

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 24 NOVEMBER 1926.

WETSONTWERP

tot herziening van de uitzonderingswetgeving in zake huur-
overeenkomsten ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (2), UITGEBRACHT DOOR DEN HEER MARCK.

MIJNE HEEREN,

I.

Uwe Middenafdeeling heeft zich verzet tegen de zuiver en eenvoudige afschaffing van onze uitzonderingswetgeving in zake van huurovereenkomsten :

1^o omdat zij van gevoelen is dat de woningnood — ten minste wat betreft de geringe woningen — nog voortduurt in zulke mate dat zij moet weigeren een algemeen terugkeer tot het gemeene recht te moeten zien voor het tijdstip waarop de samengeordende wetten van 31 December 1925 ophouden van kracht te zijn ;

2^o omdat zij er van overtuigd is dat, zelfs zoo de woningnood thans feitelijk als geëindigd zou kunnen beschouwd worden, de plotselinge overgang — dus zonder den minsten ondergang — van het regime van vorenvermelde wetten tot het regime van het Burgerlijk Wetboek, voor een zeer groot aantal huurders, wier geval belangstelling verdient, buitengewoon erge gevolgen na zich zou slepen, en dienvolgens moeilijkheden en geschillen zou veroorzaken die weltra wetsmaatregelen in den aard van de thans bestaande zou noodzakelijk maken.

. * .

Uwe Middenafdeeling is echter niet van gevoelen dat wij zonder meer de huishuurwet moeten verlengen. Zij is integendeel voorstander van hare herziening die er naar moet streven, niet alleen sommige onderwetsche bepalingen van deze wetten te doen wegvallen of sommige teksten er van te verbeteren, die aanleiding gegeven hebben tot interpretatiegeschillen, maar ook en vooral — gezien de vermindering van den woningnood — de afschaffing voor te bereiden van het uitzonderingsregime, door beslist overgangsmaatregelen te voorzien, die aan de

(1) Wetontwerp, door den Senaat overgemaakt, n^o 427 (1925-1926).

(2) De Middenafdeeling, bestond uit de heeren Brumet voorzitter, Meysmans, Bouchery, Bologne, Clynmans, Fieullien, Marck.

talrijke opgezegde huurders de gelegenheid zullen verschaffen om schikkingen te treffen voor hun min of meer aanstaande vertrek, en die geleidelijk het wettelijk befrag van den huurprijs nader zullen brengen tot datgene dat waarschijnlijk door de verhuurders zal geëischt worden, wanneer hunne vaste goederen weer onder het gemeene recht zullen komen te staan.

Dit wil zeggen, dat uwe Middenafdeeling hare principieele goedkeuring hecht aan het wetsontwerp dat U voorgelegd wordt, vermits het U voorstelt een regime in te voeren dat een overgang zal uitmaken tusschen het stelsel dat wij kennen sedert 1919 en het normaal regime — en aldus in de inrichting van het overgangstijdperk gedragslijnen te volgen die niet grondig verschillen van die welke wij hooger uiteengezet hebben.

* * *

De Senaat is van het wetsontwerp afgeweken wat sommige voorwaarden betreft die men in acht zou dienen te nemen bij het inrichten van de overgangsperiode. Hetzelfde geschiedde in uwe Middenafdeeling die nochtans al de wijzigingen, door den Senaat aan het ontwerp toegebracht, niet kon goedkeuren.

II.

EERSTE ARTIKEL. (*Intrekking van de samengeordende wetten.*)

Het eerste artikel van het ontwerp bepaalt de intrekking van de samengeordende wetten van 1923, 1924 en 1925, zonder eenig voorbehoud. Uwe Middenafdeeling is van gevoelen dat deze algeheele « opruiming » niet aannemelijk is. Waarom niet? Omdat het niet rechtvaardig is de rechten op te heffen die verworven werden krachtens de samengeordende wetten en omdat het niet redelijk is, de toestanden, door deze wetten tot stand gebracht, onopgelost te laten. Men gelieve op te merken dat er geen sprake is van deze rechten of van deze toestanden in de overige artikelen van het ontwerp, zelfs niet in de overgangsbepalingen.

Hadde het ontwerp ten minste aan den Rechter eene zekere vrijheid gelaten om de moeilijkheden op te lossen voortspuitende uit de intrekking van de samengeordende wetten! Maar neen! Inderdaad, artikel 39 van het ontwerp schrijft voor : « Bij het berechten van de reeds aangebrachte en thans aanhangige zaken, moeten de bepalingen dezer wet toegepast worden » en — *a fortiori* — bij het berechten van de nieuwe zaken.

Onder deze voorwaarden, acht uwe Middenafdeeling zich verplicht u te vragen, niet alleen van het eerste artikel van het ontwerp slechts goed te keuren dan na daaraan de noodige voorbehoudingen te hebben toegevoegd maar ook van al de gevolgen te voorzien welke het intrekken van de samengeordende wetten noodzakelijk zal met zich brengen.

ART. 2. (*Vaste goederen waarvoor de wet geldt.*)

Het eerste artikel van onze onderscheidene huishuurwetten omschrijft hun doel. De volgende artikelen vermelden de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, waarop de wetten toepasselijk of niet toepasselijk zijn.

De Regeering meende eene andere volgorde te moeten aannemen in het u onderworpen wetsontwerp. In de eerste vijf artikelen geeft zij eerst de vaste goederen aan, waarop de wet niet toepasselijk is, daarna, die waarop zij wel toepasselijk is, en, alleen in artikel 6, zet zij het voorwerp der wet uiteen.

Er werd beweerd dat die wijze van wetgeving meer redematig is. Dit neemt uwe Middenafdeeling wel aan, mits u nochtans voor te stellen in het Eerste Hoofdstuk getiteld : « Vaste goederen waarvoor de wet geldt » te vermelden voor eerst : de aan de wet onderworpen vaste goederen en daarna de aan de wet

niet onderworpen vaste goederen. Zij stelt u ook, voor de artikelen 2 en 3 tot één artikel te versmelten, luidend als volgt :

« Art. 2. De wet is van toepassing op al de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, behoudens de volgende afwijkingen :

» 1^o De vaste goedelen... enz. »

Art. 2. — 1^o (*Vaste goederen gebouwd sedert 11 November 1918*).

Het ligt voor de hand dat de sedert 11 November 1918 gebouwde vaste goederen moeten onderworpen blijven aan het gemeen recht.

Dat is het overigens wat in het eerste deel van artikel 2 van het Regeeringsontwerp voorziet, luidend als volgt : « Op de vaste goederen waarvan de bouw niet begonnen was of waarvan enkel de ruwbouw voltrokken of nagenoeg voltrokken was op 11 November 1918... » Zoo luidt ook de tekst van artikel 23 der samengeordende wetten van 1923.

De Senaat heeft gemeend na de woorden « Op de vaste goederen » de woorden *of gedeelten van vaste goederen* te moeten inlasschen. Uwe Middenafdeeling heeft de beteekenis van die bijvoeging niet kunnen vatten. Een gedeelte van vaste goederen bouwen kan niet anders beteekenen dan : aan een vast goed heropbouwings- of veranderingswerken uitvoeren. Nu, indien dat de beteekenis is van de voorgestelde wijziging, dan is die op zijn minst genomen nutteloos, vermits het laatste gedeelte van artikel 2 - 1^o in 't bijzonder de vaste goederen bedoelt waaraan heropbouwings- of veranderingswerken werden uitgevoerd.

Art. 2. — 1^o (*Vaste goederen getroffen door oorlogsfeiten*).

Is de wet toepasselijk op de vaste goederen getroffen door oorlogsfeiten en heropgebouwd door tusschenkomst van den Staat?

De tekst van het ontwerp (art. 2 — 1^o), die enkel de herhaling is van artikel 23 van de samengeordende wetten van 1923, laat ons toe, naar het ons dunkt, ontkenkend op deze vraag te antwoorden. Edoch, bij de bespreking van de samengeordende wetten van 1923 en 1924 heeft de Kamer duidelijk doen verstaan dat zij deze onroerende goederen alleen wilde onderwerpen aan het gemeene recht wanneer de eigenaar er van de kosten van heropbouw had gedragen tot een beloop van tenminste de helft. Uwe Middenafdeeling is van gevoelen dat de houding door de Kamer in deze zaak aangenomen volkomen gebillijkt was en dat men door een duidelijken en juisten tekst de verkeerde voorstelling moet te niet doen, waartoe het wat al te haastige opstel van voornoemd artikel 23 aanleiding heeft gegeven.

Art. 2 — 1^o. (*Vaste goederen waarin werken van herbouw of verandering werden uitgevoerd*.)

Met te beslissen dat niet alleen de vaste goederen, gebouwd sedert 11 November 1918, maar ook » de vaste goederen waarin sedert dien datum werken van herbouw of verandering werden uitgevoerd, die de woongelegenheid hebben verruimd en waarvande kosten door den eigenaar werden gedragen, ten minste tot een beloop van de helft der waarde van het vast goed berekend op 1 Augustus 1914 » — heeft de wetgever van 1923 het bouwen van nieuwe woningen willen

aanmoedigen. Deze bepaling vindt men ook in de huishuurwet van 1924 en in deze van 1925. Artikel 2 -- 1^o van het onderhavig ontwerp neemt dezelfde eveneens over.

De Senaat wil daaraan eene belangrijke wijziging toebrengen. Hij stelt u voor, na de woorden « vaste goederen » de woorden « of gedeelten van vaste goederen » in te lassen en den volgenden zin toe te voegen : « De vertrekken waarvan, ondanks dergelijke werken aan het vast goed, de woongelegenheid niet werd verruimd, blijven onder toepassing vallen van deze wet ».

In plaats van een nieuwen overgang te vestigen, doen deze wijzigingen gedeeltelijk den overgang sedert 1924 aangenomen, wegvallen. Inderdaad, terwijl artikel 23 van de samengeordende wetten van 1924, — artikel dat overgenomen is in de samengeordende wetten van 1925 als ook in het regeeringsontwerp, — aan de regelen van het gemeene recht niet alleen de « vergrootingen » van een vast goed onderwerpt, maar het geheele vaste goed met inbegrip van de vertrekken die niet werden herbouwd of veranderd, hebben de wijzigingen door den Senaat voorgesteld voor doel het voordeel van de wet toe te passen op al de niet veranderde vertrekken van een vast goed, zelfs wanneer dit bijna heelemaal werd herbouwd of veranderd en aldus daarvan de woongelegenheid ruimschoots werd vermeerderd.

Uwe Middenafdeeling is van oordeel dat deze wijzigingen diegenen onder de eigenaars zouden ontmoedigen, die in hunne vaste goederen nieuwe woonvertrekken zouden willen bouwen, en dat zij, zooals wij het daareven hebben bewezen, niet vereenigbaar zijn met de grondgedachte van het wetsontwerp.

De Senaat heeft eveneens het woord « woonvertrek » vervangen door het woord « woongelegenheid ». Deze juistere omschrijving keurt uwe Middenafdeeling volkomen goed.

Maar er kan natuurlijk geen sprake zijn van eene denkbeeldige vermeerdering van de woongelegenheid.

Met de bepaling, waarvan sprake, aan te nemen, heeft de wetgever van 1924 voorzeker op het oog gehad eene ernstige vermeerdering bestaande in het bouwen van nieuwe woonkamers, bestemd voor huurders of onderhuurders. Welnu, de rechtspraak verklaart niet altijd in dien zin artikel 23. Zij beschouwt zeer dikwijls als een verruiming van de woongelegenheid de verandering van eene dakkamer in gewone kamer, of het bouwen van een zijkamertje, van eene veranda of zelfs van eender welk hok, zelfs wanneer deze verandering of deze herbouwing door den eigenaar enkel werd gedaan met het oog op eene verruiming van zijn eigen woonst.

Kortom, artikel 23 heeft aanleiding gegeven tot misbruiken, en het is ongetwijfeld daarom dat de Senaat ons de wijzigingen, die wij bespreken, heeft voorgesteld.

Och om deze misbruiken te bestrijden, en terzelfdertijd de grondgedachte van het wetsontwerp te eerbiedigen, is het voldoende te zeggen, duidelijker dan het wetsontwerp dit doet, waarin de verruiming van de woongelegenheid van een vast goed moet bestaan.

Wij meenen van den weg, door den wetgever van 1924 aangegeven, niet af te dwalen wanneer wij u voorstellen te beslissen, dat alleen als eene verruiming van de woongelegenheid kan worden beschouwd deze, welke bestaat in het bouwen van ten minste twee nieuwe kamers, bestemd voor de behuizing van huurders of onderhuurders. Men moet evenwel aannemen dat artikel 2, 1^o, ook zal mogen ingeroepen worden door den eigenaar die, wanneer hij verkiest zelf de

twee nieuwe kamers te betrekken, twee van de door hem tot dan toe bewoonde kamers in huur geeft.

Maar wat moet er gebeuren met de vaste goederen waarin, vóór het in werking treden van de wet, werken van herbouw werden uitgevoerd op grond van welke zij, volgens de rechtspraak, waarvan wij het verkeerde karakter hebben doen uitschijnen, zouden ontsnappen aan de toepassing van de thans van kracht zijnde samengeordende wetten? Om velerlei geschillen te vermijden, stellen wij u voor deze vaste goederen eveneens te rangschikken onder deze die niet aan de wet zullen onderworpen zijn.

Mag men bij de berekening van de waarde die op 1 Augustus 1914 het veranderde vast goed zou gehad hebben, rekening houden met de waarde van den grond? Uwe Middenafdeeling is van oordeel dat het onbillijk zou zijn niet ontkenkend te antwoorden op die vraag.

Art. 2, 2^o (*Vaste goederen die niet in huur werden gegeven*).

De Senaat stelt voor 2^o van artikel 2 van het wetsontwerp te wijzigen met inlassching na de woorden « tot bewoning » van de woorden : « en als afzonderlijke woongelegenheid ». Uwe Middenafdeeling stelt U voor aan hoofdstuk V van het ontwerp, dat de algemeene bepalingen omvat, een artikel toe te voegen, luidend : « Ieder gedeelte van vast goed, verhuurd als onderscheiden huisvesting, zal, met het oog op de toepassing van de bepalingen dezer wet, afzonderlijk worden behandeld ».

Op die wijze zal het onnoodig zijn den nadruk te leggen op dit punt in andere artikelen van het ontwerp en namelijk in artikel 2.5.

Art. 2, 3^o. (*Vaste goederen vrijwillig door den huurder verlaten*.)

De Senaat heeft het amendement van den heer Declercq aangenomen, waardoor onder de niet aan de wet onderworpen vaste goederen gerangschikt worden « de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen vrijwillig verlaten door den huurder of vrij geworden ingevolge dezes overlijden ».

Dit amendement was nochtans bestreden geworden, niet alleen door den verslaggever van het wetsontwerp maar ook, bij de tweede lezing, door den Minister van Justitie. Deze voerde de volgende gronden aan :

« Ik meen niet dat het amendement van den heer Declercq logisch is. Het » onttrekt het vaste goed aan de wet wanneer het vrijwillig verlaten is of vrij » geworden ingevolge het overlijden van den huurder. Nochtans blijft het vaste » goed onder het beheer van de wet wanneer het vrij geworden is door de fout » van den huurder, bij voorbeeld wanneer de huurder weigert de huur te » betalen of om eene andere ernstige reden.

» Dat is eene opvallende tegenspraak en het amendement van den heer » Declercq schijnt mij onredelijk.

» Anderzijds, meenen wij dat het stelsel van den heer Declercq de practijken » zou in de hand werken van de verhuurders die zoeken zich van hunne huur- » ders te ontmaken. De eigenaar zal niet aarzelen daartoe vergoedingen aan te » bieden, die hij zeker hoopt van den nieuwen huurder gemakkelijk terug te krijgen.

» Om die redenen is het dat ik aan den Senaat vraag die beschikking niet te » behouden ».

Uwe Middenafdeeling deelt volkomen die zienswijze. Daarom heeft zij de bedoelde bepaling verworpen, die overigens den samenhang van het ontwerp ontredert.

Art. 2, 6^o (*Vaste goederen voor gemengd gebruik.*)

Onder de verschillende « overgangen » die u door de belanghebbenden zelf worden voorgesteld, is er eene die vooral de aandacht van uwe Middenafdeeling heeft gaande gemaakt. Hij bestaat hierin, geheel of gedeeltelijk, het voordeel der wet te weigeren aan de huurders en onderhuurders, die over een inkomen beschikken dat een nog vast te stellen cijfer overtreft en waardoor zij, zonder te veel bezwaar, 't zij in dezelfde gemeente, 't zij elders, een ander betamelijke huisvesting kunnen vinden of de huur betalen welke de verhuurder meent hun te moeten vragen voor de huisvesting die zij betrekken en willen blijven betrekken.

Die maatregel zou aanneembaar zijn, indien de toepassing er van gemakkelijk ware of geene groote bezwaren medebracht.

Doch wie ziet niet in, hoeveel kwesties daardoor opgeworpen worden?

Zal de maatregel aan al de verhuurders baten? Zullen al de huurders en onderhuurders, die beschikken over een inkomen hooger dan het door de wet vastgesteld bedrag, op denzelfden voet behandeld worden? Of zal er rekening moeten gehouden worden met het getal hunner kinderen, met hunne andere familieleasten en bijzondere verplichtingen, voortspruitende uit hun bedrijf en hun maatschappelijken rang, om die maar alleen aan te halen? Zal, desgevallend, rekening moeten gehouden worden met de schommelingen van het indexcijfer?

Hoe zal bewezen worden dat een huurder een bepaald inkomen heeft? Zal de verklaring van den ontvanger der belastingen een voldoende bewijs zijn? Zullen wij dien ambtenaar bij eene wet op huurovereenkomsten verplichten aan elken verhuurder, die zulks aanvraagt, eene verklaring af te leveren houdende opgave van het inkomen van zijnen huurder? En moet die verklaring het inkomen opgegeven voor het loopende jaar? Zullen wij toelaten dat het inkomen van den huurder in 't openbaar besproken wordt? Zullen wij alzoo de huurders niet aanzetten aan de ontvanger der belastingen onjuiste verklaringen te doen om niet tot verhuizen te kunnen verplicht worden? Enz., enz.

Bedoelde maatregel, alhoewel in beginsel kunnende beschouwd worden als billijk, zou in de nieuwe wet op de huurovereenkomsten niet kunnen ingeschreven worden zonder eene nieuwe bron van erge betwistingen te veroorzaken.

Edoch, uwe Middenafdeeling heeft een middel van overeenkomst meenen te vinden, hierin bestaande, dat terug aan het gemeene recht worden onderworpen de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen die, met inachtneming van hunne ligging, aan zulken hoogen prijs verhuurd worden, dat de bewoners mogen geacht worden over voldoende middelen te beschikken om, 't zij in dezelfde gemeente, 't zij elders, eene andere behoorlijke woongelegenheid te vinden of om den huurprijs te kunnen betalen dien de verhuurder zal meenen hun te moeten vragen.

Wij beweren niet dat zulks steeds een billijk vermoeden zal zijn. Er is geen vermoeden dat nooit de feiten krenkt. Doch het voorstel uwer Middenafdeeling heeft het voordeel al de bezwaren te vermijden van het hooger besproken voorstel en toch eenigermate dit beginsel te huldigen, waarvan de billijkheid door niemand zal worden betwist, te weten: dat de wet op de huurovereenkomsten alleen diegenen moet beschermen, welke hare bescherming noodig hebben.

Welk is het bedrag van den huurprijs dat men als criterium zal nemen? Wij stellen U datgene voor, dat volgens artikel 2, 6^o van het ontwerp, het voordeel

van de wet onttrekt aan de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die tevens tot bewoning en tot uitoefening van een bedrijf dienen. Het voorstel van uwe Middenafdeeling streeft er dus naar op de vaste goederen of de gedeelten van vaste goederen, die uitsluitend dienen tot woongelegenheid, den maatregel toe te passen die door gemelde bepaling voorzien wordt voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen waarin tegelijk gewoond en een bedrijf uitgeoefend wordt. Zou het ten andere redelijk zijn het voordeel van de wet toe te staan voor vaste goederen, uitsluitend dienende tot woongelegenheid, die zouden gelegen zijn in de eene of andere gemeente en voor 1,600 frank bijvoorbeeld verhuurd werden in 1914, terwijl het voordeel wordt onttrokken, sedert meer dan een jaar, aan vaste goederen die, in dezelfde gemeente gelegen zijn en in 1914 voor hetzelfde bedrag verhuurd werden, en tegelijk tot woongelegenheid en tot uitoefening van een bedrijf dienen?

Artikel 2, 6^o van het ontwerp, stelt de vaste goederen en de gedeelten daarvan op denzelfden voet. Deze bepaling verleent practisch het voordeel van de wet aan al de gedeelten van vaste goederen, want geen enkel dezer was in 1914 verhuurd voor den prijs die gevraagd werd voor een vast goed, gelegen in dezelfde gemeente. Uwe Middenafdeeling vraagt u de gedeelten van vaste goederen te rangschikken volgens het bedrag der huishuur van 1914, die voorzien is voor de vaste goederen, maar verminderd wordt in de door haar aangegeven mate.

Art. 2, 8^o. (*Goederen die onder sequestratie geplaatst zijn.*)

Uwe Middenafdeeling stelt U voor het 8^o van artikel 2 van het ontwerp, dat betrekking heeft op de onder sequestratie geplaatste goederen en op de andere domeingoederen, te laten wegvallen en uit deze bepaling, na wijziging van den vorm, het derde lid te maken van de eerste paragraaf van artikel 7 van het ontwerp. Zonder deze wijziging blijft het laatste lid van deze paragraaf onverstaanbaar.

Art. 4 (*Rangschikking van de goederen waarop de wet toepasselijk is.*)

Het wetsontwerp verdeelt de vaste goederen en de gedeelten van vaste goederen waarvoor de wet geldt, in drie categorieën; het plaatst echter, zooals in artikel 2, 6^o, de vaste goederen en de gedeelten van vaste goederen op denzelfden voet. Uwe Middenafdeeling stelt u integendeel voor de gedeelten van vaste goederen te rangschikken in bijzondere categorieën, omdat anders, nagenoeg alle gedeelten van vaste goederen zouden bevoordeeld worden. De tabel die voorkomt in artikel 4 van het ontwerp zou dus slechts toepasselijk zijn op de vaste goederen. De gedeelten van vaste goederen zouden insgelijks in drie categorieën verdeeld worden. De twee eerste dezer categorieën zouden de gedeelten van vaste goederen omvatten, waarvan de huurprijs op 1 Augustus 1914 voor de eerste vier reeksen bedroeg: de sommen vastgesteld voor de vaste goederen, maar met een derde verminderd, — en voor de volgende reeksen: de sommen vastgesteld voor de vaste goederen. De derde categorie zou omvatten de gedeelten van vaste goederen waarvan de jaarlijkse huurprijs, op 1 Augustus 1914, niet de bedragen overschreed die voor de tweede categorie van gedeelten van vaste goederen vastgesteld worden.

Art. 6. (*Huurverlenging.*)

Artikel 6 van het wetsontwerp voorziet het einde van elke wettelijke verlenging, uiterlijk op 31 December 1931.

De Senaat was van meening dat die termijn te lang is en met een jaar moet verkort worden.

Uwe Middenafdeeling denkt dat de datum van het wetsontwerp beter kan gerechtvaardigd worden dan die welke U door den Senaat wordt voorgesteld. Nochtans is zij zoo vrij U aan te zetten dezen laatste datum aan te nemen, vooreerst, omdat de meerderheid van den Senaat er aanzienlijk belang scheen aan te hechten en vervolgens omdat niet dient gevreesd dat de wetgever van 1929 zal weigeren de noodige maatregelen te treffen, indien de woningnood op dien datum nog heerscht, in strijd met de vooruitzichten van den Senaat die meer optimistisch zijn dan die uwer Middenafdeeling.

Art. 8 — 5°

Onze uitzonderingswetgeving geeft aan den Belg, eigenaar of vruchtgebruiker van een of meer vaste goederen, die den wensch uitdrukt in een daarvan te verblijven of er zijne afstammelingen te doen verblijven voor hunne eerste instelling, het recht de verlenging te weigeren of het intrekken daarvan te vergen.

Zij bepaalt evenwel de volgende voorbehoudingen en voorwaarden :

1° Woont de eigenaar reeds in een van zijn vaste goederen, moet hij, om van woning te veranderen, een rechtmatige belangenkwestie doen gelden ;

2° De eigenaar moet aan den huurder opzegging doen zes maanden vooraf ;

3° De eigenaar moet van het recht waarvan sprake geen gebruik maken tegenover sommige huurders in de wet aangeduid ;

4° De eigenaar moet het vaste goed, waarover hij wil beschikken voor zich zelf of voor zijne kinderen, verkregen hebben voor den datum door de wet bepaald. (Zie art. 4, §§ 5 en 6 van de samengeordende wetten).

Het wetsontwerp behoudt deze bepaling, maar doet de vierde voorwaarde wegvallen.

Met andere woorden, het geeft aan ieder Belg, eigenaar of vruchtgebruiker van een vast goed, het recht zijn eigendom te betrekken, of dit te doen betrekken door zijn afstammelingen, welke ook de datum weze waarop het werd aangekocht.

De Senaat heeft zich ermede akkoord verklaard, en iedereen zal het belang daarvan begrijpen.

Voor het behoud van de vierde voorwaarde, kan men talrijke argumenten aanvoeren. Hier zijn er twee. Aan hem die eigenaar of vruchtgebruiker zal worden van een vast goed, na de goedkeuring van de nieuwe huishuurwet, toelaten zonder ernstigen grond zijn huurders uit te drijven, is ingaan tegen de meening die sedert 1919, in onze uitzonderingswetgeving altijd werd aangenomen : « dat men de aankopen niet moet aanmoedigen, die enkel gedaan worden met het oog op eene zekere en niet onmisbare uitzetting van de huurders ». De opheffing van deze vierde voorwaarde slaat vooral op de arme huurders of deze welke niet genoeg middelen bezitten om het huis dat zij bewonen of eender welk andere behoorlijke woning aan te koopen.

Anderzijds, mogen wij niet uit het oog verliezen dat de nieuwe wet niet, zooals de vorige huishuurwetten, een duur van één jaar zal hebben, maar van drie jaar. Behoudt men de voornoemde voorwaarde, dan belet men den kooper van een vast goed dit te betrekken vóór 1930, dan berooft men hem van het persoonlijk gebruik van zijn huis gedurende twee of drie jaar, dan legt men dien aankoper strengere voorwaarden op dan deze welke tot hiertoe werden aangenomen.

Uwe Middenafdeeling meent voor dit belangrijke vraagstuk eene redelijke transactie-oplossing gevonden te hebben.

Zij stelt U voor te beslissen dat de Belg, vóór 15 November 1926, eigenaar of vruchtgebruiker van een of meer vaste goederen, onder voorbehoud voorzien in artikel 8, §§ 5 en 6, over zijn goed zal kunnen beschikken, na den huurder zes maanden vooraf te hebben opgezegd, terwijl de Belg, die na dien datum het vaste goed zal aanwerven waarover hij, zonder ernstige redenen, voor zich zelf of voor zijn afstammelingen wil beschikken, verplicht zal zijn een jaar vooraf op te zeggen.

ART. 8 — § 6. (*Rechtspersonen.*)

Artikel 8, § 6, van het ontwerp, schenkt aan de Belgische rechtspersonen, eigenaars of vruchtgebruikers van een of meer vaste goederen op 1 Januari 1926, die verlangen in bezit te treden van een daarvan, met het doel het te gebruiken voor de uitoefening van hun opdracht, het vermogen de wettelijke verlenging te weigeren of er de intrekking van te vragen, mits een opzegging van zes maanden vooraf, en op voorwaarde dat de bewoners van het vaste goed niet behooren tot een van de categorieën van huurders of onderhuurders bijzonder door de wet beschermd

De « Raadgevende Commissie tot herziening van de uitzonderingswetgeving in zake huurovereenkomsten » heeft dezen maatregel goedgekeurd. Na breedvoerige bespreking, heeft de Senaat hem, ten slotte, aangenomen. Uw Middenafdeeling ook heeft er haar instemming mede betuigd.

Het is billijk dat rechtspersonen, die zich bezighouden, 't zij met het onderwijs der jeugd, 't zij met de verstandelijke en zedelijke verbetering der bevolking, 't zij met de verpleging der oude lieden, der weezen en der zieken, 't zij met werken van liefdadigheid of werken ten algemeenen nutte, door de nieuwe wet — die nochtans op de eerste plaats een wet is om een woongelegenheid aan de burgers te verzekeren — machtiging bekomen om vrij over hunne vaste goederen te beschikken ten einde ze tot het uitoefenen van hun opdracht aan te wenden. Doch, dat ditzelfde voordeel aan de rechtspersonen, die uit winstbejag de vrije beschikking over hunne vaste goederen eischen en, *a fortiori*, aan de handelsvennootschappen, verleend wordt, daarvan kan klaarblijkend geen spraak zijn, op gevaar af heel den samenhang der wet te vernietigen. In den Senaat werd beweerd dat de U voorgelegde tekst in den door ons aangeduiden zin dient opgevat. Doch het kwam ons voorzichtig voor elke andere opvatting onmogelijk te maken met aan den tekst van het ontwerp de wijzigingen toe te voegen die wij U voorstellen.

ART. 8 — § 8. (*Huurders die bijzonder beschermd worden.*)

Onder de huurders en onderhuurders die een gansch bijzondere bescherming verdienen, worden door het wetsontwerp gerangschikt : « De gezinshoofden met ten minste drie kinderen, minder dan zestien jaar oud, op het oogenblik waarop de verhuurder de verlenging weigert of er de intrekking van vraagt. »

In de samengeordende wetten komt een soortgelijke doch minder ruime bepaling voor. Daarin wordt inderdaad deze bijzondere bescherming slechts verleend aan de gezinshoofden die ten minste vier bij hen inwonende kinderen hebben.

Er dient nochtans op gewezen dat krachtens bedoelde wetten, de meerderjarige kinderen niet als de heel kleine kinderen in aanmerking mogen gebracht

worden, terwijl op grond van het wetsontwerp het voordeel van artikel 8, § 8 ontzegd wordt aan de gezinshoofden die niet ten minste drie kinderen van minder dan zestien jaar oud hebben.

De Senaat stelt U voor den ouderdom dien de kinderen niet mogen te boven gaan om bedoeld voordeel aan hun ouders te kunnen toekennen, van zestien op achttien jaar te brengen.

Uw Middenafdeeling acht dat er hoegenaamd geen reden toe bestaat om, zooals in het wetsontwerp wordt gevraagd, af te wijken van den sedert 1923 aangenomen regel, waarbij het inwonen van vier kinderen wordt geëischt, doch dat het noodig is, om de misbruiken te voorkomen, den maximum leeftijd dezer kinderen aan te duiden zonder nochtans dien, door het wetsontwerp bepaald, te overschrijden.

Art. 8, § 9.

Niets schijnt er zich tegen te verzetten dat de Belgische rechtspersonen — zelfs de handelsvennootschappen — het recht hebben zich tegen de verlenging te verzetten of de intrekking daarvan aan te vragen, mits aan den huurder of vroegeren huurder een woning, voldoende voor dezes behoeften, volgens zijn rang, zijn stand en zijn beroep te verstrekken.

Daarom wordt U door uw Middenafdeeling voorgesteld, bij paragraaf 9 van artikel 8 te voegen : « Dit geldt eveneens voor ieder Belgisch reschtsperson, de handelsvennootschappen er bij begrepen ».

Art. 9 (laatste lid). (*Verkrijger van een vast goed, verkocht ten gevolge van een beslag, enz.*)

Die bepaling, welke werd ingelascht door den Senaat, plaatst onder het stelsel van gemeen recht de vaste goederen verkocht ten gevolge van beslag, eene gerechtelijke uitwinning of eene vonnis van fallietverklaring. Artikel 36 der samengeordende wetten van 1925 behelst een bepaling van denzelfden aard, doch meer beperkt.

Maar er dient te worden opgemerkt dat, luidens haar bewoordingen, de bepaling, voorgesteld door den Senaat, de hooger aangeduide voordeelen doet toekennen aan alle verkrijgers, welke ook hun nationaliteit zij, terwijl volgens paragraaf 5 van artikel 8, slechts aan de Belgische verkrijgers de vrije beschikking over hun goed wordt toegestaan.

Dit ingezien, scheen het aan uwe Middenafdeeling logisch toe en vooral billijk, het laatste lid van artikel 9 te doen strooken met paragraaf 5 van artikel 8, door de woorden « de verkrijger van een vast goed verkocht... », te vervangen door de woorden « ieder Belg, die een vast goed verkrijgt..., enz. ».

Art. 12, § 1 (*Beperking der huurprijzen*).

Het wetsontwerp voorziet voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen behorende tot de derde reeks, de volgende huurprijsverhoogen :

In het jaar 1927-1928.		150 t. h.
» 1928-1929.		175 t. h.
» 1929-1930.		200 t. h.
» 1930-1931.		225 t. h.

Zooals wij hooger zegden, vraagt de Senaat, een einde te stellen aan de uitzonderingswetgeving in zake het verhuren van huizen, — niet in 1931 —, maar in 1930. Uit dien hoofde zelfs zou, — volgens diens meening —, geen verhooging van huurprijzen meer moeten bepaald worden voor het jaar 1930-1931.

De Senaat neemt de prijsverhoogingen, voorzien bij het wetsontwerp, aan voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen behorende tot de eerste twee categorieën, alsmede de tweede en derde prijsverhoogingen voorzien voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen behorende tot de derde categorie.

Betreffende al die punten is uw Middenafdeeling het eens met den Senaat.

.

Maar de meerderheid uwer Middenafdeeling kan zich niet aansluiten met de wijziging voorgesteld door den Senaat, volgens dewelke van 150 t. h. op 175 t. h. zou gebracht worden de eerste verhooging van den huurprijs voorzien bij het wetsontwerp, voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen behorende tot de derde categorie.

De meerderheid uwer Middenafdeeling denkt, dat er geen enkele afdoende reden bestaat om het verschil van 25 t. h. weg te cijferen, bestaande tusschen de eerste verhooging van den huurprijs voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen behorende tot de tweede categorie en de eerste verhooging van den huurprijs voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen behorende tot de derde categorie, terwijl een verschil van 50 t. h. aangenomen blijft tusschen de eenige verhooging van den huurprijs voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen behorende tot de eerste categorie en de eerste verhooging van den huurprijs voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen der tweede categorie.

Merken men overigens op, dat de Senaat eveneens een verschil van 25 t. h. aanneemt tusschen de tweede verhooging van den huurprijs voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen van de tweede categorie en de tweede verhooging voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen der derde categorie.

Het is dus logisch, de eerste verhooging door het wetsontwerp voorzien voor de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen der derde categorie aan te nemen.

Daarbij, de bewoners van de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen der derde categorie zijn allen, of schier allen werklieden of kleine bedienden, voor dewelke een verhooging van slechts 25 t. h. op dit uur pijnlijke gevolgen hebben kan. Waarom hun dan een verhooging van 50 t. h. opleggen? De meerderheid van uwe Middenafdeeling neemt trouwens — zooals we hooger zegden — voor het jaar 1928-1929, niet de door het ontwerp voorziene verhooging van 175 t. h. aan, maar de door den Senaat bepaalde verhooging van 200 t. h.

Zoo wil zij een blijk geven van haren verzoeningsgeest en tevens bewijzen dat het er voor hen vooral om te doen is, te bekomen dat de arbeiders toekomstig jaar, zonder te veel ontberingen, de hen dreigende moeilijkheden kunnen overwinnen en het jaar 1928 te gemoet gaan, dat hen ongetwijfeld een toestand brengen zal die hun zal in staat stellen gemakkelijker een verhooging van 200 t. h. te betalen dan een verhooging van 150 t. h. in 1927.

* * *

Een lid van uwe Middenafdeeling stelde een amendement voor, waarbij het den verhuurder zou toegelaten zijn, hetzij voor de eerste, hetzij voor de tweede categorie van vaste goederen of gedeelten van vaste goederen de voorziene verhooging te

eischen van den huurder die een woongelegenheid van de 2^{de} of van de 3^{de} categorie betreft, indien de inkomsten van dien huurder een cijfer bereiken dat 3 of 4 maal het vrijgesteld minimum te boven gaat. Door uwe Middenafdeeling werd dat amendement verworpen om de redenen die wij hierboven uiteenzetten bij de bespreking van artikel 1-6^o van het ontwerp

Art. 12, § 2. (*Gehomologeerde huurovereenkomsten.*)

Uwe Middenafdeeling stelt u voor, aan den door den Senaat aangenomen tekst sommige wijzigingen toe te brengen, die, ofschoon zij het beginsel zelf van de bepaling eerbiedigen, de verhuurders toch beletten er misbruik van te maken en afbreuk te doen aan den geest der wet zelf.

Art. 13. (*Belastingen ten laste van den huurder.*)

Dit artikel miskent een der regels van de wet van 29 October 1919 op de inkomstenbelasting, waarbij cedulaire belastingen op de inkomsten worden geheven.

Het aan te nemen, ware een gevaarlijk voorbeeld stellen. Het ware toelaten onze belastingwetten onover te werpen door wetten, die niet in rechtstreeksch-verband met die belastingwetten staan.

Artikel 11, 1^{ste} paragraaf der wet van 29 October 1919 mag overigens niet afgezonderd beschouwd worden; het maakt deel uit van een geheel of van een stelsel.

Dat de voorstanders van artikel 13 van het wetsontwerp een wetsvoorstel tot wijziging van onze belastingwetgeving, nadelijk van de wet van 29 October 1919 indienen. Zoo kan de bedoelde kwestie regelmatig en volledig besproken en opgelost worden.

ARTT. 15-16 en 37. — *Herziening van de huurprijzen. — Terugbetaling van de ten onrechte betaalde sommen.*

Artikelen 15 en 16 van het ontwerp handelen over de herziening van den huurprijs. Artikel 37 regelt de kwestie van de wederrechtelijk betaalde sommen.

Herziening van de huurprijzen.

Er kan, natuurlijk, geene kwestie zijn van de herziening van den huurprijs, wanneer het gaat over vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die niet aan de wet onderworpen zijn.

Laat ons ook er aan herinneren, voor zoover zulks noodig mocht blijken, dat de gehomologeerde huurovereenkomsten, 't zij krachtens « onderhavige » wet, 't zij krachtens de samengeordende wetten, aan de herziening ontsnappen.

Maar welke zijn de regelen voorgesteld voor de herziening van de huurprijzen van vaste goederen, betrokken 't zij krachtens een « verlengde », 't zij krachtens eene « bestaande huurovereenkomst » ?

Om elk misverstand te vermijden, zullen wij eerst verklaren dat de « verlengde huurovereenkomst » de verlenging eener huurovereenkomst is die ten einde is geloopt, geene verlenging door overeenkomst, maar krachtens de wet. De « bestaande huurovereenkomst » is de nog niet vervallen huurovereenkomst of stilzwijgend vernieuwde inhuring.

Het oorspronkelijk ontwerp — dus de Regeeringstekst — behelsde de twee volgende beschikkingen :

Art. 15. — « De wettelijke wijzigingen, bij toepassing van artikel 12 aangebracht aan den huurprijs van de *verlengde huurovereenkomsten*, gelden van rechtswege *ten behoeve van den huurder* met ingang van den eersten vervalldag na het van kracht worden van deze wet ».

« *Ten behoeve van den verhuurder*, worden zij maar van kracht met ingang vanden eersten vervalldag na de overeenkomst van partijen of, bij gebreke daarvan, na de dagvaarding in rechten ».

« Zij blijven van kracht tijdens den ganschen duur van de wettelijke verlenging, met het eenig bedrag, of met de achtereenvolgende bedragen bij artikel 12 voorzien ».

Art. 16. — « De verhuurder en de huurder kunnen de thans bestaande huurovereenkomsten laten herzien *voor de toekomst*, volgens den grondslag van artikel 12 ».

« De herziening doet haar gevolgen gelden overeenkomstig lid 1 en lid 2 van artikel 15 ».

« Zij blijft gelden met het eenig bedrag of de achtereenvolgende bedragen bij artikel 12 voorzien, gedurende den ganschen tijd dat de huurovereenkomst wettelijk zou kunnen verlengd worden, moest zij ten einde loopen ».

« Zij houdt op van kracht te zijn op den 1^{en} Januari van het jaar waarin de huurovereenkomst niet meer wettelijk zou kunnen verlengd worden, indien zij ten einde liep ».

Door dezen tekst wordt dus een onderscheid gemaakt tusschen den huurder en den verhuurder : de beperking van den huurprijs ten voordeele van den huurder geschiedt inderdaad van rechtswege van af den eersten vervalldag na het in werking treden van de wet, terwijl de verhooging van den prijs niet van rechtswege ingaat ten voordeele van den verhuurder en deze er eerst recht op heeft van af den eersten vervalldag, na overeenkomst van partijen of dagvaarding voor de rechtbank. De Memorie van Toelichting rechtvaardigt deze oplossing door te zeggen dat zij « zich opdringt om reden van het karakter van openbare orde waarmede de wet bekleed is (art. 37) ». « Waar het immers — voegt de Memorie van Toelichting er aan toe — tot openbare orde strekt dat de bij de wet voorziene beperking van den huurprijs niet wordt te boven gegaan, strekt het geenszins tot de openbare orde dat dit maximum worde bereikt. Indien zij dus niet gevorderd wordt door den verhuurder, schijnt het dus niet aangewezen dat zij hem van rechtswege wordt toegekend ».

De Senaat heeft de zaken zoo niet opgevat. Hij heeft den verhuurder en den huurder op denzelfden voet gesteld en heeft dienvolgens den tekst van artikel 15 gewijzigd door in het eerste lid de woorden « ten voordeele van den verhuurder » te vervangen door de woorden « zoowel ten voordeele van den verhuurder als van den huurder » en door het tweede lid te laten wegvallen. Hij heeft bovendien artikel 16 gewijzigd door de woorden « overeenkomstig de alinea's 1 en 2 van van artikel 15 » te vervangen door de woorden « overeenkomstig het eerste lid van artikel 15. »

Uwe Middenafdeeling heeft de oplossing door den Senaat voorgesteld, aangenomen, doch in zoover als het « verlengde huurovereenkomsten » geldt. Dit wil zeggen dat zij den tekst, door den Senaat voor artikel 15 voorgesteld, goedgekeurd heeft. Zij wenscht echter dit artikel aan te vullen met een bepaling, strekkende tot het terugbetalen van de ten onrechte betaalde bedragen. Wij spreken hierover verder.

Hier dient er op gewezen dat de Senaat ook in den tekst van artikel 15, vóór het woord «huurovereenkomsten» het woord «verlengde» heeft doen wegvallen. Uwe Middenafdeeling meent dat die wijziging niet gelukkig is en tot betwistingen aanleiding kan geven. In artikel 15 geldt het alleen « verlengde huurovereenkomsten »; de Senaat betwist dit niet, en de zaak kan ten andere niet betwist worden vermits artikel 15 de wettelijke wijzigingen bedoelt door artikel 12 gebracht aan de huurprijzen, en dat er in dit laatste artikel natuurlijk enkel kwestie is van de verlengde huurovereenkomsten, zooals ten andere de tekst het aantoonst. Waarom dan het woord « verlengde » doen wegvallen?

Wat aangaat de herziening van de thans bestaande huurovereenkomsten, neemt uwe Middenafdeeling wel aan dat het uitgangspunt van de gevolgen der herziening hetzelfde moet zijn voor den verhuurder als voor den huurder, maar zij wijkt toch af van de twee hooger uiteengezette oplossingen. Zij stelt U voor te beslissen dat, zoo de verhuurder of de huurder eene loopende huur overeenkomst wil doen herzien, hij zich met de andere partij moet verstaan, of zoo niet, aan den rechter vragen de herziening uit te spreken. De gevolgen daarvan zullen zich slechts voordoen in de toekomst, van af den eersten vervalldag die volgen zal op de overeenkomst van partijen of de dagvaarding voor de rechtbank.

Terugbetaling van de wederrechtelijk betaalde sommen (Art. 37)

Zonder strafbepalingen, kunnen de bepalingen van de wet tot beperking van den huurprijs niet doeltreffend zijn. De herziening van den huurprijs is eene strafbepaling, maar zij is ontoereikend. De terugbetaling van de wederrechtelijk betaalde sommen is ook eene sanctie, en deze slaat in. Men kan voorzeker tegen dien laatsten maatregel ernstige bezwaren aanvoeren, en in den Senaat heeft men niet nagelaten dit te doen. Maar het geldt hier de naleving te verzekeren van een wettelijk voorschrift dat van openbare orde is. En men kan bovendien dit vraagstuk regelen op minder strenge wijze dan de samengeordende wetten dit deden.

Het regeeringsontwerp voorzag, wat de wederrechtelijke betaalde sommen betreft, voorschriften die de in artikel 33 der samengeordende wetten van 1925 opgenomen regels zeer nabij kwamen.

De Senaat, alhoewel hij den huurder het recht van terugbetaling toekent van de door hem wederrechtelijk betaalde sommen, verplicht dien huurder, op straf van verval, de rechtsvordering tot de terugbetaling in te zetten binnen de zes maanden na den betaaldag en verklaart dat geene latere betaling tot zulke vordering aanleiding kan geven.

Uwe Middenafdeeling was voorstander van den in het Regeeringsontwerp voorzien maatregel, maar rekening houdend met al wat ter zake in den Senaat is gezegd geweest, heeft zij getracht een vergelijk te vinden.

Ziehier dit vergelijk :

Wanneer het gaat over bestaande huurovereenkomsten : geene terugbetaling ; — de huurder zal dus slechts het recht hebben voortaan de herziening van zijn huurprijs te vragen. Gaat het over « verlengde huurovereenkomsten » dan dient onderscheid gemaakt. Voor het tijdperk vervallende op 31 December 1926, blijven van kracht de bepalingen der samengeordende wetten van 20 Februari 1927, 27 December 1924 en 31 December 1925, betreffende de beperking der huurprijzen en de daaruit vloeiende rechten voor den huurder en den verhuurder, maar de op die bepalingen steunende rechtsvorderingen zullen maar ontvankelijk zijn,

indien de dagvaarding uiterlijk op 30 Juni 1927 wordt beteekend. Zoodat ná dien datum geen huurder van den verhuurder de van 23 Februari 1923 tot 31 December 1926 wederrechtelijk betaalde sommen meer mag terugvorderen. Voor het tijdperk aanvangende op 1 Januari 1927, zal de huurder het recht hebben de door hem sedert dien laatsten datum wederrechtelijk betaalde sommen terug te vorderen; maar zijne vordering moet ingezet worden uiterlijk drie maanden nadat het vaste goed onder het gemeene recht is gekomen of, ingeval de huurder vóór dien datum vertrokken is, binnen de drie maanden nadat hij opgehouden heeft het te bewonen.

Overgangsbepalingen.

Uwe Middenafdeeling stelt U voor eene overgangsbepaling te maken van den hooger voorgestelden regel, in zooverre deze de terugbetaling bedoelt van de te veel betaalde sommen in den loop van het tijdperk dat eindigt op 31 December 1926.

* *

Wij hebben U hooger voorgesteld sommige vaste goederen een gedeelten van vaste goederen, uitsluitend tot woning gebruikt, terug te brengen onder het gemeene recht. Neemt gij dit voorstel aan, zal men natuurlijk aan de huurders den noodigen tijd moeten laten om eene andere woning te vinden. Wij meenen dat het billijk zou zijn hun ongeveer denzelfden termijn toe te staan als deze welke, krachtens artikel 34 van de samengeordende wetten van 1925, verleend werd aan de huurders van vaste goederen met gemengd gebruik, die van de toepassing dier wetten ontheven werden.

* * *

Artikel 39, dat uwe Middenafdeeling U voorstelt, regelt voor goed den toestand van de huurders van vaste goederen met gemengd gebruik, die de opzegging, voorzien in artikel 34 van de samengeordende wetten van December 1925, nog niet ontvangen hebben. Het lost bovendien de vraag op welke het juridisch karakter is van hunne bewoning.

De Verslaggever.

H. MARCK.

De Voorzitter.

E. BRUNET.

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 24 NOVEMBRE 1926.

Projet de loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer (1).

RAPPORT

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

MESSEURS,

I.

Votre Section centrale s'est prononcée contre la suppression pure et simple de notre législation exceptionnelle en matière de baux à loyer :

1° Parce qu'elle estime que la crise des logements — tout au moins celle des logements modestes — subsiste encore dans une telle mesure qu'elle doit refuser d'envisager un retour général au droit commun pour l'époque où les lois coordonnées du 31 décembre 1925 cesseront leurs effets;

2° Parce qu'elle est convaincue que, si même la crise des logements pouvait être considérée, en ce moment, comme virtuellement terminée, le passage direct, brusque — donc sans transition aucune — du régime créé par les lois préparées à celui du Code civil, aurait, pour un très grand nombre de locataires dignes d'intérêt, des conséquences particulièrement pénibles et susciterait, par conséquent, des difficultés et des conflits qui appelleraient, bien vite, une mesure législative du genre de celle qui nous régit actuellement.

*
* *

Toutefois, votre Section centrale n'est pas d'avis que nous devons nous borner à proroger, purement et simplement, les lois sur les loyers. Elle est, au contraire, partisan de leur révision, qui doit avoir pour but, non seulement d'abroger certaines dispositions surannées de ces lois ou d'en corriger certains textes ayant donné lieu à des conflits d'interprétation — mais aussi et surtout de préparer — eu égard à la décroissance de la crise des logements — la suppression du régime exceptionnel, en fixant, nettement, des « paliers » qui permettront aux nombreux

(1) Projet de loi, transmis par le Sénat, n° 427 (1925-1926).

(2) La Section centrale, était composée de MM. Brunet, président, Meysmans, Bouchery, Bologne, Clymans, Fieullien, Marck.

locataires congédiés de prendre des dispositions en vue de leur départ plus ou moins prochain — et qui rapprocheront, peu à peu, le taux légal du loyer de celui qui sera, sans doute, exigé par les bailleurs lorsque leurs immeubles rentreront dans le droit commun.

C'est vous dire que votre Section centrale approuve, en principe, le projet de loi qui vous est soumis puisque celui-ci vous propose d'organiser un régime qui servira de pont entre le régime que nous connaissons depuis 1919 et le régime normal — et de suivre dans l'organisation de la période transitoire, des directives qui ne diffèrent pas essentiellement de celles que nous venons d'exposer ci-dessus.

* . *

Le Sénat s'est écarté du projet de loi en ce qui concerne certaines des conditions dans lesquelles devrait être organisée la période de transition ou de « paliers ». Il en est de même pour votre Section centrale qui n'a pu, cependant, se déclarer d'accord avec toutes les modifications apportées au projet par le Sénat.

II.

ARTICLE PREMIER. (*Abrogation des lois coordonnées.*)

L'article premier du projet abroge, sans faire la moindre réserve, les lois coordonnées de 1923, 1924 et 1925. Votre Section centrale est d'avis que ce « déblayage » complet n'est pas admissible. Pourquoi pas? Mais parce qu'il n'est pas juste de supprimer les droits acquis en vertu des lois coordonnées, et qu'il n'est pas raisonnable de laisser en suspens les situations que ces lois ont créées. Et remarquons qu'il n'est pas question de ces droits ou de ces situations dans les autres articles du projet — pas même dans les dispositions transitoires.

Si, au moins, le projet avait laissé au juge une certaine latitude pour régler les difficultés résultant de l'abrogation des lois coordonnées! Mais, non! En effet, l'article 39 du projet prescrit : « qu'il sera fait application des dispositions de la présente loi dans le jugement des affaires déjà introduites et actuellement pendantes » et — *a fortiori* — dans le jugement des affaires nouvelles.

Dans ces conditions, votre Section centrale croit devoir vous demander non seulement de ne voter l'article premier du projet qu'après y avoir ajouté les réserves nécessaires, mais aussi d'envisager toutes les conséquences que l'abrogation des lois coordonnées aura nécessairement.

ART. 2. (*Des immeubles soumis à la loi.*)

L'article premier de nos différentes lois sur les loyers expose leur objet. Les articles suivants énumèrent les immeubles ou parties d'immeuble auxquels les lois s'appliquent ou ne s'appliquent pas.

Le Gouvernement a cru devoir suivre un autre ordre dans le projet de loi qui vous est soumis. Dans les cinq premiers articles, il indique, d'abord, les immeubles auxquels la loi ne s'applique pas, puis, ceux auxquels elle s'applique, et seulement, dans l'article 6, il fait connaître l'objet de la loi.

On a soutenu que cette façon de légiférer est plus rationnelle.

Votre Section centrale veut bien l'admettre tout en vous proposant, cependant, d'indiquer dans le chapitre premier, intitulé : « Des immeubles soumis à la loi » — d'abord : les immeubles soumis à la loi et ensuite les immeubles non soumis à

la loi. Elle vous propose aussi de faire des articles 2 et 3 un seul article, qui serait rédigé comme suit :

« Article 2.

» La loi s'applique à tous immeubles ou parties d'immeuble, sauf les dérogations suivantes :

» 1° Les immeubles, etc...

Art. 2, 1° (*Immeubles construits depuis le 11 novembre 1918.*)

Il est évident que les immeubles construits depuis le 11 novembre 1918 doivent rester soumis aux règles du droit commun. C'est d'ailleurs ce que prévoit en sa première partie l'article 2 du projet du gouvernement et qui est libellé comme suit : « Aux immeubles dont la construction n'était pas commencée ou dont seul le gros œuvre était achevé ou en voie d'achèvement à la date du 11 novembre 1918... » C'est aussi le texte de l'article 23 des lois coordonnées de 1925.

Le Sénat a estimé devoir intercaler après les mots « aux immeubles » les mots *ou parties d'immeuble*. Votre Section centrale n'est pas parvenue à saisir la portée de cette ajoute. Construire une partie d'immeuble ne peut vouloir dire que : faire subir à un immeuble des travaux de reconstruction ou de transformation. Or, si tel est le sens de la modification proposée, celle-ci est pour le moins inutile puisque la dernière partie de l'article 2-1° vise spécialement les immeubles ayant subi des travaux de reconstruction ou de transformation,

Art. 2, 1° (*Immeubles atteints par des faits de guerre.*)

La loi s'applique-t-elle aux immeubles atteints par des faits de guerre et reconstruits à l'intervention de l'État?

Le texte du projet (art. 2 — 1°) et qui n'est que la reproduction de l'article 23 des lois coordonnées de 1925, semble permettre de répondre négativement à cette question. Or, au cours de la discussion des lois coordonnées de 1923 et de 1924, la Chambre n'a pas dissimulé qu'elle n'entendait soumettre les dits immeubles au régime du droit commun que si leur propriétaire avait supporté les frais de reconstruction au moins à concurrence de moitié. Votre Section centrale estime que l'attitude prise, dans cette question, par la Chambre est parfaitement justifiée et qu'il importe de dissiper, par un texte clair et précis, le malentendu provoqué par la rédaction quelque peu hâtive de l'article 23 prérappelé.

Art. 2, 1° (*Immeubles ayant subi des travaux de reconstruction ou de transformation.*)

En décidant que, non seulement les immeubles construits, depuis le 11 novembre 1918, mais aussi « les immeubles qui ont subi, depuis cette date, » des travaux de reconstruction ou de transformation ayant augmenté leur capacité de logement et dont le coût a été supporté, par le propriétaire, au moins » à concurrence de moitié de la valeur de l'immeuble au 1^{er} août 1914 », le législateur de 1923 a voulu encourager la construction de logements nouveaux. Cette disposition se retrouve dans la loi sur les loyers de 1924 et dans celle de 1925. L'art. 2 — 1° du projet de loi qui vous est soumis, la reproduit également.

Le Sénat désire y voir apporter une modification importante. Il vous propose d'intercaler après le mot « immeubles », les mots « parties d'immeuble », et

d'ajouter la phrase suivante : « Les locaux, dont malgré pareils travaux à l'immeuble, la capacité d'habitation n'a pas été augmentée, restent soumis à la présente loi ».

Au lieu d'établir un « palier » nouveau, ces modifications suppriment partiellement le « palier » qui est admis depuis 1924. En effet, alors que l'article 23 des lois coordonnées de 1924 — article qui est reproduit dans les lois coordonnées de 1925 ainsi que dans le projet du Gouvernement — soumet aux règles du droit commun non seulement les « agrandissements » d'un immeuble, mais tout cet immeuble, y compris les locaux de celui-ci qui n'ont pas été reconstruits ou transformés, les modifications proposées par le Sénat ont pour but de rendre le bénéfice de la loi à tous les locaux non transformés d'un immeuble, même si celui-ci a été à peu près complètement reconstruit ou transformé et qu'ainsi sa capacité d'habitation a été largement augmentée.

Votre Section centrale est d'avis que ces modifications décourageraient ceux des propriétaires qui voudraient construire, dans leurs immeubles, des logements nouveaux et que — comme nous venons de le démontrer — elles ne sont pas conciliables avec l'idée fondamentale du projet de loi.

Le Sénat a aussi remplacé le mot « logement » par le mot « habitation ». C'est là une précision que votre Section centrale approuve pleinement.

Mais il ne peut évidemment être question d'une augmentation illusoire de la capacité d'habitation.

En votant la disposition dont il s'agit, le législateur de 1924 a eu, certes, en vue une augmentation sérieuse qui consiste dans la construction de nouvelles chambres habitables et destinées à des locataires ou des sous-locataires. Or, la jurisprudence n'interprète pas toujours ainsi l'article 23. Elle considère bien souvent comme une augmentation suffisante de la capacité de logement : la transformation d'une chambre mansardée en chambre ordinaire ou la construction d'une petite chambre-annexe, d'une véranda ou d'un réduit quelconque, même si cette transformation ou cette construction n'a été faite par le propriétaire, qu'en vue de l'agrandissement de son propre logement.

Bref, l'article 23 a donné lieu à des abus et c'est pourquoi, sans doute, le Sénat nous a proposé les modifications que nous venons de discuter.

Mais, pour combattre ces abus, tout en respectant l'idée fondamentale du projet de loi, il suffit de dire, plus nettement, que ne le fait le projet de loi, en quoi doit consister l'augmentation de la capacité d'habitation d'un immeuble.

Nous croyons rester dans la voie tracée par le législateur de 1924 en vous proposant de décider que sera seule considérée comme une augmentation de la capacité d'habitation celle qui consiste dans la construction d'au moins deux nouvelles chambres destinées à l'habitation de locataires ou sous-locataires. Il importe, toutefois, d'admettre que l'article 2 — 1° pourra être invoqué aussi par le propriétaire qui, ayant préféré occuper lui-même les deux nouveaux locaux, donne en location deux des chambres qu'il a habitées jusqu'alors.

Mais *quid* des immeubles qui ont ou auront subi avant la mise en vigueur de la loi des travaux de reconstruction à raison desquels ils échappaient — d'après la jurisprudence dont nous avons signalé le caractère erroné — à l'application des lois coordonnées actuellement en vigueur ? Afin d'éviter de nombreux conflits, nous vous proposons de ranger également ces immeubles parmi ceux qui ne seront pas soumis à la loi.

Dans le calcul de la valeur qu'aurait eu, le 1^{er} août 1914, l'immeuble trans-

formé, peut-on tenir compte de la valeur du terrain ? Votre Section centrale est d'avis qu'il serait injuste de ne pas répondre négativement à cette question.

Art. 2, 2° (*Immeubles qui n'ont pas été donnés en location.*)

Le Sénat propose de modifier le 2° de l'art. 2 du projet de loi en intercalant après les mots « aux fins d'habitation » les mots « et comme logements distincts ». Votre Section centrale vous propose d'ajouter au chapitre V du projet et qui contient les dispositions générales, un article rédigé comme suit : « Toute partie d'immeuble louée comme logement distinct sera en vue de l'application des dispositions de la présente loi considérée isolément. »

Ainsi il devient inutile de souligner cette idée dans les autres articles du projet — et notamment à l'article 2 — 5°.

Art. 2, 3°. (*Immeubles volontairement délaissés par le locataire.*)

Le Sénat a adopté l'amendement de M. De Clereq et qui range parmi les immeubles non soumis à la loi, « les immeubles ou parties d'immeubles volontairement délaissés par le locataire ou devenus vacants à raison du décès de celui-ci ».

Cet amendement avait été, pourtant, combattu non seulement par le rapporteur du projet mais aussi, au second vote, par M. le Ministre de la Justice. Celui-ci fit valoir les arguments suivants :

« Je ne crois pas que l'amendement de l'honorable M. De Clereq soit logique :
 » Il fait échapper l'immeuble à la loi quand il est volontairement délaissé ou
 » devenu vacant par suite du décès du locataire. Cependant l'immeuble reste
 » sous l'empire de la loi quand il est devenu vacant par la faute du locataire, par
 » exemple, si le locataire refuse de payer le loyer ou pour une autre circonstance
 » grave.

« Il y a là une contradiction choquante et l'amendement de M. De Clereq me
 » paraît illogique.

« D'autre part, nous pensons que le système de M. De Clereq favorisera les
 » combinaisons des bailleurs pour se débarrasser de leurs locataires. Le proprié-
 » taire n'hésitera pas à offrir, dans ce but, des indemnités qu'il sera certain de
 » pouvoir aisément récupérer sur un nouveau locataire.

« C'est pour ces raisons que je demande au Sénat de ne pas maintenir cette
 » disposition ».

Votre Section centrale partage complètement cette façon de voir. C'est pourquoi elle a rejeté la disposition dont il s'agit et qui bouleverse d'ailleurs l'économie du projet.

Art. 2, 6°. (*Immeubles à usage mixte.*)

Parmi les différents « paliers » qui vous sont proposés par les intéressés eux-mêmes, il en est un qui a retenu, tout particulièrement, l'attention de votre Section centrale. Il consiste à refuser — en tout ou en partie — le bénéfice de la loi aux locataires et sous-locataires qui disposent de revenus dépassant un chiffre à déterminer et leur permettant de trouver, sans trop de difficultés, soit dans la même commune, soit ailleurs, un autre logement convenable ou de payer le loyer que le bailleur croit devoir leur réclamer pour le logement qu'ils occupent et qu'ils désirent continuer à occuper.

Cette mesure serait acceptable si son application était aisée ou ne présentait pas de graves inconvénients.

Mais qui ne voit toutes les questions qu'elle soulève?

La mesure profitera-t-elle à tous les bailleurs? Tous les locataires et sous-locataires disposant de revenus dépassant le taux fixé par la loi seront-ils mis sur le même pied? Ou faudra-t-il tenir compte du nombre de leurs enfants, de leurs autres charges de famille et des obligations spéciales résultant de leurs profession, de leur rang social, pour ne citer que celles-là? Devra-t-on tenir compte, le cas échéant, des fluctuations de l'index-number? Comment prouver qu'un preneur dispose d'un revenu déterminé? La déclaration du receveur des contributions constituera-t-elle une preuve suffisante? Allons-nous obliger ce fonctionnaire, par une loi sur les loyers, à délivrer à tout bailleur qui le demande, une attestation mentionnant les revenus de son locataire? Et cette attestation mentionnera-t-elle les revenus de l'année en cours? Allons-nous permettre que les revenus du locataire soient discutés en public? Ne pousserons-nous pas les locataires à faire au receveur des contributions des déclarations inexactes afin de ne pas pouvoir être contraints à déménager? Etc., etc.

Ainsi donc, la mesure dont s'agit, tout en pouvant être considérée, en principe, comme juste, ne saurait être inscrite dans la nouvelle loi sur les loyers sans créer une source nouvelle de graves conflits.

Mais votre Section centrale a cru trouver un terrain d'entente. Celui-ci consiste à restituer au droit commun tous les immeubles et parties d'immeubles loués — eu égard à leur situation — à un prix tellement élevé que leurs occupants peuvent être présumés disposer d'assez de ressources pour pouvoir trouver, soit dans la même commune, soit ailleurs, une autre habitation convenable ou pour pouvoir payer le loyer que le bailleur estimera devoir leur réclamer.

Nous ne prétendons pas que se soit là une présomption toujours parfaitement équitable. Il n'y a pas de présomption qui ne heurte jamais les faits. Mais la proposition de votre Section centrale a l'avantage d'éviter tous les inconvénients de la proposition discutée plus haut, tout en réalisant, dans une certaine mesure, ce principe dont nul ne contestera l'équité, à savoir : que la loi sur les loyers ne doit protéger que ceux qui ont réellement besoin de sa protection.

Quel est le prix du loyer qui servira de critérium? Nous vous proposons celui qui, d'après l'article 2, 6° du projet, fait retirer le bénéfice de la loi aux immeubles et parties d'immeuble à usage mixte. En somme, la proposition de votre Section centrale consiste donc à appliquer aux immeubles et parties d'immeuble à usage exclusif d'habitation, la mesure qui est prévue, par ladite disposition, pour les immeubles et parties d'immeuble à usage mixte.

Serait-il d'ailleurs raisonnable de laisser le bénéfice de la loi à un immeuble à usage exclusif d'habitation, situé dans telle commune et loué, par exemple, 1,600 francs en 1914, alors que ce bénéfice est refusé, depuis plus d'un an, à un immeuble à usage mixte situé dans la même commune et loué, en 1914, au même prix?

L'article 2, 6° du projet met les immeubles et les parties d'immeuble sur le même pied. Pratiquement cette disposition laisse donc le bénéfice de la loi à toutes les parties d'immeuble, car aucune de celles-ci n'était louée, en 1914, au prix exigé pour un immeuble situé dans la même commune. Votre Section centrale vous demande de classer les parties d'immeuble d'après le chiffre du loyer 1914 prévu pour les immeubles, mais réduit dans la mesure qu'elle indique.

Art. 2, 8°. (*Immeubles sous séquestre*).

Votre Section centrale vous propose de retirer de l'article 2 du projet le n° 8 qui vise les immeubles placés sous séquestre et les autres biens domaniaux, et de faire de cette disposition, après en avoir modifié la forme, le troisième alinéa du paragraphe 1^{er} de l'article 7 du projet. Sans cette modification, le dernier alinéa de ce paragraphe reste inintelligible.

Art. 4.

(*Classement des immeubles soumis à la loi*).

Le projet de loi divise les immeubles et les parties d'immeubles soumis à la loi en trois catégories, mais place, comme à l'article 2—6°, les immeubles sur le même pied que les parties d'immeuble. Votre Section centrale vous propose, au contraire, de ranger les parties d'immeuble dans des catégories spéciales parce que sinon presque tous les appartements jouiraient d'un régime de faveur. Le tableau figurant à l'article 4 du projet ne s'appliquerait donc qu'aux immeubles. Les parties d'immeuble seraient divisées également en trois catégories. Les deux premières de ces catégories comprendraient les parties d'immeuble dont le loyer dépassait, au 1^{er} août 1914, pour les quatre premières classes : les sommes fixées pour les immeubles, mais réduites d'un tiers, et pour les classes suivantes : les sommes fixées pour les immeubles. La troisième catégorie comprendrait les parties d'immeuble dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas les taux fixés pour la deuxième catégorie de parties d'immeuble.

Art. 6.

(*Prorogation des baux à loyer*.)

L'article 6 du projet de loi prévoit la fin de toute prorogation légale des baux à loyer pour — au plus tard — le 31 décembre 1931. Le Sénat, lui, a estimé que ce délai est trop long et doit être réduit d'un an.

Votre Section centrale trouve que la date du projet de loi peut être mieux justifiée que celle qui vous est proposée par le Sénat. Néanmoins, elle se permet de vous engager à vous rallier à cette dernière date, tout d'abord, parce que la majorité du Sénat a semblé y attacher une importance considérable et ensuite parce qu'il n'y a pas lieu de craindre que le législateur de 1929 refusera de prendre les mesures nécessaires si, contrairement, aux prévisions du Sénat qui sont plus optimistes que celles de votre Section centrale, la crise des logements subsiste encore, à cette date.

Art. 8. — 5°.

Notre législation exceptionnelle laisse au Belge, propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs immeubles, qui exprime la volonté de résider dans l'un d'eux ou d'y faire résider ses descendants pour leur premier établissement, le droit de se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

Mais, cependant, elle fixe les réserves et conditions que voici :

- 1°) Si le propriétaire habite déjà un de ses immeubles, il devra pour changer d'immeuble, justifier d'un intérêt légitime ;
- 2°) Le propriétaire devra donner à l'occupant un préavis de six mois ;
- 3°) Le propriétaire ne pourra user du droit dont il s'agit contre certains occupants indiqués par la loi ;

4^e) Le propriétaire doit avoir acquis l'immeuble dont il veut disposer pour lui-même ou pour ses enfants, avant la date fixée par la loi.

(Voir l'article 4, paragraphes 5 et 6 des lois coordonnées.)

Le projet de loi maintient cette disposition mais en faisant disparaître la quatrième condition.

En d'autres termes, il accorde à tout Belge, propriétaire ou usufruitier d'un immeuble, le droit d'aller occuper sa propriété, ou de faire occuper celle-ci par ses descendants, quelle que soit la date à laquelle l'immeuble a été acquis.

Le Sénat est d'accord avec ce « palier » dont l'importance n'échappera, certes, à personne.

En faveur du maintien de cette quatrième condition l'on peut faire valoir plusieurs arguments. En voici deux : Permettre à celui qui deviendra propriétaire ou usufruitier d'un immeuble, après le vote de la nouvelle loi sur les loyers, d'expulser ses locataires, sans motif grave, c'est aller à l'encontre de l'idée qui a toujours été admise, depuis 1919, dans notre législation exceptionnelle : « qu'il ne faut pas encourager les acquisitions qui ne sont faites qu'en vue de l'expulsion certaine et non indispensable des locataires ». La suppression de cette quatrième condition frappe surtout les locataires pauvres ou ceux qui ne disposent d'assez de ressources pour acquérir la maison qu'ils occupent ou toute autre habitation convenable.

Mais, d'autre part, nous ne pouvons pas perdre de vue que la loi nouvelle n'aura pas, comme les lois sur les loyers antérieures, une durée d'un an mais une durée de trois ans. Maintenir la dite condition, c'est donc empêcher l'acquéreur d'un immeuble d'entrer dans celui-ci avant 1930, c'est donc le priver de l'usage personnel de sa maison pendant deux ou trois ans, c'est enfin imposer à ce propriétaire un régime plus sévère que celui qui a été admis jusqu'à présent.

Votre Section centrale croit avoir trouvé, à ce problème important, une solution transactionnelle raisonnable.

Elle vous propose de décider que le Belge, propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs immeubles avant le 15 novembre 1926, pourra, sous les réserves prévues à l'article 8, paragraphes 5 et 6, disposer de son bien, après avoir donné à l'occupant un préavis de six mois, tandis que le Belge, qui acquerrera, après cette date, l'immeuble dont, en l'absence de motifs graves, il entend disposer pour lui-même ou pour ses descendants, sera tenu de donner un préavis d'un an.

ART. 8, § 6. (*Les personnes morales.*)

L'article 8, paragraphe 6, du projet permet aux personnes morales belges, propriétaires ou usufruitières d'un ou de plusieurs immeubles au 1^{er} janvier 1926, qui désirent prendre possession de l'un d'eux, en vue de l'affecter à l'exercice de leur mission, de se refuser à la prorogation légale ou d'en demander le retrait, moyennant un préavis de six mois et à condition que les occupants de l'immeuble n'appartiennent pas à une des catégories de locataires ou sous-locataires spécialement protégés par la loi.

Cette mesure a été approuvée par la « Commission consultative de révision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer ». Elle a été longuement discutée par le Sénat qui l'a finalement adoptée. Votre Section centrale l'a également approuvée.

Mais, si l'on peut admettre que des personnes morales s'occupant ou de l'en-

seignement de la jeunesse ou du perfectionnement intellectuel et moral de la population ou de l'hospitalisation des vieillards, des orphelins et des malades ou d'œuvres charitables ou d'institutions d'intérêt général — obtiennent de la loi nouvelle — qui est cependant, avant tout, une loi assurant un logement aux citoyens, — la libre disposition de leurs immeubles en vue de les affecter à l'exercice de leur mission — il ne peut évidemment, être question d'accorder ce même bénéfice aux personnes morales, qui en demandant la libre disposition de leurs immeubles, poursuivent un but de lucre et — *a fortiori* — aux sociétés commerciales — à moins de laisser détruire complètement l'économie de la loi. On a soutenu, au Sénat, que le texte qui vous est proposé doit être interprété dans le sens que nous venons d'indiquer. Mais, il nous semble prudent de rendre toute autre interprétation impossible en apportant au texte du projet, les modifications que nous vous proposons.

Art. 8, § 8. (*Locataires spécialement protégés.*)

Parmi les locataires et sous-locataires qui méritent une protection toute spéciale, le projet de loi indique : « les chefs de famille ayant au moins trois enfants âgés de moins de seize ans, au moment où le bailleur se refuse à la prorogation ou en sollicite le retrait. »

Les lois coordonnées portent une disposition analogue mais moins large. En effet, elles n'accordent cette protection spéciale qu'aux chefs de famille qui ont au moins quatre enfants habitant avec eux.

Il convient, cependant, de remarquer que les dites lois permettent de tenir compte aussi bien d'enfants majeurs que de tout jeunes enfants, alors que le projet de loi refuse le bénéfice de l'article 8, paragraphe 8, aux chefs de famille n'ayant pas au moins trois enfants âgés de moins de seize ans.

Le Sénat vous propose de porter de seize à dix-huit ans l'âge que les enfants ne peuvent pas avoir dépassé pour que l'on puisse accorder le dit bénéfice à leurs parents.

Votre Section centrale est d'avis que rien ne justifie la dérogation que le projet de loi vous demande d'apporter à la règle admise depuis 1923 et qui exige la présence de quatre enfants — mais que, pour éviter les abus, il est nécessaire d'indiquer l'âge maximum de ces enfants, sans dépasser celui qui est prévu par le projet de loi.

Art. 8, § 9.

Rien ne semble s'opposer à ce que les personnes morales belges mêmes les sociétés commerciales — aient le droit de s'opposer à la prorogation légale ou d'en demander le retrait, si elles fournissent au preneur ou à l'ancien preneur une habitation suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession.

C'est pourquoi, votre Section centrale vous propose d'ajouter au paragraphe 9 de l'article 8 : « Il en est de même pour toutes les personnes morales belges — y compris les sociétés commerciales ».

Art. 9 (dernier alinéa). (*Acquéreur d'un bien vendu en suite de saisie, etc.*)

Cette disposition qui a été introduite dans le projet par le Sénat, place, sous le régime du droit commun, l'immeuble vendu en suite de saisie, de procédure de

voie parée ou de jugement déclaratif de faillite. L'article 36 des lois coordonnées de 1925 contient une disposition analogue mais un peu moins large.

Mais il convient de remarquer que, telle qu'elle est rédigée, la disposition proposée par le Sénat, fait accorder l'avantage indiqué ci-dessus à tout acquéreur, quelle que soit la nationalité de celui-ci alors que le paragraphe 5 de l'article 8 n'accorde qu'à l'acquéreur belge, la libre disposition de son bien.

Dès lors, il a paru logique et surtout équitable à votre Section centrale de mettre le dernier alinéa de l'article 9 en concordance avec le paragraphe 5 de l'article 8 en remplaçant les mots « l'acquéreur d'un bien vendu... » par les mots : « Tout Belge, acquéreur d'un bien vendu... ».

Art. 12, § 1^{er}. (*Limitation du prix des loyers.*)

Le projet de loi prévoit pour les immeubles et parties d'immeuble de la troisième catégorie les augmentations suivantes du prix du loyer :

En l'année 1927-28.		150 p. c.
— 1928-29.		175 —
— 1929-30.		200 —
— 1930-31.		225 —

. . .

Comme nous l'avons dit plus haut, le Sénat vous demande de mettre fin à la législation exceptionnelle sur les loyers — non pas en 1931 — mais en 1930. Par le fait même — d'après lui — il n'y a plus lieu de fixer une augmentation du prix du loyer pour l'année 1930-1931.

Le Sénat admet les augmentations du prix du loyer prévues, par le projet de loi, pour les immeubles et parties d'immeuble des deux premières catégories ainsi que les deuxième et troisième augmentations du prix du loyer prévues pour les immeubles et parties d'immeuble de la troisième catégorie.

Sur tous ces points, votre Section centrale est d'accord avec le Sénat.

. . .

Mais la majorité de votre Section centrale ne peut adopter la modification proposée par le Sénat et qui consiste à porter de 150 à 175 p. c. la première augmentation du prix de loyer prévue par le projet de loi, pour les immeubles et parties d'immeuble de la troisième catégorie.

Cette majorité estime qu'il n'y a aucune raison plausible pour supprimer l'écart de 25 p. c. entre la première augmentation du prix du loyer pour les immeubles et parties d'immeuble de la deuxième catégorie et la première augmentation du prix du loyer pour les immeubles et parties d'immeuble de la troisième catégorie — alors qu'un écart de 50 p. c. reste admis entre la seule augmentation du prix du loyer pour les immeubles et parties d'immeubles de la première catégorie et la première augmentation du prix du loyer pour les immeubles et parties d'immeuble de la deuxième catégorie.

Remarquons d'ailleurs que le Sénat admet aussi un écart de 25 p. c. entre la deuxième augmentation du prix du loyer pour les immeubles et parties d'immeuble de la deuxième catégorie et la deuxième augmentation pour les immeubles et parties d'immeuble de la troisième catégorie.

Il est donc logique d'adopter la première majoration prévue, par le projet de loi, pour les immeubles et parties d'immeuble de la 3^{me} catégorie. En outre, les occupants des immeubles et parties d'immeuble de la 3^{me} catégorie sont tous, ou presque tous, des ouvriers ou des petits employés pour lesquels une augmentation de 25 p. e. seulement peut avoir, à cette heure, des conséquences pénibles. Pourquoi, dès lors, leur imposer une augmentation de 50 p. e. ? La majorité de votre Section centrale admet d'ailleurs — comme nous l'avons dit plus haut — pour l'année 1928-1929, non pas l'augmentation de 175 p. e. prévue par le projet de loi, mais l'augmentation de 200 p. e. votée par le Sénat. Elle veut ainsi donner une preuve de son esprit de conciliation et démontrer en même temps, que, pour elle, il s'agit avant tout, d'obtenir que l'année prochaine, les travailleurs puissent, sans trop connaître les grandes privations, traverser les difficultés qui les guettent et attendre l'arrivée de l'année 1928 qui les verra, sans doute, dans une situation qui leur permettra de payer la majoration de 200 p. e. plus facilement qu'ils ne pourront payer en 1927 la majoration de 150 p. e.

Un membre de votre Section centrale a proposé un amendement par lequel il serait permis au bailleur de réclamer l'augmentation prévue, soit pour la première, soit pour la deuxième catégorie d'immeubles ou parties d'immeuble — au preneur occupant un logement classé, soit dans la deuxième, soit dans la troisième catégorie — dès que les revenus de ce preneur atteignent un chiffre dépassant trois ou quatre fois le minimum exonéré.

Cet amendement a été rejeté par votre Section centrale pour les motifs que nous avons exposé ci-dessus en discutant l'article premier, 6°, du projet.

ART. 12, § 2 (*Baux homologués*).

Votre Section centrale vous propose d'apporter au texte voté par le Sénat certaines modifications qui, tout en respectant le principe même de la disposition, empêchent les bailleurs d'abuser de celle-ci, et de porter atteinte à l'économie de la loi elle-même.

ART. 13 (*Contributions à charge du preneur*).

Cet article méconnaît une des règles inscrites dans la loi fiscale du 29 octobre 1919, établissant des impôts cédulaires sur les revenus.

L'admettre c'est créer un précédent dangereux. C'est permettre de bouleverser notre législation fiscale par des lois dont l'objet n'a aucun rapport direct avec cette législation.

L'article 11, § 1^{er} de la loi du 29 octobre 1919 ne peut d'ailleurs être considéré isolément; il fait partie d'un tout ou d'un système.

Que les partisans de l'article 13 du projet de loi prennent l'initiative d'une proposition de loi modifiant notre législation fiscale, notamment la loi du 29 octobre 1919. Ainsi, la question dont il s'agit pourra être discutée et résolue régulièrement et complètement.

ART. 15-16 et 37 (*Révision du prix du loyer. — Remboursement des sommes payées indûment*).

Les articles 15 et 16 du projet s'occupent de la révision du prix du loyer. L'article 37 règle la question du remboursement des sommes payées indûment.

Révision du prix du loyer.

Il ne peut, évidemment, être question de la révision du prix du loyer lorsqu'il s'agit d'immeubles ou parties d'immeuble non soumis à la loi.

Rappelons aussi, pour autant que de besoin, que les baux homologués, soit en vertu de la « présente » loi, soit en vertu des lois coordonnées, échappent à la révision.

Mais quelles sont les règles proposées pour la révision du prix du loyer d'immeubles occupés, soit en vertu d'un « bail prorogé », soit en vertu d'un « bail en cours » ?

Pour éviter tout malentendu, disons, tout d'abord, que le « bail prorogé » est la prorogation d'un bail expiré, prorogation non conventionnelle mais imposée par la loi. Le « bail en cours » est le contrat de louage qui n'est pas encore venu à expiration ou qui a été renouvelé par tacite reconduction.

Le projet primitif — donc le texte du Gouvernement — contenait les deux dispositions suivantes :

Art. 15. — « Les modifications légales apportées, par application de l'article 12, au loyer des *baux prorogés*, courent de plein droit, *au profit du preneur* à partir de la première échéance qui suit la date de l'entrée en vigueur de la présente loi ».

» Elles ne produisent leurs effets *au profit du bailleur* qu'à partir de la première échéance qui suit l'accord des parties ou à son défaut, la citation en justice.

» Elles continuent à produire leurs effets pendant toute la durée de la prorogation légale, au taux unique ou aux taux successifs prévus par l'article 12. »

Art. 16. — « Le bailleur et le preneur ont la faculté de faire reviser *pour l'avenir*, sur la base de l'article 12, les baux en cours.

» La révision produit ses effets conformément aux alinéas 1 et 2 de l'article 15.

» Elle continue à produire ses effets au taux unique ou aux taux successifs prévus à l'article 12, pendant toute la durée où le bail pourrait légalement être prorogé, s'il venait à expiration.

» Elle cesse de produire ses effets le 1^{er} janvier de l'année où le bail ne serait plus susceptible d'être légalement prorogé s'il venait à expiration. »

Ainsi donc, ce texte établit une différence entre le locataire et le bailleur, en donnant effet de plein droit à la limitation de prix en faveur du premier, à partir de la première échéance après l'entrée en vigueur de la loi, tandis que l'augmentation de prix ne court pas de plein droit au profit du bailleur et ne lui est acquise qu'à partir de la première échéance, après l'accord des parties ou la citation en justice. L'exposé des motifs justifie cette solution en disant qu'elle s'impose à raison du caractère d'ordre public de la loi (art. 37). « En effet » — ajoute l'exposé des motifs — « s'il est d'ordre public que la limitation de prix prévue par la loi ne soit pas dépassée, il n'est nullement d'ordre public que ce maximum soit atteint. Si donc, le bailleur ne la réclame pas, il ne semble pas indiqué de la lui octroyer de plein droit ».

Le Sénat n'a pas entendu les choses comme cela. Il a mis le bailleur et le preneur sur le même pied et a, par conséquent, modifié le texte de l'article 15 en remplaçant, au premier alinéa, les mots « au profit du preneur » par les mots « tant au profit du bailleur que du preneur » et en supprimant l'alinéa 2.

Il a modifié, en outre, l'article 16, en remplaçant les mots « conformément aux alinéas 1 et 2 de l'article 15 » par les mots « conformément à l'alinéa premier de l'article 15 ».

Votre Section centrale a accepté la solution proposée par le Sénat, mais en tant qu'elle concerne les « baux prorogés », c'est-à-dire qu'elle s'est ralliée au texte proposé, par le Sénat, à l'article 15. Toutefois, elle désire voir compléter cet article par une disposition visant le remboursement des sommes payées indûment et dont nous parlerons plus loin.

C'est ici le moment de faire remarquer que le Sénat a supprimé aussi dans le texte de l'article 15, après le mot « *baux* » le mot « *prorogés* ». Votre Section centrale estime que cette suppression n'est pas heureuse et peut donner lieu à des controverses. Il ne s'agit à l'article 15 que de « baux prorogés » ; cela n'est pas contesté par le Sénat et la chose ne saurait d'ailleurs être contestée puisque l'article 15 vise les modifications légales apportées par l'article 12 au loyer des baux et qu'à ce dernier article il ne s'agit évidemment que de baux prorogés comme d'ailleurs le texte le démontre. Alors pourquoi supprimer le mot « prorogés ».

En ce qui concerne la révision des « baux en cours » : votre Section centrale, tout en admettant que le point de départ des effets de la révision doit être le même pour le bailleur que pour le preneur, s'écarte des deux solutions exposées ci-dessus. Elle vous propose de décider que si le bailleur ou le preneur veut faire réviser un « bail en cours » il doit se mettre d'accord avec l'autre partie ou, à défaut d'accord, demander au Juge de prononcer la révision. Celle-ci ne produira ses effets que pour l'avenir à partir de la première échéance qui suivra l'accord des parties ou la citation en justice.

Remboursement des sommes payées indûment. (Art. 37)

Sans sanctions, les dispositions de la loi limitant le prix du loyer ne sauraient être efficaces. La révision du prix du loyer est une sanction, mais une sanction insuffisante. Le remboursement des sommes payées indûment en est une autre et celle-ci porte. Certes, on peut faire valoir contre cette dernière mesure des arguments très sérieux et au Sénat on n'a pas manqué de le faire. Mais, enfin, il s'agit d'assurer l'observation d'une prescription légale qui est d'ordre public. Et puis, il y a moyen de régler cette question moins sévèrement que ne l'ont fait les lois coordonnées.

Le projet du gouvernement prévoyait, en ce qui concerne le remboursement des sommes payées indûment, des règles qui étaient, à très peu près, les mêmes que celles qui sont inscrites dans l'article 33 des lois coordonnées de 1925.

Le Sénat, tout en reconnaissant au preneur le droit au remboursement des sommes indûment payées par lui, oblige ce preneur, sous peine de déchéance, à intenter l'action en remboursement dans les six mois de la date du paiement et lui fait savoir qu'aucun paiement ultérieur ne pourra donner lieu à pareille action.

Votre Section centrale était partisan de la mesure prévue par le projet du gouvernement mais, tenant compte de tout ce qui venait d'être dit, sur la question, au Sénat, elle s'est efforcée de trouver une solution transactionnelle. Cette solution la voici :

S'il s'agit de baux en cours : pas de remboursement — le preneur n'aura donc que le droit de demander, pour l'avenir, la révision du prix de son loyer. S'il

s'agit de « baux prorogés » : il faut distinguer. Pour la période prenant fin le 31 décembre 1926, les dispositions des lois coordonnées des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925, relatives à la limitation du taux des loyers et aux droits qui en résultent pour le preneur et pour le bailleur, demeurent en vigueur mais les actions basées sur les dites dispositions ne seront reçues que si l'assignation a été signifiée au plus tard le 30 juin 1927. De sorte qu'après cette date, aucun preneur ne pourra plus réclamer du bailleur les sommes payées indûment depuis le 23 février 1923 jusqu'au 31 décembre 1926. Pour la période commençant au 1^{er} janvier 1927, le preneur aura le droit de demander le remboursement des sommes payées indûment par lui depuis cette dernière date ; mais sa demande devra être intentée, au plus tard, dans le délai de trois mois à partir de la rentrée de l'immeuble dans le droit commun, et, en cas de départ du locataire avant cette date, dans les trois mois de la cessation de l'occupation.

Dispositions transitoires.

Votre Section centrale vous propose de faire une disposition transitoire de la règle proposée ci-dessus en tant qu'elle vise le remboursement des sommes payées en trop au cours de la période prenant fin le 31 décembre 1926.

*
* *

Nous vous avons proposé plus haut de restituer au droit commun certains immeubles et parties d'immeuble à usage exclusif d'habitation. Si vous acceptez cette proposition il y aura, évidemment, lieu d'accorder aux occupants le temps nécessaire pour trouver un autre logement. Nous croyons qu'il serait équitable de leur accorder, à peu près, le même délai qui a été laissé, en vertu de l'article 34 des lois coordonnées de 1925, aux occupants des immeubles à usage mixte retirés du champ d'application desdites lois.

*
* *

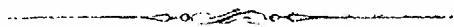
L'article 39 que vous propose votre Section centrale règle définitivement le sort des occupants d'immeubles à usage mixte qui n'ont pas encore reçu le préavis prévu par l'article 34 des lois coordonnées de décembre 1925. De plus, il tranche la question de savoir quel est le caractère juridique de leur occupation.

Le Rapporteur,

H. MARCK.

Le Président,

E. BRUNET.



(Annexe au Rapport n° 12.)

(Bijlage van het Verslag n° 12.)

CHAMBRE
des Représentants.

KAMER
der Volksvertegenwoordigers.

SESSION DE 1926-1927.

ZITTINGSJAAR 1926-1927.

Bail à loyer.

Huurovereenkomsten.

TABLEAU DES TEXTES :

TABEL DER TEKSTEN :

1° Projet de loi;

1° Wetsontwerp;

2° Amendements proposés par la Section Centrale.

2° Amendementen door de Middenafdeeling voorgesteld.

Projet de loi.

—

PROJET
TRANSMIS PAR LE SÉNAT.

—

ARTICLE PREMIER.

Les lois coordonnées des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925 sont abrogées et remplacées par la présente loi, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1927.

CHAPITRE PREMIER.**Des immeubles soumis à la loi.****ART. 2.**

La loi ne s'applique pas :

1° Aux immeubles ou parties d'immeuble dont la construction n'était pas commencée ou dont seul le gros œuvre était achevé ou en voie d'achèvement à la date du 11 novembre 1918, ou aux

immeubles ou parties d'immeuble atteints ou non par des faits de guerre qui, depuis cette date, ont subi des travaux de reconstruction ou de transformation ayant augmenté leur capacité d'habitation et dont le coût a été sup-

Wetsontwerp.

—

ONTWERP
DOOR DEN SENAAT OVERGEMAAKT.

—

EERSTE ARTIKEL.

De samengeordende wetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925 worden ingetrokken en vervangen door deze wet, die van kracht wordt op 1 Januari 1927.

EERSTE HOOFDSTUK.**Vaste goederen waarvoor de wet geldt.****ART. 2.**

De wet is niet van toepassing :

1° Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen waarvan de bouw niet begonnen was of waarvan enkel de ruwbouw voltrokken of nagenoeg voltrokken was op 11 November 1918,

ook niet op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen al dan niet getroffen door oorlogsfeiten en waarin sedert dien datum werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd, die de woongelegenheden hebben ver-

**Amendements
proposés par la Section centrale.**

ARTICLE PREMIER.

La présente loi abroge et remplace les lois coordonnées des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925, *sauf les dispositions desdites lois expressément maintenues dans les conditions qui seront déterminées ci-après.*

CHAPITRE PREMIER.

Des immeubles soumis à la loi.

ART. 2.

La loi s'applique à tous immeubles ou parties d'immeuble, *sauf les dérogations suivantes :*

1° Les immeubles dont la construction n'était pas commencée ou dont seul le gros œuvre était achevé ou en voie d'achèvement à la date du 11 novembre 1918;

2° Les immeubles atteints par des faits de guerre et reconstruits à l'intervention de l'État mais dont les frais de reconstruction ont été supportés par le propriétaire au moins à concurrence de moitié;

3° Les immeubles qui, depuis le 1^{er} janvier 1927 ont subi des travaux de reconstruction ou de transformation ayant augmenté leur capacité d'habitation d'au moins deux chambres données en location, travaux dont le coût a été supporté par le propriétaire au moins à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble ainsi transformé, calcu-

**Amendementen
van de Middenafdeeling.**

EERSTE ARTIKEL.

Bij deze wet worden de samengeordende wetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925 ingetrokken en vervangen, *behoudens de bepalingen van gemelde wetten, die uitdrukkelijk behouden worden in de hierna te bepalen voorwaarden.*

EERSTE HOOFDSTUK.

**Vaste goederen waarvoor
de wet geldt.**

ART. 2.

De wet is van toepassing op al de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, *behoudens de volgende afwijkingen :*

1° De vaste goederen waarvan de bouw niet begonnen was of waarvan enkel de ruwbouw voltrokken of nagevoeg voltrokken was op 11 November 1918;

2° De vaste goederen, getroffen door oorlogsleiden en door bemiddeling van den Staat heropgebouwd, doch waarvan de kosten van heropbouw door den eigenaar werden gedragen ten minste tot een beloop van de helft;

3° De vaste goederen waarin, sedert 1 Januari 1927, werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd, die de woongelegenheid hebben verruimd met ten minste twee in huur gegeven kamers, van welke werken de kosten door den eigenaar werden gedragen ten minste tot een beloop van de helft der waarde van het aldus

Projet de loi.

porté par le propriétaire au moins à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble ainsi transformé, calculée au 1^{er} août 1914. Les locaux dont, malgré pareils travaux à l'immeuble, la capacité d'habitation n'a pas été augmentée, restent soumis à la présente loi.

2° Aux immeubles ou parties d'immeuble qui n'ont pas été donnés en location aux fins d'habitation et comme logements distincts depuis le 1^{er} août 1914 jusqu'au 23 février 1923;

3° Aux immeubles ou parties d'immeuble volontairement délaissés par le locataire ou devenus vacants à raison du décès de celui-ci, sauf, en ce dernier cas, application de l'article 6, § 4 de la présente loi;

4° Aux villas ou toutes autres maisons de plaisance habitées par le locataire pendant une partie de l'année seulement;

5° Aux immeubles ou parties d'immeuble que le locataire occupe exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie;

6° Aux immeubles ou parties d'immeuble affectés en même temps au logement du locataire et à l'exercice de son commerce ou de son industrie lorsque le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées au preneur par la convention de bail :

4,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants;

3,000 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants;

1,600 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants;

1,500 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants;

1,000 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants;

500 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

Wetsontwerp.

ruimd en waarvan de kosten door den eigenaar werden gedragen ten minste tot een beloop van de helft der waarde van het aldus veranderd vast goed, berekend op 1 Augustus 1914. De vertrekken waarvan, ondanks dergelijke werken aan het vast goed, de woongelegenheden niet werd verruimd blijven onder toepassing vallen van deze wet.

2° Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, sedert 1 Augustus 1914 tot 23 Februari 1923, niet in huur werden gegeven tot bewoning, en als afzonderlijke woongelegenheden;

3° Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen vrijwillig verlaten door den huurder of vrij geworden ingevolge dezes overlijden, behoudens, in dit laatste geval, toepassing van artikel 6, § 4 van onderhavige wet;

4° Op de villas of andere lustwoningen, die door den huurder slechts gedurende een gedeelte van het jaar betrokken worden;

5° Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, die door den huurder uitsluitend betrokken zijn voor het drijven van een handel of van een nijverheid;

6° Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, die tegelijk dienen tot woongelegenheden voor den huurder en tot het drijven van zijn handel of van zijn nijverheid, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, belastingen of andere aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd, de volgende bedragen overschreed :

4,000 frank te Brussel, Anderlecht, Elsene, Etterbeek, Koekelberg, Schaerbeek, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost ten-Oode en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners;

3,000 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners;

1,600 frank in de gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners;

1,500 frank in de gemeenten met 15,000 tot 25,000 inwoners;

1,000 frank in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

500 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

Amendements
proposés par la Section centrale.

lée au 1^{er} août 1914 *sans tenir compte de la valeur du terrain* ;

4^o Des immeubles qui ont subi *avant le 1^{er} janvier 1927* des travaux de reconstruction ou de transformation à raison *desquels ils échappaient à l'application des lois coordonnées abrogées par la présente loi* ;

5^o Les immeubles ou parties d'immeuble qui n'ont pas été donnés en location aux fins d'habitation depuis le 1^{er} août 1914 jusqu'au 23 février 1923 ;

(A supprimer.)

6^o Les villas, etc. (Comme le 4^o ci-contre.)

7^o Les immeubles ou parties d'immeuble, etc. (Comme le 5^o ci-contre.)

8^o Les immeubles dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées au preneur par la convention de bail :

4,000 francs...., etc. (Comme ci-contre.)

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

veranderd vast goed, berekend op 1 Augustus 1914, *zonder rekening te houden met de waarde van den grond* ;

4^o De vaste goederen waarin, *vóór 1 Januari 1927*, werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd, *wegens dewelke zij niet vielen onder de toepassing van de bij deze wet ingetrokken samengeordende wetten* ;

5^o De vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, sedert 1 Augustus 1914 tot 23 Februari 1923, niet in huur werden gegeven tot bewoning ;

(Weg te laten)

6^o De villas, enz. (Zooals in n^o 4^o hiernaast) ;

7^o De vaste goederen of de gedeelten van vaste goederen, enz. (Zooals in n^o 5^o hiernaast) ;

8^o De vaste goederen, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, belastingen of andere aan den huurder door de huur-overeenkomst opgelegd, de volgende bedragen overschreed :

4,000 frank...., enz. (Zooals hiernaast.)

Projet de loi.

Wetsontwerp.

Les chiffres de population ci-dessus sont ceux du dernier recensement décennal publié au *Moniteur Belge*.

7° Aux immeubles affectés au logement du locataire et dont dépend une exploitation agricole, si celle-ci excède 2 hectares appartenant au propriétaire de l'habitation ou si le loyer total, au 1^{er} août 1914, dépassait 500 francs par an.

8° Aux immeubles placés sous séquestre en vertu de l'arrêté-loi du 10 novembre 1918 et de la loi du 17 novembre 1921, ni aux autres biens domaniaux qui seront aliénés par l'administration après l'entrée en vigueur de la présente loi.

En cas d'aliénation desdits immeubles, il sera fait application de l'article 7, § 1^{er}, alinéa 4.

ART. 3.

La loi s'applique à tous autres immeubles ou parties d'immeuble, qu'ils soient loués à usage exclusif d'habitation ou à usage mixte d'habitation, affectée en même temps à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, ou dont dépend une exploitation agricole.

Hoogerbedeelde bevolkingcijfers zijn die van de jongste tienjaarlijksche telling in het *Staatsblad* verschenen.

7° Op de vaste goederen, bestemd tot woning van den huurder en waarbij een landbouwbedrijf behoort, indien dit bedrijf meer dan 2 hectaren, toebehoorende aan den eigenaar van de woning, omvat, of indien de geheele huurprijs, op 1 Augustus 1914, 500 frank per jaar overschreed.

8° Op de vaste goederen onder sekwester geplaatst krachtens de besluitwet van 10 November 1918 en de wet van 17 November 1921, noch op de andere domeingoederen, die na het in voege treden van deze wet door het beheer zullen vervreemd worden.

In geval van vervreemding van bedoelde vaste goederen, wordt artikel 7, § 1, 4^e alinea, toegepast.

ART. 3.

De wet is van toepassing op alle andere vaste goederen of gedeelten van vaste goederen of zij al dan niet verhuurd zijn uitsluitend tot woongelegenheid of tegelijk tot woongelegenheid en tot het drijven van een handel of een nijverheid of tot woongelegenheid waarbij een landbouwbedrijf behoort.

Amendements
proposés par la Section centrale.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

9° Les parties d'immeuble lorsque le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées au preneur par la convention de bail :

2,800 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

2,000 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

1,200 francs dans les communes de 15,000 à 50,000 habitants ;

750 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants ;

360 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

Les chiffres de population ci-dessus sont ceux du dernier recensement décennal publié au *Moniteur belge*.

10° Les immeubles affectés au logement, etc.

(Comme le 7° ci-contre.)

(Pour le 8° ci-contre voir l'article 7.)

(A supprimer.)

(Combiné avec l'article 2.)

9° De gedeelten van vaste goederen, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, belastingen of andere aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd :

2,800 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners ;

2,000 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners ;

1,200 frank in de gemeenten met 15,000 tot 50,000 inwoners ;

750 frank in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners ;

360 frank in de gemeenten met min dan 5,000 inwoners.

De bovenstaande bevolkingcijfers zijn die van de jongste tienjaarlijksche telling in den *Moniteur belge* verschenen :

10° De vaste goederen bestemd tot woning, enz.

(Zooals in n^o 7° hiernaast.)

(Voor nevenstaand n^o 8° zie artikel 7.)

(Weg te laten.)

(Versmolten met artikel 2.)

Projet de loi.

ART. 4.

Les immeubles ou parties d'immeuble soumis à la loi sont divisés en trois catégories, d'après le taux du loyer au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, y compris les contributions, imposées au preneur par la convention de bail :

I. — La première catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

2,400 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants;

1,800 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants;

960 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants;

900 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants;

600 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants;

300 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

II. — La seconde catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

1,800 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants;

1,350 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants;

720 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants;

675 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants;

Wetsontwerp.

ART. 4.

De vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, waarvoor de wet geldt, zijn ingedeeld in drie categorieën, naar het bedrag van den huurprijs op 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, met inbegrip der belastingen, aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd :

I. — De eerste categorie omvat al de vaste goederen waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed :

2,400 frank te Brussel, Anderlecht, Elsene, Etterbeek, Koekelberg, Schaerbeek, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Oode, en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners;

1,800 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners;

960 frank in de gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners;

900 frank in de gemeenten met 15,000 tot 25,000 inwoners;

600 frank in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

300 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

II. — De tweede categorie omvat al de vaste goederen, waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed :

1,800 frank te Brussel, Anderlecht, Elsene, Etterbeek, Koekelberg, Schaerbeek, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Oode en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners;

1,350 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners;

720 frank in de gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners;

675 frank in de gemeenten met 15,000 tot 25,000 inwoners;

Amendements
proposés par la Section centrale.

ART. 3.

Les immeubles soumis à la loi sont
divisés..., etc. (comme ci-contre).

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 3.

De vaste goederen, waarvoor de wet
geldt..., enz. (zooals hiernaast).

Projet de loi.

450 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants;

225 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

III. — La troisième catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas les taux fixés au numéro II.

Les chiffres de population ci-dessus sont ceux du dernier recensement décennal publié au *Moniteur Belge*.

ART. 5.

Les habitations dont dépend une petite exploitation agricole sont rangées dans la première catégorie, si l'exploitation excède 1 hectare appartenant au propriétaire de l'habitation, ou si le loyer annuel au 1^{er} août 1914 dépassait 350 francs.

Celles dont la contenance n'excède pas 1 hectare et dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas 350 francs sont rangées dans la seconde catégorie.

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux à loyer.

ART. 6.

§ 1^{er}. — Tout locataire ou sous-locataire a, sous réserve de l'application des dispositions ci-après, le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités — même si l'entrée dans les dits lieux est postérieure à la mise en vigueur de la présente loi — jusqu'à la date, correspondant à la date de l'entrée en jouissance, de l'année 1928, pour les immeubles ou parties d'immeuble de la première catégorie, de l'année 1929, pour ceux de la seconde catégorie, et de l'année 1930, pour ceux de la troisième catégorie.

Wetsontwerp.

450 frank in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

225 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

III. — De derde categorie omvat al de vaste goederen waarvan de jaarlijkse huurprijs op 1 Augustus 1914 de onder nummer II vastgestelde bedragen niet overschreed.

Voormelde bevolkingscijfers zijn die van de jongste tienjaarlijkse telling in het *Staatsblad* verschenen.

ART. 5.

De woningen, waarbij een klein landbouwbedrijf behoort, worden onder de eerste categorie gerangschikt, indien het bedrijf meer dan 1 hectaar, toebehorende aan den eigenaar van de woning, omvat, of indien de jaarlijkse huurprijs, op 1 Augustus 1914, 350 frank overschreed.

De bedrijven die niet meer dan één hectaar omvatten en waarvan de jaarlijkse huurprijs, op 1 Augustus 1914, 350 frank niet overschreed, worden onder de tweede categorie gerangschikt.

HOOFDSTUK II.

Huurverlenging.

ART. 6.

§ 1. — Elke huurder of onderhuurder is, behoudens toepassing van onderstaande bepalingen, gerechtigd om het door hem bewoonde perceel verder te betrekken — zelfs wanneer gezegd perceel na het in werking treden dezer wet betrokken werd — tot het tijdstip, overeenstemmend met den datum der ingenottreding, van het jaar 1928, voor de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen der eerste categorie, van het jaar 1929, voor die der tweede categorie, en van het jaar 1930 voor die van de derde categorie.

Amendements
proposés par la Section centrale.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 4.

Les parties d'immeuble soumises à la loi sont également divisées en trois catégories, selon la règle indiquée à l'article précédent, sauf que les sommes y prévues pour les quatre premières classes des deux premières catégories sont réduites d'un tiers.

ART. 5.

(Comme ci-contre.)

ART. 4.

De gedeelten van vaste goederen, waarvoor de wet geldt, zijn insgelijks ingedeeld in drie categorieën, volgens den regel in het voorgaand artikel aangeduid, behoudens dat de aldaar voorziene bedragen voor de eerste vier klassen van de eerste twee categorieën met een derde verminderd worden.

ART. 5.

(Zooals hiernaast.)

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux
à loyer.

ART. 6

§ 1^{er}. — (Comme ci-contre.)

HOOFDSTUK II.

Huurverlenging.

ART. 2.

§ 1. — (Zooals hiernaast.)

Projet de loi.

Le bailleur qui, pour cette époque ou pour une date postérieure, voudra mettre fin au bail prorogé, sera tenu de donner un préavis de trois mois.

§ 2. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le locataire de ses obligations, y compris le paiement régulier du loyer, majoration comprise. Le juge peut accorder au locataire un délai pour l'exécution de ses obligations.

§ 3. — La prorogation ne s'applique pas aux clauses d'option d'achat.

§ 4. — En cas de décès du locataire, le bénéfice de la prorogation s'étend à tous ceux qui habitaient avec lui depuis six mois au moins, à l'exclusion des employés et gens de service. Le délai de six mois n'est pas applicable au conjoint.

ART. 7.

§ 1^{er}. — La prolongation d'occupation ne peut mettre obstacle ni à l'exécution de travaux d'utilité publique, ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant.

Elle ne peut mettre obstacle à des travaux qui seraient reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

Dans ce cas, l'occupant devra quitter les lieux par lui habités, dans un délai de six mois à partir de la notification de l'aliénation de l'immeuble; celle-ci pourra lui-êtré notifiée par lettre recommandée dans le mois de la vente.

§ 2. — Le bénéfice de la prorogation pourra être retiré au locataire ou sous-locataire qui, propriétaire d'une maison

Wetsontwerp.

De verhuurder, die de verlengde huur op dat tijdstip of op een lateren datum wil doen eindigen, is verplicht opzegging te doen drie maanden te voren.

§ 2. — Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gesteld van de nakoming, door den huurder, van zijn verplichtingen, met inbegrip van de geregelde betaling van den huurprijs, daaronder begrepen de verhooging. De rechter kan aan den huurder een uitstel verleenen om aan zijn verplichtingen te voldoen.

§ 3. — De verlenging is niet van toepassing op de bedingen van optie tot aankoop.

§ 4. — Bij overlijden van den huurder genieten al degenen, die sedert ten minste zes maanden bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en dienstboden, het voordeel van de huurverlenging. De termijn van zes maanden geldt niet voor den echtgenoot.

ART. 7.

§ 1. — Wegens de verlenging van bewoning kunnen noch de uitvoering van werken ten algemeenen nutte, noch het recht van de openbare besturen om vaste goederen, die hun eigendom zijn, te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, verhinderd worden.

Kunnen verder daardoor niet worden verhinderd, werken welke door de bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid, onontbeerlijk zouden bevonden zijn.

In dit geval moet de bewoner het door hem betrokken perceel ontruimen binnen een tijd van zes maanden na de beteekening van de vervreemding van het vast goed; deze kan hem binnen een maand na den verkoop bij aangeekenden brief beteekend worden.

§ 2. — Het voordeel der verlenging kan onttrokken worden aan den huurder of den onderhuurder die, eigenaar

Amendements
présentés par la Section centrale.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

§ 2. — (Comme ci-contre.)

§ 2. — (Zooals hiernaast.)

§ 3. — (Comme ci-contre.)

§ 3. — (Zooals hiernaast.)

§ 4. — (Comme ci-contre.)

§ 4. — (Zooals hiernaast.)

ART. 7.

ART. 7.

§ 1. — (Al. 1. comme ci-contre.)

§ 1. — (1^{ste} lid, zooals hiernaast.)

(Al. 2, comme ci-contre.)

(2^e lid, zooals hiernaast.)

Elle ne peut de même mettre obstacle à l'aliénation des immeubles placés sous séquestre en vertu de l'arrêté-loi du 10 novembre 1918 et de la loi du 17 novembre 1921 ou des autres biens domaniaux.

Dans ce cas, l'occupant..., etc. (comme ci-contre).

Evenmin kan daardoor verhinderd worden de vervreemding der goederen, die krachtens het besluit-wet van 10 November 1918 en de wet van 17 November 1921 gesequesteerd werden, of der overige domein goederen.

In dit geval moet de bewoner..., enz. (zooals hiernaast).

§ 2. — (Comme ci-contre.)

§ 2. — (Zooals hiernaast.)

Projet de loi.

pouvant lui servir d'habitation, s'abs-
tient, sans motif légitime, d'occuper sa
propriété devenue disponible ou dont il
pourrait obtenir la disposition en faisant
valoir les droits lui accordés par la
présente loi.

§ 3. — En cas de rupture du contrat
de travail ou d'emploi, par le fait de
l'ouvrier ou de l'employé, il pourra lui
être donné congé, quant à l'habitation
dont il est ou a été locataire, si celle-ci
est indispensable aux besoins de l'exploita-
tion.

L'employeur, chef d'entreprise ou pa-
tron, devra respecter les délais de congé
résultant du bail, de la loi ou des usages.

Ces délais ne seront en aucun cas
inférieurs à trois mois. Ils pourront,
suivant les circonstances, être augmen-
tés par le juge de paix.

ART. 8.

§ 1^{er}. — La prorogation a lieu de
plein droit, à l'exclusion de toute tacite
reconduction.

§ 2. — Toutefois, le bailleur a le
droit, soit de se refuser à la proroga-
tion, soit d'en solliciter le retrait, s'il
justifie de motifs spécialement graves,
existant dans son chef ou dans celui de
l'occupant, à apprécier par le juge.

§ 3. — Le bailleur peut invoquer
comme motif grave qu'il est dans la
nécessité d'occuper lui-même ou de faire
occuper les lieux loués par ses ascen-
dants ou descendants ou ceux de son
conjoint.

Le bailleur doit, dans un délai maxi-
mum de trois mois, à partir du moment
où le motif grave a pris naissance dans
son chef, intenter sa demande en justice,
en faisant connaître les motifs de l'op-
position ou de la demande de retrait.

Ce délai est fixé sous peine de dé-
chéance.

Wetsontwerp.

zijnde van een huis dat hem tot woning
kan strekken, zich zonder wettige reden
onthoudt zijn eigendom te betrekken
dat vrijgekomen is of dat zou kunnen
vrijkomen indien hij de hem bij deze
wet toegekende rechten deed gelden.

§ 3. — Wordt een arbeidsovereen-
komst met werklieden of bedienden
verbroken van de zijde van den werk-
man of den bediende, dan kan hem de
huur worden opgezegd van de woning
waarvan hij huurder is of was, zoo deze
woning onontbeerlijk is voor de be-
hoefte van het bedrijf.

De werkgever, het bedrijfshoofd of de
patroon moet de opzeggingstermijnen
in acht nemen overeenkomstig het huur-
contract, de wet of de gebruiken.

Die termijnen mogen in geen geval
minder dan drie maanden bedragen. Zij
kunnen, naar omstandigheden, door
den vrederechter worden verlengd.

ART. 8.

§ 1. — De verlenging geschiedt van
rechtswege, met uitsluiting van elke
stilzwijgende inhuring.

§ 2. — De verhuurder is echter ge-
rechtigd hetzij om de verlenging te
weigeren, hetzij om de intrekking daar-
van aan te vragen, indien hij doet blij-
ken van bijzonder gewichtige redenen
zijnerzijds of van de zijde van den be-
woner, waarover de rechter oordeelt.

§ 3. — De verhuurder kan als ge-
wichtige reden doen gelden dat hij ge-
noodzaakt is het verhuurd perceel zelf
te betrekken ofwel door zijne voor- of
nazaten of die van zijn echtgenoot te
doen betrekken.

De verhuurder moet, binnen ten
hoogste drie maanden te rekenen van
het oogenblik waarop de gewichtige
reden van zijne zijde zich voordeed, zijn
rechtsvordering instellen en tevens de
redenen opgeven, waarom hij zich tegen
de verlenging verzet of dezer intrekking
aanvraagt.

Die termijn wordt vastgesteld op
straffe van vervallenverklaring.

Amendements
proposés par la Section centrale.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

§ 3. — (Comme ci-contre.)

§ 3. — (Zooals hiernaast.)

ART. 8.

§ 1. — (Comme ci-contre.)

ART. 8.

§ 1. — (Zooals hiernaast.)

§ 2. — (Comme ci-contre.)

§ 2. — (Zooals hiernaast.)

§ 3. — (Comme ci-contre.)

§ 3. — (Zooals hiernaast.)

Projet de loi.

§ 4. — Dans les cas visés aux §§ 2 et 3 ci-dessus, le juge peut décider qu'une partie seulement de l'immeuble sera mise à la disposition du bailleur. Il déterminera en ce cas la réduction proportionnelle du loyer.

§ 5. — Tout Belge, propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs immeubles, qui exprime la volonté de résider dans l'un d'eux ou d'y faire résider ses descendants pour leur premier établissement, peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

Si le propriétaire habite déjà un de ses immeubles, il devra, pour changer d'immeuble, justifier d'un intérêt légitime.

La prorogation ne sera refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois au moins et uniquement dans la limite des locaux qui sont nécessaires au propriétaire ou à ses descendants, suivant leur condition, leur état et leur profession, pour leur habitation et celle des personnes qui vivent habituellement avec eux.

Le juge statuera sans attendre l'expiration du délai de six mois.

§ 6. — Toute personne morale belge, propriétaire ou usufruitière d'un ou de plusieurs immeubles, avant le 1^{er} janvier 1926, qui désire prendre possession de l'un d'eux, en vue de l'affecter à l'exercice de sa mission, peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

Si la personne morale a déjà affecté l'un de ses immeubles à l'exercice de sa mission, elle devra, pour changer d'immeuble, justifier d'un intérêt légitime.

La prorogation ne sera refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois au moins.

Wetsontwerp.

§ 4. — In de gevallen voorzien bij bovenstaande §§ 2 en 3 kan de rechter beslissen dat slechts een gedeelte van het vast goed ter beschikking van den verhuurder zal gesteld worden. In dat geval stelt hij de evenredige vermindering van den huurprijs vast.

§ 5. — De verlenging kan geweigerd of de intrekking er van aangevraagd worden door iederen Belg die, eigenaar of vruchtgebruiker van een of meer vaste goederen, den wil te kennen geeft in een dezer te verblijven of er zijne nakomelingen bij dezer instelling te doen verblijven.

Indien de eigenaar reeds een zijner vaste goederen bewoont, moet hij, om van vast goed te veranderen, van een rechtmatig belang doen blijken.

De verlenging zal den huurders, die het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden mits opzegging ten minste zes maanden te voren en enkel wat betreft de lokalen, die de eigenaar of zijn nakomelingen, volgens hun rang, stand en beroep, noodig hebben voor hun huisvesting en voor die der personen welke gewoonlijk bij hen inwonen.

De rechter doet uitspraak zonder het verstrijken van den termijn van zes maand af te wachten.

§ 6. — Ieder Belgisch rechtspersoon die, eigenaar, of vruchtgebruiker vóór 1 Januari 1926 van een of meer vaste goederen, verlangt een dier goederen in bezit te nemen ten einde het aan te wenden tot het uitoefenen van zijn opdracht, kan de verlenging weigeren of er de intrekking van vragen.

Heeft die rechtspersoon reeds een van zijn vaste goederen in gebruik tot het uitoefenen van zijn opdracht, dan moet hij, om van vast goed te veranderen, van een rechtmatig belang doen blijken.

De verlenging zal den huurders, die het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden, mits opzegging ten minste zes maanden te voren.

Amendements
proposés par la Section centrale.

§ 4. — (Comme ci-contre.)

§ 5. — (Comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

La prorogation ne sera refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois s'il s'agit d'un immeuble acquis au plus tard le 15 novembre 1926 et d'un an s'il s'agit d'un immeuble acquis après cette date et uniquement dans la limite..., etc. (comme ci-contre).

§ 6. — Toute personne morale belge — à l'exclusion des sociétés commerciales — propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs immeubles, avant le 1^{er} janvier 1926, qui désire en prendre possession, sans esprit de lucre, et en vue de les affecter à l'exercice de sa mission peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

La prorogation ne sera refusée..., etc. (comme ci-contre).

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

§ 4. — (Zooals hiernaast.)

§ 5. — (Zooals hiernaast.)

(Zooals hiernaast.)

Die verlenging zal den huurders, die het vast goed bewonen slechts geweigerd of onttrokken worden, mits opzegging van zes maanden te voren, zoo het een vast goed betreft dat uiterlijk op 15 November 1926 is aangekocht, en van één jaar, zoo het een vast goed betreft dat na dezen datum is aangekocht en enkel wat betreft de lokalen..., enz. (Zooals hiernaast.)

§ 6. — Ieder Belgisch rechtspersoon — ter uitsluiting van de handelsvennootschappen — die, vóór 1 Januari 1926 eigenaar of vruchtgebruiker van een of meer vaste goederen, verlangt een dier goederen in bezit te nemen, zonder winstbejag, en ten einde het aan te wenden tot het uitoefenen van zijn opdracht, kan de verlenging weigeren of er de intrekking van vragen.

De verlenging zal den huurders..., enz. (zooals hiernaast.)

Projet de loi.

§ 7. — Lorsque dans les cas des §§ 5 et 6, les lieux sont occupés par un sous-locataire, celui-ci devra être mis en cause conjointement avec le locataire principal et avoir reçu soit du propriétaire ou de l'usufruitier, soit du locataire principal le préavis de six mois, à condition que ce sous-locataire soit, au jour du préavis, inscrit au registre de la population.

§ 8. — La dérogation contenue dans les §§ 5 et 6 du présent article ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation les locataires et sous-locataires, appartenant à l'une des catégories suivantes, à moins que, dans le cas du § 5, celui au profit de qui elle est invoquée n'y appartienne lui-même :

Invalides de guerre atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 %, veuves et mères de citoyens morts pour la Patrie, dont ceux-ci étaient les soutiens; ascendants ayant recueilli la veuve et les enfants de citoyens morts pour la Patrie; sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait de guerre et non encore reconstruite; chefs de famille ayant au moins trois enfants âgés de moins de dix-huit ans habitant avec eux au moment où le bailleur se refuse à la prorogation ou en sollicite le retrait; locataires âgés de septante ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité grave dûment constatée; victimes civiles de la guerre atteintes d'une invalidité permanente d'au moins 30 %.

Wetsontwerp.

§ 7. — Wanneer, in de gevallen voorzien bij §§ 5 en 6, het perceel door een onderhuurder betrokken is, moet deze laatste, samen met den voornamen huurder, bij de zaak worden betrokken en, hetzij door den eigenaar of den vruchtgebruiker, hetzij door den voornamen huurder zes maanden te voren worden opgezegd, op voorwaarde dat die onderhuurder, op den dag der opzegging, ingeschreven zij in de registers van de bevolking.

§ 8. — De afwijking, voorzien bij §§ 5 en 6 van dit artikel, kan niet ten gevolge hebben, hun woning te ontnemen aan de huurders en onderhuurders die tot een der volgende categorieën behooren, tenzij, in het geval voorzien in § 5, hij te wiens behoefte zij wordt aangevoerd, daartoe zelf behoort :

Oorlogsinvaliden wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt, weduwen en moeders van burgers die voor het Vaderland gestorven zijn en die hare kostwinners waren; opgaande bloedverwanten die de weduwe of de kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers bij zich opgenomen hebben; geteisterden wier woning wegens een oorlogsfeit vernield of onbewoonbaar gemaakt werd en nog niet heropgebouwd is; gezinshoofden met ten minste drie kinderen, minder dan achttien jaar oud, die bij hen inwonen op het oogenblik waarop de verhuurder de verlenging weigert of er de intrekking van vraagt; huurders die zeventig jaar oud zijn ofwel lijden aan zware, behoorlijk vastgestelde ziekten of lichaamsgebreken; burgerlijke slachtoffers van den oorlog, wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt.

Amendements
proposés par la Section centrale.

§ 7. — (Comme ci-contre.)

§ 8. — (Comme ci-contre.)

Comme ci contre, mais remplacer les mots « au moins trois enfants » par les mots « au moins *quatre* enfants » et les mots « âgés au moins de dix-huit ans » par les mots « âgés au moins de *seize* ans ».

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

§ 7. — (Zooals hiernaast).

§ 8. — (Zooals hiernaast.)

Zooals hiernaast, doch met de woorden « met ten minste drie kinderen » te vervangen door « met ten minste *vier* kinderen », en de woorden « minder dan achttien jaar oud » door « minder dan *zestien* jaar oud ».

Projet de loi.

§ 9. — Le bailleur peut en tous cas s'opposer à la prorogation ou en demander le retrait, à charge de fournir au preneur ou à l'ancien preneur une habitation suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle de loyer et sans qu'il puisse y avoir de ce chef pour le locataire ni pertes, ni frais.

§ 10. — L'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts dans le cas visé aux §§ 2 à 7, si celui au profit de qui la prorogation a été refusée ou retirée, n'occupe pas les lieux loués dans les trois mois du départ du locataire ou si l'occupation est fictive.

Art. 9.

L'occupant jouit du bénéfice de la prolongation d'occupation, même vis-à-vis de l'acquéreur de l'immeuble.

Ce dernier ne peut réclamer le retrait de la prorogation que si les motifs graves qu'il invoque, dans les conditions indiquées à l'article 8, §§ 2 et 3, ont pris naissance trois mois au moins après son acquisition.

Le nouveau propriétaire pourra toujours demander le retrait de la prorogation si les motifs graves sont dus au fait du locataire.

L'acquéreur d'un bien vendu en suite de saisie, de procédure de voie parée ou de jugement déclaratif de faillite n'est pas soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, l'occupant ne pourra être tenu de quitter l'immeuble vendu avant l'expiration d'un délai de six mois, à compter du jour où la transmission lui a été notifiée par lettre recommandée.

Wetsontwerp.

§ 9. — De verhuurder kan in elk geval zich tegen de verlenging verzetten of de intrekking daarvan aanvragen, mits hij aan den huurder of vroegeren huurder een woning, voldoende voor dezes behoeften, volgens zijn rang, zijn stand en zijn beroep, verstrekt, onverminderd een evenredige vermindering van den huurprijs en zonder dat daaruit eenig verlies of eenige kosten voor den huurder mogen voortvloeien.

§ 10. — De vroegere huurder heeft recht op schadeloosstelling, in het geval voorzien bij de §§ 2 tot 7, indien hij, te wiens behoefte de verlenging werd geweigerd of onttrokken, het verhuurde perceel niet betreft binnen drie maanden na het vertrek van den huurder, of indien het perceel schijnbaar betrokken wordt.

Art. 9.

De bewoner heeft aanspraak op de verlenging van bewoning zelfs tegenover den kooper van het vast goed.

De kooper kan alleen dan de intrekking der verlenging aanvragen, wanneer de gewichtige redenen, waarop hij zich beroept, naar het bepaalde in artikel 8, §§ 2 en 3, zijn ontstaan ten minste drie maanden na den aankoop.

De nieuwe eigenaar kan de intrekking der verlenging te allen tijde aanvragen, indien de gewichtige redenen het gevolg zijn van de handelingen van den huurder.

De verkrijger van een vast goed, verkocht tengevolge van een beslag, eene gerechtelijke uitwinning of een vonnis van faillietverklaring, valt niet onder de bepalingen van deze wet. De bewoner kan niet gedwongen worden het verkocht vast goed te ontruimen vóór het verstrijken van een termijn van zes maanden met ingang van den dag waarop de overdracht hem bij aangeteekenden brief beteeekend werd.

Amendements
proposés par la Section centrale.

§ 9. — **Comme ci-contre, mais ajouter :** « *Il en est de même pour toutes les personnes morales belges — les sociétés commerciales y comprises* ».

§ 10. — (Comme ci-contre.)

ART. 9.

(Comme ci-contre.)

Tout Belge acquéreur d'un bien vendu..., etc. (comme ci-contre.)

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

§ 9. — **Zooals hiernaast doch met toevoeging van :** *Dit geldt eveneens voor ieder Belgisch rechtspersoon, de handelsvennootschappen er bij begrepen.*

§ 10. — (Zooals hiernaast.)

ART. 9.

(Zooals hiernaast.)

Ieder Belg die een vast goed verkrijgt, verkocht..., enz. (zooals hiernaast.)

Projet de loi.

ART. 10.

L'occupant qui bénéficie de la prolongation d'occupation peut à toute époque quitter les lieux en observant les conditions fixées par le bail ou par l'usage.

ART. 11.

Les préavis prescrits à l'alinéa 2 de l'article 6 et aux §§ 5 et 6 de l'article 8, pourront être donnés par lettre recommandée à la poste.

Les préavis donnés régulièrement sous l'empire des lois coordonnées sur les loyers, abrogées par la présente loi, sortiront néanmoins leur plein effet. Toutefois, le préavis prescrit au § 1^{er} de l'article 1^{er} desdites lois est nul et de nul effet; il devra être renouvelé postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les délais de préavis mentionnés ci-dessus prendront cours à dater de la notification par huissier ou du dépôt à la poste de la lettre recommandée.

CHAPITRE III.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 12.

§ 1^{er}. — Le bailleur peut augmenter le loyer de tout bail prorogé en vertu de l'article 6, à concurrence de 125 % maximum du loyer fixé au 1^{er} août 1914, jusqu'à la première échéance à partir de la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées à cette date au preneur par la convention de bail.

A partir de la dite échéance, le bailleur peut réclamer, sur la base du loyer fixé au 1^{er} août 1914, et sans tenir compte desdites charges accessoires, contributions ou autres, imposées au

Wetsontwerp.

ART. 10.

De bewoner, aan wien de verlenging van bewoning ten goede komt, kan te allen tijde het perceel ontruimen mits inachtneming van de voorwaarden bepaald door het huurcontract of het gebruik.

ART. 11.

De bij lid 2 van artikel 6 en bij de paragrafen 5 en 6 van artikel 8 voorgeschreven opzeggingen kunnen bij ter post aangeteekend schrijven worden gedaan.

De opzeggingen, op regelmatige wijze gedaan onder het gezag van de samengeordende huishuurwetten die door deze wet worden afgeschaft, behouden niettemin hunne volle uitwerking. Nochtans is de bij paragraaf 1 van artikel 4 van vermelde wetten voorgeschreven opzegging nul en van geener waarde; zij moet opnieuw gedaan worden na het van kracht worden van deze wet.

Hoogerbedoelde termijnen van opzegging gaan in te rekenen van de betekening bij deurwaarder of van de afgifte ter post van het aangeteekend schrijven.

HOOFDSTUK III.

Beperking der huurprijzen.

ART. 12.

§ 1. — De prijs van elke huur, krachtens artikel 6 verlengd, kan door den verhuurder verhoogd worden met ten hoogste 125 t. h. van den huurprijs op 1 Augustus 1914 tot den eersten vervalldag na den datum van in werking-treding dezer wet, onverminderd de bijkomende verplichtingen, belastingen of andere, op dien datum door de huur-overeenkomst ten laste van den huurder gelegd.

Met ingang van bedoelden vervalldag, kan de verhuurder, op den voet van den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs en onverminderd de bijkomende verplichtingen, belastingen of

Amendements
proposés par la Section centrale.

ART. 10.

(Comme ci-contre.)

ART. 11.

Les préavis prescrits à l'alinéa 2 de l'article 6 et aux §§ 5 et 6 de l'article 8 seront donnés soit par huissier, soit par lettre recommandée.

Les délais de ces préavis prendront cours à dater de la notification par huissier, ou du dépôt à la poste de la lettre recommandée.

Les préavis donnés régulièrement sous l'empire des lois coordonnées ... etc. ... (comme ci-contre).

(Est devenu le 2° alinéa.)

CHAPITRE III.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 12.

§ 1^{er}. — (Comme ci-contre).

A partir de la dite échéance, le bailleur peut réclamer, sur la base du loyer xé au 1^{er} août 1914 et sans tenir compte des contributions ou autres charges accessoires imposées au preneur par

Amandementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 10.

(Zooals hiernaast.)

ART. 11.

De bij lid 2 van artikel 6 en bij de §§ 5 en 6 van artikel 8 voorgeschreven opzeggingen worden gedaan hetzij bij deurwaarder, hetzij per aangeteekend schrijven.

De termijnen van deze opzeggingen gaan in vanaf de beteekening bij deurwaarder of de afgifte ter post van den aangeteekenden brief.

De opzeggingen, op regelmatige wijze gedaan onder het gezag van de samengeordende wetten... enz. (zooals hiernaast).

(Is het tweede lid geworden.)

HOOFDSTUK III.

Beperking der huurprijzen.

ART. 12.

§ 1. — (Zooals hiernaast).

Met ingang van bedoelden vervalldag, kan de verhuurder, steeds op den voet van den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs, en onverminderd de belastingen of andere bijkomende ver-

Projet de loi.	Wetsontwerp.
preneur par le bail, une augmentation variable d'après l'échelle suivante :	andere door de huurovereenkomst ten laste van den huurder gelegd, een verhooging eischen veranderlijk naar de volgende schaal :
Première catégorie (Immeubles ou parties d'immeuble obtenant un an de prorogation nouvelle) :	Eerste categorie (Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die één jaar nieuwe verlenging verkrijgen) :
Année 1927-1928 225 %.	Jaar 1927-28. 225 t. h.
Deuxième catégorie (Immeubles ou parties d'immeuble obtenant deux ans de prorogation nouvelle) :	Tweede categorie (Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die twee jaar nieuwe verlenging verkrijgen) :
Année 1927-1928 175 %.	Jaar 1927-1928 175 t. h.
Année 1928-1929 225 %.	Jaar 1928-1929 225 t. h.
Troisième catégorie (Immeubles ou parties d'immeuble obtenant trois ans de prorogation nouvelle) :	Derde categorie (Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die drie jaar nieuwe verlenging verkrijgen) :
Année 1927-1928 175 %.	Jaar 1927-1928 175 t. h.
Année 1928-1929 200 %.	Jaar 1928-1929 200 t. h.
Année 1929-1930 225 %.	Jaar 1929-1930 225 t. h.
Le bailleur peut également demander au juge de mettre à la charge du preneur le coût des obligations accessoires relatives à des prestations d'eau, éclairage et chauffage que le bailleur doit supporter en vertu du bail, en tant que ce coût soit supérieur à celui qui existait au 1 ^{er} août 1914.	De verhuurder kan den rechter ook verzoeken, ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verplichtingen, betreffende de water-, vuur- en lichtvoorziening waartoe de verhuurder krachtens de huur gehouden is, in zoverre die kosten hoger zijn dan die op 1 Augustus 1914.
En cas de contestation soulevée par le preneur, le juge détermine la fraction qui incombe à ce dernier dans la dépense.	Is er geschil van wege den huurder, dan bepaalt de rechter welk aandeel der uitgave te diens laste valt.
Le maximum ci-dessus est également applicable aux baux en cours et à ceux qui seront conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi, sans distinguer si les lieux ont été loués meublés ou non.	Bovengemeld maximum is eveneens van toepassing op de loopende huurovereenkomsten en op die welke na het in werking treden van deze wet gesloten worden, onverschillig of de perceelen al dan niet gemeubileerd verhuurd werden.
§ 2. — Aucune dérogation contractuelle aux dispositions du présent article ne sortira ses effets que moyennant homologation par le juge de paix à la demande des parties et pour autant qu'elle concerne :	§ 2. — Elke bij overeenkomst bepaalde afwijking van de bepalingen van dit artikel is slechts van kracht mits homologeering door den vrederechter op verzoek van partijen en in zoverre zij betreft :
1° Les baux d'un loyer annuel excédant 1,000 francs au 1 ^{er} août 1914 et	1° Huurovereenkomsten met een jaarlijkschen huurprijs van meer dan 1,000

Amendements proposés par la Section centrale.	Amendementen door de Middenafdeeling voorgesteld.
le bail, une augmentation variable d'après l'échelle suivante :	<i>plichtingen</i> ten laste van den huurder gelegd, een verhooging eischen veran- derlijk naar de volgende schaal :
(Comme ci-contre.)	(Zooals hiernaast.)
(Comme ci-contre.)	(Zooals hiernaast.)
(Comme ci-contre, mais dire) :	(Zooals hiernaast; doch zeggen) :
Année 1927-1928 150 %.	Jaar 1927-1928 150 t. h.
Année 1928-1929 200 %.	Jaar 1928-1929 200 t. h.
Année 1929-1930 225 %.	Jaar 1929-1930 225 t. h.
(Comme ci-contre.)	(Zooals hiernaast.)
(Comme ci-contre.)	(Zooals hiernaast.)
(Comme ci-contre.)	(Zooals hiernaast.)
§ 2. — Aucune dérogation contrac- tuelle aux dispositions du § 1 du pré- sent article ne sortira ses effets que moyennant homologation par le juge de paix à la demande des parties et pour autant qu'elle concerne <i>des baux</i> devant se prolonger pendant une durée de trois ans au moins après le 1 ^{er} janvier 1927	§ 2. — Elke bij overeenkomst be- paalde afwijking van de bepalingen van § 1 van dit artikel is slechts van kracht, mits homologeering door den vrede- rechter op verzoek van partijen en in zooverre zij <i>huurovereenkomsten</i> betreft die nog moeten loopen gedurende ten minste drie jaar na 1 Januari 1927 en

Projet de loi.

devant se prolonger pendant une durée de trois ans au moins après le 1^{er} janvier 1927;

2° Les immeubles ou parties d'immeuble auxquels le propriétaire aura, à la demande du locataire, exécuté des travaux d'amélioration ou de reconstruction.

A défaut d'homologation, le contrat sera nul et de nul effet.

La mention de l'homologation sera inscrite sur les deux originaux du bail sans autre formalité.

ART. 13.

Les clauses mettant à charge du locataire les contributions et prestations accessoires sortiront leur effet, même si elles figurent en des baux, prorogés ou non, antérieurs à la mise en vigueur de la loi du 29 octobre 1919, établissant des impôts cédulaires sur les revenus, c'est-à-dire au 5 décembre 1919.

Dans ce dernier cas, nonobstant l'article 11, § 1^{er}, de ladite loi, qui impose au propriétaire seul l'augmentation des contributions foncières, le bailleur peut réclamer au preneur le montant de cette augmentation, mais sans effet rétroactif.

ART. 14.

Les conditions de la location, au 1^{er} août 1914, peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit, même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

Si les lieux n'étaient pas loués au 1^{er} août 1914, s'ils n'étaient pas loués meublés ou s'ils étaient loués dans des conditions exceptionnelles, le montant du loyer auquel ils eussent pu, normalement, à cette date, être loués ou être loués meublés, est déterminé par le juge.

Wetsontwerp.

frank op 1 Augustus 1914 en die nog moeten loopen gedurende ten minste drie jaar na 1 Januari 1927;

2° Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die de eigenaar, op verzoek van den huurder, heeft verbeterd of heropgebouwd.

Werd de overeenkomst niet gehomologeerd, dan is zij nietig en van geener waarde.

De homologeering wordt op de twee oorspronkelijke huurcedels vermeld, zonder verdere formaliteiten.

ART. 13.

De bepalingen waarbij de belastingen en bijkomende verstrekkingen ten laste van den huurder gelegd worden, blijven van kracht, zelfs indien zij voorkomen in al dan niet verlengde huurovereenkomsten, afgesloten vóór het in werking treden der wet van 29 October 1919 tot heffing van cedulaire belastingen op het inkomen, dat wil zeggen vóór 5 December 1919.

In dit laatste geval kan de verhuurder niettegenstaande artikel 11, § 1, van voormelde wet, waarbij de verhooging der grondbelastingen aan den eigenaar alleen ten laste gelegd wordt, van den huurder het bedrag dier verhooging eischen, doch zonder terugwerkende kracht.

ART. 14.

De voorwaarden van de verhuring op 1 Augustus 1914 kunnen, indien er geschil is, door alle rechtsmiddelen bewezen worden, zelfs door getuigen en vermoedens, welk het bedrag van het geschil ook zij.

Was het perceel op 1 Augustus 1914 niet verhuurd, was het niet gemeubileerd verhuurd of was het verhuurd onder uitzonderlijke voorwaarden, dan wordt het bedrag van den huurprijs, waartegen het op dien datum normaal had kunnen verhuurd of gemeubileerd had kunnen verhuurd worden, door den rechter bepaald.

Amendements
proposés par la Section centrale.

et, en outre, qu'il s'agisse ou d'immeubles dont le loyer annuel excédait 1,000 francs au 1^{er} août 1914 ou d'immeubles ou parties d'immeuble auxquels le propriétaire aura exécuté à ses frais et à la demande du locataire des travaux d'amélioration, de transformation ou de reconstruction dont le coût justifiera la dérogation.

La mention de l'homologation sera inscrite sur les deux originaux du bail sans autre formalité ou sera constatée par acte séparé dressé en double.

(A supprimer.)

ART. 13.

(Comme l'article 14 ci-contre.)

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

het, buitendien, ofwel vaste goederen betreft, wier jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, 1,000 frank te boven ging, of vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die de eigenaar, op verzoek van den huurder en op zijne kosten heeft verbeterd, veranderd of heropgebouwd, derwijze dat de kosten de afwijking rechtvaardigen.

De homologeering wordt op de twee oorspronkelijke huurcedels vermeld, zonder verdere formaliteiten, of zal bij afzonderlijke in dubbel opgemaakte akte worden vastgesteld.

(Weg te laten.)

ART. 13.

(Zoals in artikel 14 hiernaast.)

Projet de loi.

Art. 15.

Les modifications légales apportées par l'article 12 au loyer des baux courent de plein droit, tant au profit du bailleur que du preneur, à partir de la première échéance qui suit la date de l'entrée en vigueur de la loi.

Elles continuent à produire leurs effets pendant toute la durée de la prorogation légale, au taux unique ou aux taux successifs prévus par l'article 12.

Art. 16.

Le bailleur et le preneur ont la faculté de faire reviser pour l'avenir, sur la base de l'article 12, les baux en cours, sauf ceux qui ont été homologués en vertu des dispositions légales antérieures à la présente loi.

La revision produit ses effets conformément au premier alinéa de l'article 15.

Elle continue à produire ses effets au taux unique ou aux taux successifs prévus par l'article 12, pendant toute la durée où le bail pourrait être légalement prorogé, s'il venait à expiration.

Wetsontwerp.

Art. 15.

De wettelijke wijzigingen, bij artikel 12 aangebracht aan den huurprijs van de verlengde huurovereenkomsten, gelden van rechtswege, zoowel ten behoeve van den verhuurder als van den huurder, met ingang van den eersten vervalldag na het van kracht worden van deze wet.

Zij blijven van kracht tijdens den ganschen duur van de wettelijke verlenging, met het eenig bedrag, of met de achtereenvolgende bedragen bij artikel 12 voorzien.

Art. 16.

De verhuurder en de huurder kunnen de thans bestaande huurovereenkomsten laten herzien voor de toekomst, volgens den grondslag van artikel 12, behalve diegene die werden gehomologeerd krachtens wetsbepalingen dagteekenend van vóór deze wet.

De herziening doet haar gevolgen gelden overeenkomstig lid 1 van artikel 15.

Zij blijft gelden met het eenig bedrag of de achtereenvolgende bedragen bij artikel 12 voorzien, gedurende den ganschen tijd dat de huurovereenkomst wettelijk zou kunnen verlengd worden, moest zij ten einde loopen.

Amendements
proposés par la Section centrale.

ART. 14.

Comme à l'article 15 ci-contre, mais
dire « au loyer des baux prorogés... »

L'alinéa 2 comme ci contre.

Ajouter ensuite :

La demande soit en remboursement des sommes payées en trop soit en paiement du supplément de loyer doit être intentée enlèans les trois mois à partir de la rentrée de l'immeuble dans le droit commun et en cas de départ du locataire avant cette date dans les trois mois de la cessation de l'occupation.

La procédure pourra se faire selon les règles ordinaires ou par requête adressée en double au juge de paix.

Dans ce dernier cas le juge de paix saisi de la requête, fait appeler la partie adverse par appointment mis au bas du double de la requête et fixant jour pour la comparution.

L'un des doubles est adressé, sous pli recommandé, à la partie défenderesse par le greffier qui avertit le demandeur de la date fixée pour la comparution.

ART. 15.

Le bailleur et le preneur ont la faculté de faire reviser, sur la base de l'article 12, le loyer des baux en cours, sauf en ce qui concerne les baux homologués en vertu de la présente loi ou des lois sur les loyers antérieures.

La revision ne produira ses effets que pour l'avenir, à partir de la première échéance qui suivra l'accord des parties ou, à son défaut, la citation en justice et pour tout le temps pendant lequel le bail eût été prorogé s'il avait pris fin.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 14.

Zooals in artikel 15 hiernaast
(de Vlaamische tekst onveranderd).

Het tweede lid als hiernaast.

Vervolgens toevoegen :

De aanvraag hetzij tot terugbetaling van de te veel betaalde sommen, hetzij tot betaling van den huurbijslag, moet worden ingediend binnen drie maanden van af het terugkeeren van het vast goed onder het beheer van het gemeen recht en, in geval van uittreden van den huurder vóór dezen datum, binnen drie maanden na het ophouden der bewoning.

De zaak kan in rechten vervolgd worden volgens de gewone regelen of bij verzoekschrift bij den vrederechter ingediend.

In dit laatste geval, doet de vrederechter, die kennis neemt van het verzoekschrift, de tegenpartij oproepen bij bevel onderaan het dubbele van het verzoekschrift; door dit bevel wordt tevens de dag voor de verschijning bepaald.

Een der dubbels wordt door den griffier aan de verwerende partij gezonden onder bij ter post aangeteekenden brief; de griffier geeft aan den eischer kennis van den datum bepaald voor de verschijning.

ART. 15.

De verhuurder en de huurder kunnen de thans bestaande huurovereenkomsten laten herzien, volgens den grondslag van artikel 12, behalve die welke werden gehomologeerd krachtens deze wet of van vroegere huishuurwetten.

De herziening zal hare gevolgen slechts doen gelden in de toekomst, vanaf den eersten vervaldag volgende op de overeenstemming van partijen of, bij ontstentenis daarvan, vanaf de dagvaarding vóór het gerecht en voor gansch den tijd dat de huurovereenkomst zou verlengd zijn geweest, indien zij ten einde ware gelopen.

Projet de loi.

Elle cesse de produire ses effets le 1^{er} janvier de l'année où le bail ne serait plus susceptible d'être légalement prorogé, s'il venait à expiration.

CHAPITRE IV.

De la réquisition des immeubles.

ART. 17.

Dans chaque commune, le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner, en vue de logement, jusqu'au 1^{er} janvier 1931 :

1° Les immeubles vacants, non soumis au droit commun;

2° Les parties d'immeuble vacantes destinées à servir de logement, habituellement données en location, et non soumises au droit commun.

En ce qui concerne le 1°, la réquisition ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation préalable du gouverneur de la province.

En ce qui concerne le 2°, la décision du collège notifiée à l'intéressé est soumise, dans les cinq jours, à l'approbation du gouverneur.

Le gouverneur devra se prononcer sur la demande d'autorisation ou d'approbation dans les dix jours.

La décision du collège est notifiée au Ministre de l'Intérieur et au propriétaire de l'immeuble dans les cinq jours.

ART. 18.

La décision du collège indique la nature, la situation, la superficie des immeubles ou parties d'immeuble ainsi que le nom du propriétaire et la durée de la réquisition.

ART. 19.

L'arrêté qui refuse l'approbation est notifié au collège ainsi qu'au propriétaire.

Wetsontwerp.

Zij houdt op van kracht te zijn op 1 Januari van het jaar waarin de huurovereenkomst niet meer wettelijk zou kunnen verlengd worden, indien zij ten einde liep.

HOOFDSTUK IV.

Opvordering van vaste goederen.

ART. 17.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht tot 1 Januari 1931 op te vorderen om ze te laten bewonen :

1° De leegstaande vaste goederen, niet aan het gemeen recht onderworpen;

2° De leegstaande gedeelten van vaste goederen bestemd om tot woongelegenheid te dienen, gewoonlijk in huur gegeven en niet aan het gemeen recht onderworpen.

Wat 1° betreft, mag de opvordering slechts geschieden mits voorafgaande machtiging door den gouverneur der provincie.

Wat 2° betreft, wordt de aan den belanghebbende beteekende beslissing van het college binnen vijf dagen aan den gouverneur ter goedkeuring voorgelegd.

De gouverneur moet binnen tien dagen uitspraak doen over de aanvraag om machtiging of goedkeuring.

De beslissing van het college wordt binnen vijf dagen beteekend aan den Minister van Binnenlandsche Zaken en aan den eigenaar van het vast goed.

ART. 18.

In de beslissing van het college worden de aard, de ligging en de oppervlakte der vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, alsmede de naam van den eigenaar en de duur der opvordering vermeld.

ART. 19.

Het besluit, waarbij goedkeuring wordt onthouden, wordt aan het college alsmede aan den eigenaar beteekend.

Amendements
proposés par la Section centrale.

Cette revision cessera de produire ses effets le 1^{er} janvier de l'année où le bail n'eut plus été susceptible de prorogation légale s'il était venu à expiration.

CHAPITRE IV.

De la réquisition des immeubles.

ART. 16.

(Comme à l'article 17.)

ART. 17.

(Comme à l'article 18.)

ART. 18.

(Comme à l'article 19.)

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

Deze herziening houdt op van kracht te zijn op 1 Januari van het jaar waarin de huurovereenkomst niet meer wettelijk zou hebben kunnen verlengd worden, indien zij ten einde ware geloopen.

HOOFDSTUK IV.

Opvordering van vaste goederen.

ART. 16.

(Zooals in artikel 17.)

ART. 17.

(Zooals in artikel 18.)

ART. 18.

(Zooals in artikel 19.)

Projet de loi.

ART. 20.

L'arrêté qui accorde l'approbation est déposé en copie à la maison communale, où les intéressés peuvent en prendre connaissance sans frais. L'annonce du dépôt est, en outre, affichée et publiée de la manière usitée pour les publications officielles.

ART. 21.

Après l'accomplissement de ces formalités, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré ou par un notaire, un état descriptif de l'immeuble. Le propriétaire sera cité à cinq jours d'intervalle à se trouver présent, et il pourra, de même que l'administration, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux et à la nécessité de la réquisition.

ART. 22.

Tous intéressés seront reçus intervenants soit directement, soit sur la mise en cause du propriétaire.

ART. 23.

L'état des lieux sera signifié au propriétaire et aux intervenants par exploit d'huissier.

Cette signification vaut réquisition et l'administration peut prendre possession de l'immeuble sans autres formalités.

Si, après une mise en demeure du propriétaire ou d'un intervenant, cette signification n'est pas faite dans la quinzaine, et si l'immeuble n'est pas occupé dans le mois de la signification, l'administration est déchue du droit de prendre possession.

ART. 24.

L'indemnité due au propriétaire et autres intéressés est fixée d'après le droit commun.

L'administration communale ne peut changer la forme du bien réquisitionné.

Wetsontwerp.

ART. 20.

Het besluit tot goedkeuring wordt in afschrift neergelegd op het gemeentehuis, waar de belanghebbenden er kosteloos kennis van kunnen nemen. Het bericht van dit neerleggen wordt bovendien aangeplakt en bekendgemaakt op de gewone wijze voor de officieele bekendmakingen.

ART. 21.

Nadat deze formaliteiten vervuld zijn, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur, door een gezworen landmeter of door een notaris een beschrijving van het vast goed opgemaakt. De eigenaar wordt met een tusschentijd van vijf dagen opgeroepen om tegenwoordig te zijn; hij kan, evenals het bestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle opmerkingen of bevindingen doen vermelden betreffende den staat van het perceel en de noodzakelijkheid der opvordering.

ART. 22.

Elke belanghebbende wordt, hetzij rechtstreeks, hetzij nadat hij door den eigenaar in de zaak betrokken werd, als tusschenkomende aangenomen.

ART. 23.

De staat van het perceel wordt aan den eigenaar en aan de tusschenkomenden bij deurwaardersexploit beteekend.

Die beteekening geldt als opvordering en het bestuur mag het vast goed zonder verdere formaliteiten in bezit nemen.

Indien, na een aanmaning van den eigenaar of van een tusschenkomend persoon, die beteekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen, en indien het vast goed niet bewoond wordt binnen een maand na de beteekening, is het bestuur vervallen van het recht van inbezitneming.

ART. 24.

De vergoeding, aan den eigenaar en aan de andere belanghebbenden verschuldigd, wordt bepaald volgens het gemeene recht.

Het gemeentebestuur mag den vorm van het opgevorderde goed niet veranderen.

Amendements
proposés par la Section centrale.

ART. 19.
(Comme à l'article 20.)

ART. 20.
(Comme à l'article 21.)

ART. 21.
(Comme à l'article 22.)

ART. 22.
(Comme à l'article 23.)

ART. 23.
(Comme à l'article 24.)

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 19.
(Zooals in artikel 20.)

ART. 20.
(Zooals in artikel 21.)

ART. 21.
(Zooals in artikel 22.)

ART. 22.
(Zooals in artikel 23.)

ART. 23.
(Zooals in artikel 24.)

Projet de loi.

L'administration communale doit, à la fin de son occupation, remettre les immeubles dans l'état où ils se trouvaient au moment où elle en a pris possession.

ART. 25.

Si l'occupation n'a pas pris fin à l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, le propriétaire a le droit, trente jours après une mise en demeure, d'exiger l'acquisition de l'immeuble par l'administration communale ou d'en reprendre la libre disposition.

Il a le même droit, à partir de la date de rentrée de l'immeuble dans le droit commun, si l'occupation n'a pas pris fin après un préavis de trois mois donné à l'administration communale.

ART. 26.

Les actes et contrats relatifs à l'exécution du droit de réquisition prévus dans la présente loi, sont passés sans frais à l'intervention du bourgmestre agissant au nom de la commune.

ART. 27.

L'enregistrement de tous actes, jugements et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité a lieu gratis.

ART. 28.

Il peut être formé dans chaque commune, par les soins du collège des bourgmestre et échevins, une commission chargée de rechercher dans la commune des logements disponibles, d'en dresser une liste, de tenir cette liste constamment à jour et d'en donner connaissance à l'administration communale et aux intéressés.

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

Wetsontwerp.

Het gemeentebestuur moet, wanneer zijn bezetting een einde neemt, de vaste goederen herstellen in den staat waarin zij zich bevonden toen het die in bezit nam.

ART. 25.

Zoo de bezetting niet geëindigd is bij het verstrijken van den termijn vastgesteld door de beslissing tot opvoordering, heeft de eigenaar het recht, dertig dagen na een aanmaning, den aankoop van het vast goed door het gemeentebestuur te eischen of de vrije beschikking daarover terug te nemen.

Hij heeft hetzelfde recht, te rekenen van den dag waarop het vast goed onder het gemeen recht valt, indien de bezetting niet geëindigd is na een opzegging aan het gemeentebestuur drie maand te voren.

ART. 26.

De akten en overeenkomsten betreffende de uitvoering van het recht van opvoordering, voorzien bij deze wet, worden kosteloos opgemaakt ten overstaan van den burgemeester handelende in naam van de gemeente.

ART. 27.

Al de akten, vonnissen en arresten betreffende de regeling van de vergoeding worden kosteloos geregistreerd.

ART. 28.

In elke gemeente kan door het college van burgemeester en schepenen een commissie ingesteld worden, welke gelast is de in de gemeente beschikbare woongelegenheden op te sporen, er een lijst van op te maken, deze steeds bij te houden en daarvan aan het gemeentebestuur en aan de belanghebbenden kennis te geven.

Zoo noodig, lokt de commissie de uitoefening van bovenbedoeld opvoorderingsrecht uit.

Amendements
proposés par la Section centrale.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 24.

(Comme à l'article 25.)

ART. 24.

(Zooals in artikel 25.)

ART. 25.

(Comme à l'article 26.)

ART. 25.

(Zooals in artikel 26.)

ART. 26.

(Comme à l'article 27.)

ART. 26.

(Zooals in artikel 27.)

ART. 27.

(Comme à l'article 28.)

ART. 27.

(Zooals in artikel 28.)

Projet de loi.

Wetsontwerp.

ART. 29.

ART. 29.

Les notifications à faire en exécution des dispositions du présent chapitre seront effectuées par lettres recommandées à la poste.

De beteekeningen ter uitvoering van de bepalingen van dit hoofdstuk moeten bij aangeteekenden brief worden gedaan.

CHAPITRE V.

HOOFDSTUK V.

Dispositions générales.

Algemeene bepalingen.

ART. 30.

ART. 30.

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits prévus par la présente loi, tant en ce qui concerne la prorogation des baux qu'en ce qui concerne la limitation du prix des loyers.

De onderhuurders hebben tegenover den voornamen huurder al de rechten, bij deze wet voorzien, zoowel wat betreft de huurverlenging, als wat betreft de beperking der huurprijzen.

En cas de départ du locataire principal, le bénéfice de la prolongation demeure acquis aux sous-locataires vis-à-vis du propriétaire, si la sous-location n'a pas été interdite.

Bij vertrek van den voornamen huurder blijft het voordeel der verlenging toegekend aan de onderhuurders, tegenover den eigenaar, indien de onderverhuuring niet verboden werd.

Il en sera de même, si le propriétaire a renoncé, même tacitement, à l'interdiction inscrite dans le bail.

Dit geldt ook indien de eigenaar, zelfs stilzwijgender wijze, afgezien heeft van het verbod bedongen in de huur.

A partir du départ du locataire principal, les sous-locataires ont, à l'égard du propriétaire, les droits et les obligations d'un locataire.

Vanaf het vertrek van den voornamen huurder, hebben de onderhuurders tegenover den eigenaar de rechten en verplichtingen van een huurder.

En cas de départ des sous-locataires, le bailleur pourra reprendre la libre disposition des locaux qui leur étaient sous-loués par le locataire principal. Le loyer de l'immeuble sera réduit en égard à la valeur des locaux occupés par le bailleur. Le montant du loyer sera, en cas de contestation, déterminé par le juge.

Bij vertrek van de onderhuurders, kan de verhuurder opnieuw beschikken over de lokalen welke de voornamen huurder hun in onderhuur had gegeven. De huurprijs van het vaste goed wordt verminderd, gelet op de waarde van de door den verhuurder in gebruik genomen lokalen. Het bedrag van den huurprijs wordt, bij betwisting, door den rechter bepaald.

ART. 31.

ART. 31.

La clause résolutoire expresse, insérée dans les baux prorogés ou susceptibles de prorogation, est réputée non écrite jusqu'au moment où ils cessent d'être soumis à l'application de la présente loi.

Het uitdrukkelijk ontbindend beding, opgenomen in de huurovereenkomsten die verlengd zijn of kunnen verlengd worden, wordt geacht niet te bestaan, totdat zij ophouden onderworpen te zijn aan de toepassing dezer wet.

Amendements
proposés par la Section centrale.

ART. 28.

(Comme à l'article 29.)

CHAPITRE V.

Dispositions générales.

ART. 29 (nouveau).

Toute partie d'immeuble louée comme logement distinct sera, en vue de l'application des dispositions de la présente loi, considérée isolément.

ART. 30.

(Comme ci-contre.)

ART. 31.

(Comme ci-contre.)

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 28.

(Zooals in artikel 29.)

HOOFDSTUK V.

Algemeene bepalingen.

ART. 29 (nieuw).

Ieder gedeelte van vast goed, verhuurd als onderscheiden huisvesting, zal, met het oog op de toepassing van de bepalingen dezer wet, afzonderlijk worden behandeld.

ART. 30.

(Zooals hiernaast.)

ART. 31.

(Zooals hiernaast.)

Projet de loi.

ART. 32.

Les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi sont, mais en premier ressort seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, même en cas de contestation du titre.

Il connaît de même de tous autres litiges basés sur le contrat de location et connexes à une contestation née de l'application de la présente loi, à l'exception de ceux relatifs à la rupture du contrat d'emploi ou de travail.

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

Le ministère des avoués en degré d'appel est facultatif. Leurs honoraires n'entrent pas en taxe.

Les ajournements devant le tribunal de première instance statuant en degré d'appel en matière de loyers ne doivent contenir d'autres mentions que celles prescrites par l'article 61 du Code de procédure civile.

L'intimé est assigné conformément à l'article unique, paragraphe 3, alinéa 3, de la loi du 25 octobre 1919, prorogée par les lois des 20 juillet 1921, 9 août 1922, 7 août 1924 et 21 août 1925.

Il ne peut être statué en degré d'appel contre un intimé qui n'a pas constitué avoué que s'il a été convoqué par le greffier du tribunal.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, envoyée en franchise de port, cinq jours au moins

Wetsontwerp.

ART. 32.

De geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behooren, doch alleen in eersten aanleg, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen, zelfs in geval van geschil over den titel.

Evenzoo neemt hij kennis van alle geschillen gegrond op het huurcontract, wanneer die geschillen samengaan met eene betwisting voortvloeiende uit de toepassing dezer wet, met uitzondering van die betreffende het verbreken van een arbeidsovereenkomst met bedienden of werklieden.

Het beroep wordt aangebracht voor een rechter, lid der rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende buiten elke tusschenkomst van het openbaar ministerie.

Het optreden van pleitbezorgers in beroep is niet verplichtend gesteld. Hun eereloon komt niet in aanmerking voor de taxe.

De dagvaardingen vóór de rechtbank van eersten aanleg rechtsprekend in hooger beroep in huishuurzaken, moeten geen andere vermeldingen bevatten dan die voorgeschreven bij artikel 61 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

De gedaagde in beroep wordt gedaagd overeenkomstig het eenig artikel, 3^e paragraaf, 3^e lid, van de wet van 25 October 1919, verlengd bij de wetten van 20 Juli 1921, 9 Augustus 1922, 7 Augustus 1924 en 21 Augustus 1925.

Tegen een gedaagde in beroep die geen pleitbezorger aanstelde, kan in hooger beroep slechts recht gesproken worden indien hij door den griffier van de rechtbank opgeroepen werd.

Die oproeping geschiedt bij aangeekend schrijven, dat portvrij gestuurd wordt ten minste vijf dagen vóór den

Amendements
proposés par la Section centrale.

Art. 32.

(Comme ci-contre).

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

Art. 32.

(Zooals hiernaast.)

Si l'intimé qui n'a pas constitué avoué ne comparait pas à l'audience fixée par l'assignation ou à une audience ultérieure à laquelle son affaire aura été renvoyée, le juge d'appel ne pourra pas statuer contre lui que s'il a été convoqué par le greffier du tribunal.

Zoo de gedaagde, die geen pleitbezorger heeft aangesteld, niet verschijnt ter terechtzitting door de dagvaarding bepaald of op een latere terechtzitting naar dewelke zijne zaak zal verwezen zijn, zal de rechter in beroep slechts tegen hem kunnen recht spreken, indien hij door den griffier van de rechtbank opgeroepen werd.

Projet de loi.

avant la date de l'audience et contenant indication des lieu, jour et heure de la comparution.

ART. 33.

En matière de contestations relatives à la prorogation ou au montant des loyers, et soumises à l'application de la présente loi, la preuve peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

ART. 34.

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 ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre;
- 4° Les ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont depuis la paix été rattachés définitivement à des pays amis ou neutres, ou ont été formés en États indépendants de ces nations.

Les personnes visées *sub numeris* 2°, 3° et 4° ne sont admises au bénéfice de la présente loi que si leur législation nationale sur les baux à loyer est applicable aux ressortissants belges.

ART. 35.

Pendant la durée d'application de la présente loi, et à partir de sa mise en vigueur, ne pourront être convertis en salles de spectacles, salles de danses, cinémas, restaurants, débits de boissons, les locaux qui, affectés à l'habitation, étaient habituellement donnés en location, et se trouvaient réellement occupés à ce titre au 1^{er} mars 1922, et qui ne sont pas rentrés dans le droit commun.

Wetsontwerp.

dag der terechtzitting en dat plaats, dag en uur der verschijning vermeldt.

ART. 33.

Bij de geschillen betreffende de verlenging of het bedrag der huurprijzen, en vallende onder de toepassing dezer wet, kunnen de bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, ingebracht worden.

ART. 34.

Zijn tot het voordeel dezer wet alleen toegelaten :

- 1° De Belgen;
- 2° De burgers der landen die in den oorlog aan de zijde van België streden;
- 3° De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog;
- 4° De onderdanen behorende tot elk grondgebied dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en, sedert den vrede, voorgoed werd gevoegd bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijke nationaliteit heeft verheven.

De bij de nummers 2°, 3° en 4° bedoelde personen hebben op het voordeel dezer wet slechts aanspraak indien de in hun land geldende huishuurwetten toepasselijk zijn op de Belgische onderhoorigen.

ART. 35.

Zoolang deze wet van toepassing blijft, en te rekenen van haar in werking-treden, mogen de tot woning bestemde lokalen, die gewoonlijk in huur gegeven worden en als zoodanig op 1 Maart 1922 werkelijk bewoond waren en niet onder het gemeen recht gevallen zijn, niet veranderd worden in tooneel-, dans- of bioscoopzalen, restauraties of drankgelegenheden.

Amendements
proposés par la Section centrale.

ART. 33.

(Comme ci-contre.)

ART. 34.

(Comme ci-contre.)

ART. 35.

(Comme ci-contre.)

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 33.

(Zooals hiernaast.)

ART. 34.

(Zooals hiernaast.)

ART. 35.

(Zooals hiernaast.)

Projet de loi.

Les infractions au présent article sont punies d'une amende de 50 à 10,000 francs.

Le juge peut, en outre, ordonner d'office, le cas échéant, que les lieux seront rendus à leur destination antérieure, aux frais du contrevenant.

Par dérogation à l'article 100 du Code pénal, le chapitre VII du livre I^{er} de ce Code est applicable aux infractions prévues par le présent article.

ART. 36.

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet, sauf ce qui est dit au § 2 de l'article 12.

ART. 37.

Le preneur a droit au remboursement des sommes indûment payées par lui. A peine de déchéance, l'action en remboursement devra être intentée dans les six mois de la date du paiement. Aucun paiement ultérieur ne pourra donner lieu à une action en remboursement.

La procédure pourra se faire selon les règles ordinaires par requête adressée en double au juge de paix.

Dans ce dernier cas, le juge de paix, saisi de la requête, fait appeler la partie adverse par appointement mis au bas du double de la requête et fixant

Wetsontwerp.

De overtredingen van dit artikel worden gestraft met een geldboete van 50 tot 10,000 frank.

Bovendien kan de rechter, in voorkomend geval, van ambtswege bevelen dat het perceel op kosten van den overtreder zijn vroegere bestemming moet herkrijgen.

In afwijking van artikel 100 van het Wetboek van Strafrecht, is hoofdstuk VII, boek I, van dat Wetboek toepasselijk op de overtredingen bij dit artikel voorzien.

ART. 36.

Alle bedingen en voorwaarden, die strijdig zijn met de bepalingen dezer wet, worden geacht niet te bestaan en geen kracht te hebben, behoudens het bepaalde in § 2 van artikel 12.

ART. 37.

De huurder heeft aanspraak op de terugbetaling der door hem wederrechtelijk betaalde sommen. Op straf van verval, moet de vordering tot terugbetaling ingespannen worden binnen zes maand na de betaling. Geenerlei latere betaling kan aanleiding geven tot eene vordering tot terugbetaling.

De zaak kan in rechten vervolgd worden volgens de gewone regelen of bij verzoekschrift bij den vrederechter dubbel ingediend.

In dit laatste geval doet de vrederechter, die kennis neemt van het verzoekschrift, de tegenpartij oproepen bij bevel onderaan het dubbele van het

Amendements
proposés par la Section centrale.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

ART. 36.

(Comme ci-contre.)

ART 36.

(Zooals hiernaast)

CHAPITRE VI.

Dispositions transitoires.

ART. 37.

Les dispositions des lois coordonnées des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925 relatives à la limitation du taux des loyers et aux droits qui en résultent pour le preneur et pour le bailleur demeurent en vigueur pour la période prenant fin le 31 décembre 1926.

Toutefois les actions basées sur les dites dispositions ne seront reçues que si l'assignation a été signifiée au plus tard le 30 juin 1927.

HOOFDSTUK VI.

Overgangsbepalingen.

ART. 37.

De bepalingen van de samengeordende wetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925 betreffende de beperking der huurprijzen en de rechten die daaruit voortvloeien voor den huurder en voor den verhuurder, blijven van kracht voor den termijn die op 31 December 1926 ten einde loopt.

De vorderingen gegrond op gemelde bepalingen zullen echter alleen ontvangen worden, indien de dagvaarding uiterlijk op 30 Juni 1927 werd betee-kend.

Projet de loi.

jour pour la comparution. L'un des doubles est adressé par le greffier à la partie défenderesse, sous pli recommandé à la poste; le greffier avertit le demandeur de la date fixée pour la comparution.

Wetsontwerp.

verzoekschrift; door dit bevel wordt tevens de dag voor de verschijning bepaald. Een der dubbels wordt door den griffier aan de verwerende partij gezonden onder bij de post aangeteekenden brief; de griffier geeft aan den eischer kennis van den datum bepaald voor de verschijning.

Amendements
proposés par la Section centrale.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

Art. 38 (nouveau).

§ 1. — Les occupants d'immeuble ou parties d'immeuble à usage exclusif d'habitation, qui, par application de l'article 2, 8^e et 9^e, ne pourront plus bénéficier d'une prolongation d'occupation, jouiront toutefois de la prorogation que leur accordaient les lois coordonnées indiquées à l'article 1^{er} de la présente loi et cela pour la durée fixée par les dites lois.

§ 2. — Ils ne doivent quitter les lieux occupés par eux que s'il leur est notifié un préavis les avertissant que leur occupation devra prendre fin au plus tôt trois mois après l'expiration du délai visé au paragraphe précédent. Ce préavis sera au moins de six mois. Cette disposition ne préjudicie pas au droit pour le propriétaire ou l'usufruitier de réclamer l'occupation pour lui-même ou pour ses descendants conformément à l'article 8 de la présente loi.

§ 3. — Durant la prolongation d'occupation prévue par les deux premiers paragraphes du présent article, les loyers ainsi que les charges de l'occupant, sont fixés conformément à l'article 12 de la présente loi.

Art. 38 (nieuw).

§ 1. — De bewoners van uitsluitend tot woning dienende vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, bij toepassing van artikel 12, 8^e en 9^e, geen verlenging van verblijf meer kunnen bekomen, zullen echter de verlenging kunnen bekomen welke hun werd toegezegd door de in het eerste artikel van deze wet aangeduide samengeordende wetten en dit voor den duur door gezegde wetten bepaald.

§ 2. — Zij moeten de door hem bewaarde plaatsen slechts verlaten dan na beteekening van een opzegging waardoor zij verwittigd worden dat hunne bewoning moet een einde nemen uiterlijk drie maanden na het verstrijken van den bij vorige paragraaf bedoelden termijn. Deze opzegging moet ten minste zes maanden vooraf gedaan worden. Deze bepaling verkort geenszins de rechten welke de eigenaar of de vruchtgebruiker heeft van de bewoning op te eischen voor zich zelf of voor zijn afstammelingen, overeenkomstig artikel 8 van deze wet.

§ 3. — Tijdens de bij de eerste twee paragrafen van dit artikel voorziene verlenging van bewoning, worden de huurprijzen alsmede de lasten van den bewoner bepaald overeenkomstig artikel 12 van deze wet.

Projet de loi.

Wetsontwerp.

CHAPITRE VI.

Dispositions transitoires.

ART. 38.

Il sera fait application des dispositions de la présente loi dans le jugement des affaires déjà introduites et actuellement pendantes.

Les jugements d'expulsion rendus antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi et contrairement à ces dispositions ne peuvent être exécutés, sauf en ce qui concerne les frais.

ART. 39.

Les réquisitions faites ou maintenues en vertu des lois coordonnées des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925, continuent leurs effets.

Cependant le Gouverneur peut, après avoir entendu le Collège des Bourgmestre et Échevins et le propriétaire, y mettre fin pour une date qu'il déterminera.

HOOFDSTUK VI.

Overgangsbepalingen.

ART. 38.

Bij het berechten van de reeds aangebrachte en thans aanhangige zaken, moeten de bepalingen dezer wet toegepast worden.

De vonnissen tot uitzetting, gewezen vóór het in werking treden dezer wet en in strijd met hare bepalingen, mogen niet ten uitvoer gelegd worden, behalve wat betreft de kosten.

ART. 39.

De opvorderingen gedaan of gehandhaafd krachtens de samengeordende wetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925, blijven van kracht.

De Gouverneur kan echter, na het College van Burgmeester en Schepenen en den eigenaar te hebben gehoord, daaraan een einde maken voor een datum dien hij nader bepaalt.

Amendements
proposés par la Section centrale.

Art. 39 (nouveau).

En ce qui concerne les occupants des immeubles ou parties d'immeuble à usage mixte visés à l'article 3, 3° des lois coordonnées mentionnées à l'article premier de la présente loi et qui n'ont pas encore reçu le préavis prévu à l'article 34 des dites lois, le congé devra être donné par le bailleur et le preneur conformément à l'article 1736 du Code civil.

Art. 40.

(Comme l'article 38 ci-contre.)

Art. 41.

(Comme l'article 39 ci-contre.)

Art. 42 (nouveau).

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1927.

Amendementen door de Middenafdeeling
voorgesteld.

Art. 39 (nieuw).

Betreffende de bewoners van vaste goederen of gedeelten van vaste goederen met gemengd gebruik, bedoeld bij artikel 3, 3° van de samengeordende wetten bij het eerste artikel van deze wet aangeduid, en die de bij artikel 34 van gezegde wetten voorziene opzegging nog niet hebben ontvangen, moet de opzegging worden gedaan door den verpachter en den pachter overeenkomstig artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 40.

(Zooals in nevenstaand artikel 38.)

Art. 41.

(Zooals in nevenstaand artikel 39.)

Art. 42 (nieuw).

Deze wet treedt in werking op 1 Januari 1927.