà de la demande. »

Art. 8.

§ 1. Les articles 31 et 44 des mêmes lois sont abrogés.

§ 2. A l'article 33 des mêmes lois, les mots : « sans préjudice de l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances introduites en application de l'article 31 de la présente loi », sont supprimés.

Art. 9.

Un nouvel article 43bis, rédigé comme suit, est inséré dans les mêmes lois :

« Art. 43bis. — § 1. Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1953 les décisions non susceptibles de recours au fond qui, par application exclusive de l'article 3, § 1, des lois coordonnées le 10 mars 1952, ordonnent le déguerpissement.

» Le preneur peut, jusqu'au 31 janvier 1953, former opposition devant le juge des référés à la décision qui a ordonné son déguerpissement.

» Le juge peut faire surseoir au déguerpissement. Il statue sur la demande originaire en tenant compte des dispositions de la présente loi.

» Sa décision est sans appel.

» La décision originaire demeure exécutoire quant aux frais.

» § 2. Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge qui en est saisi fait application des dispositions des lois coordonnées le 10 mars 1952 et des modifications qu'y apporte la présente loi.

» Il statue en outre sur les frais de la décision originaire.

» Dans le cas où l'exécution provisoire aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive. »

Art. 10.

L'article 47 de ces mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« Les présentes lois coordonnées cesseront leurs effets le 31 décembre 1954, à l'exception des articles 1^{er} et 2, 32 à 38 et 40. »

Art. 11.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions qui précèdent avec les dispositions des lois coordonnées le 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Art. 12.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1953.

Donné à Bruxelles, le 27 novembre 1952.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

BAUDOUIN.

L. LAGAE.

Art. 7.

Artikel 11, lid 3, van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Wanneer de toestand van de huurder zulks wettigt, kan de rechter, die naar billijkheid uitspraak doet, op verzoek van de verhuurder, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 % niet mogen te boven gaan, noch een terugwerkende kracht mogen hebben tot vóór de eis. »

Art. 8.

§ 1. De artikelen 31 en 44 van dezelfde wetten worden opgeheven.

§ 2. Het eerste lid van artikel 33 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De krachens deze wet ingestelde eisen worden, niet-tegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrede-rechter van de plaats waar het goed gelegen is. »

Art. 9.

Een nieuw artikel 43bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wetten ingevoegd :

« Art. 43bis. — § 1. Vóór 31 Januari 1953 kunnen niet worden ten uitvoer gelegd de beslissingen die niet vatbaar zijn voor verhaal wat de grond betreft en waarbij uitsluitend bij toepassing van artikel 3, § 1, van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten gelast wordt het goed te ontruimen.

» De huurder kan tot 31 Januari 1953 voor de rechter in kort geding verzet aantekenen tegen de beslissing tot ontruiming.

» De rechter kan de ontruiming doen uitstellen. Hij doet uitspraak over de oorspronkelijke eis overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

» Zijn beslissing is niet vatbaar voor hoger beroep.

» De oorspronkelijke beslissing blijft uitvoerbaar wat de kosten betreft.

» § 2. Indien de beslissing nog vatbaar is voor verhaal ten gronde, doet de rechter bij wie het wordt ingediend toepassing van de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten en de door deze wet erin aangebrachte wijzigingen.

» Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

» Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter is bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing. »

Art. 10.

Artikel 47 van dezelfde wetten wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Deze samengeordende wetten treden buiten werking op 31 December 1954, met uitzondering van de artikelen 1 en 2, 32 tot 38 en 40. »

Art. 11.

De Koning is ertoe gemachtigd de vorenstaande bepalingen samen te ordenen met de bepalingen van de op 10 Maart 1952 samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Art. 12.

Deze wet treedt 1 Januari 1953 in werking.

Gegeven te Brussel, 27 November 1952.

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,