

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1949-1950

SEANCE DU 14 DECEMBRE 1949

Projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi, que le Gouvernement a l'honneur de vous présenter, a pour objet la réalisation, dans une large mesure, du retour progressif au droit commun en matière de baux à loyer.

La législation exceptionnelle en matière de baux à loyer a un double objet : assurer d'une part, en temps de pénurie, un logement à tous les citoyens qui ne sont pas propriétaires d'immeuble et qui n'ont pas les moyens nécessaires pour en acquérir et en payer, d'autre part, toute hausse inconsiderée de loyer.

En vue d'éclairer le Parlement et de répondre à un vœu manifesté tant à la Chambre des Représentants qu'au Sénat (1), le Ministre de la Justice a institué, le 18 septembre 1948, une commission composée de 8 sénateurs et de 8 membres de la Chambre des Représentants, tous membres des Commissions de la Justice de l'une des deux assemblées, chargée d'élaborer un avant-projet de loi tenant compte de l'évolution économique (augmentation du nombre de logements — index des prix) et des vœux des bailleurs et preneurs.

(1) Documents parlementaires : Chambre des Représentants (n° 562 du 16 juin 1948), Sénat (n° 498 du 29 juillet 1948), Annales Parlementaires : Chambre des Représentants (23 juin 1948), Sénat (30 juillet 1948).

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1949-1950

VERGADERING VAN 14 DECEMBER 1949

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het ontwerp van wet, dat de Regering de eer heeft U voor te leggen, heeft tot doel, op een ruime schaal, de geleidelijke terugkeer naar het gemeen recht in zake huishuur te bewerkstelligen.

De uitzonderingswetgeving in zake huishuur heeft een tweevoudig doel : enerzijds, in tijden van schaarste, een woongelegenheden te verschaffen aan alle burgers die geen huis in eigendom hebben en die niet over de nodige middelen beschikken om er zich een aan te schaffen, en anderzijds elke onbedachtzame stijging van de huurprijs te remmen.

Om het Parlement voor te lichten en om te beantwoorden aan een zowel in de Kamer der Volksvertegenwoordigers als in de Senaat uitgesproken wens (1), heeft de Minister van Justitie op 18 September 1948 een commissie ingesteld, bestaande uit 8 senatoren en 8 leden van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, allen leden van de Commissies voor Justitie van één van beide vergaderingen, die tot opdracht had een voorontwerp van wet op te maken dat rekening zou houden met de economische evolutie (vermeerdering van het aantal woongelegenheden — index der prijzen) en met de wensen van de verhuurders en de huurders.

(1) Parlementaire Bescheiden : Kamer der Volksvertegenwoordigers (n° 562 van 16 Juni 1948), Senaat (n° 498 van 29 Juli 1948), Parlementaire Handelingen : Kamer der Volksvertegenwoordigers (23 Juni 1948), Senaat (30 Juli 1948).

Cette Commission a terminé ses travaux le 17 mai dernier (1).

S'inspirant des textes présentés par la Commission et du vœu manifesté par elle (2), le Gouvernement vous présente un projet de loi coordonnant les dispositions en vigueur et y apportant la plupart des modifications souhaitées (3).

En voici les grandes lignes :

1° le Gouvernement propose d'exclure de l'application de la loi les immeubles non bâtis, la loi devant être avant tout « une loi de logement » ;

2° le nombre des immeubles exclus par la législation en vigueur est augmenté par l'abaissement des plafonds fixés dans les lois antérieures et par l'exclusion des villas, maisons de campagne, habitations de plaisance et immeubles qui ne sont ni à usage d'habitation, ni à usage de commerce ;

3° les conditions de retrait de la prorogation légale sont assouplies par la suppression des effets automatiques de certaines situations privilégiées, l'octroi d'avantages au propriétaire d'une seule habitation et l'élargissement du pouvoir d'appréciation du juge en vue de permettre une solution plus équitable des cas spéciaux ;

4° l'augmentation du taux des loyers est portée de 70 à 100 p.c. La loi nouvelle permettra des accords à 150 p.c. et en cas exceptionnel, le juge pourra fixer le loyer à 200 p.c. ;

5° La procédure est simplifiée ;

(1) En tête de l'exposé des motifs de son avant-projet, la Commission s'exprime comme suit :

« La Commission a pris connaissance d'une abondante documentation émanant tant des pouvoirs publics que des personnes privées. Elle n'a cependant pas cru pouvoir préjuger de l'avenir, malgré les perspectives ouvertes par la mise en train de la reconstruction, en élaborant une « dernière loi sur les baux à loyer » ou des dispositions définitives s'intégrant dans le Code civil, mais indépendamment de certaines corrections des textes en vigueur, elle a l'honneur de présenter un avant-projet de loi portant des dispositions pour une période s'étendant de 1950 à 1952. A l'expiration de cette période, il y aura lieu d'examiner si la situation ne permet pas le retour pur et simple au droit commun. »

(2) Dans son commentaire de l'article 5, la Commission s'est exprimée comme suit :

« La Commission émet toutefois le vœu de voir le Gouvernement présenter aux Chambres un projet complet coordonnant les dispositions antérieures et les nouveaux amendements. »

(3) Voir en annexe le tableau de concordance de la présente loi, de la loi du 31 juillet 1947 et de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

Deze Commissie heeft haar werkzaamheden beëindigd op 17 Mei laatstleden (1).

Na de door de Commissie voorgestelde teksten en de door haar uitgedrukte wens (2) als leidraad genomen te hebben, legt de Regering U een ontwerp van wet voor dat de van kracht zijnde bepalingen samenordent en er het grootste deel van de gewenste wijzigingen aan toevoegt (3).

Ziehier de grote lijnen van dit ontwerp :

1° de Regering stelt voor dat de niet gebouwde onroerende goederen buiten de toepassing van de wet zouden vallen daar de wet voornamelijk « een huisvestingswet » moet zijn ;

2° het aantal onroerende goederen die door de van kracht zijnde wetgeving zijn uitgesloten neemt toe ten gevolge van de verlaging van de in de voorgaande wetten vastgestelde plafonds en van de uitsluiting van villa's, landhuizen, lusthuizen en onroerende goederen die noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden gebruikt worden ;

3° de in zake intrekking van de wettelijke verlenging geldende voorwaarden worden eveneens verzacht door de opheffing van de automatische gevolgen van zekere bevoorrechte toestanden, het toekennen van voordelen aan hen die slechts één enkele woning bezitten en de verruiming van de bevoegdheid van beoordeling van de rechter die deze moet toelaten een billijker oplossing voor de bijzondere gevallen te vinden ;

4° de verhoging van de huurprijzen wordt van 70 op 100 t.h. gebracht. De nieuwe wet zal overeenkomsten tegen 150 t.h. mogelijk maken en in uitzonderlijke gevallen zal de rechter de huurprijs kunnen vaststellen op 200 t.h. ;

5° de procedure wordt vereenvoudigd ;

(1) Vooraan in de memorie van toelichting van haar voorontwerp drukt de Commissie zich als volgt uit :

« De Commissie heeft inzage genomen van een overvloedige documentatie voortkomend zowel van openbare instanties als van private personen. Ze heeft nochtans niet gemeend, ondanks de door het van wal steken van de wederopbouw geschapen perspectieven, de toekomst te mogen vooruitlopen, door een « laatste wet op de huishuur » of door definitieve in het Burgerlijk Wetboek ingeschakelde bepalingen uit te werken ; maar, onafhankelijk van zekere verbeteringen van de van kracht zijnde teksten, heeft zij de eer een voorontwerp houdende bepalingen voor een periode gaande van 1950 tot 1952 voor te leggen. Bij het verstrijken van deze periode kan men onderzoeken of de toestand de zuivere en eenvoudige terugkeer tot het gemeen recht niet wettigt. »

(2) In haar toelichting bij artikel 5 heeft de Commissie zich als volgt uitgesproken :

« De Commissie drukt evenwel de wens uit dat de Regering aan de Kamers een volledig ontwerp zou voorleggen, waarbij de vroegere bepalingen en de nieuwe amendementen zouden samengeordend worden. »

(3) Zie in de bijlage de tabel van overeenkomst van deze wet, van de wet van 31 Juli 1947 en van de besluitwet van 12 Maart 1945.

6°) Pour le surplus, les locations soumises à la loi sont prorogées jusqu'à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

Le Gouvernement a maintenu les chapitres relatifs à la réduction des loyers et à la réquisition pour des motifs d'équité, quoique les dispositions dont il s'agit soient rarement appliquées (1) (2).

Le projet de loi apporte une solution à plusieurs problèmes controversés.

Sur deux points importants, le Gouvernement a estimé devoir s'écarter de l'avis de la Commission :

1°) Considérant que dans de nombreuses communes non sinistrées, la pénurie de logement a disparu, le Gouvernement, s'inspirant des dispositions en vigueur de 1929 à 1938 (3), propose d'accorder au Roi le pouvoir d'exclure de l'application de la loi, des locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans les communes de moins de 25.000 habitants, qu'il déterminera. Toutefois, ce pouvoir ne sera pas exercé arbitrairement, mais après réception d'un avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et des juges de paix du canton (4).

Pareille mesure reste dans la ligne du projet, c'est-à-dire le retour progressif à la liberté.

2°) En matière de baux commerciaux, il ne paraît pas possible d'instituer un régime intermédiaire entre

(1) Nombre d'actions en réduction de loyer (art. 14 et 16) :

4^e trimestre 1947 : 70
1^{er} trimestre 1948 : 76
2^e trimestre 1948 : 72
3^e trimestre 1948 : 41
4^e trimestre 1948 : 48
1^{er} trimestre 1949 : 47
2^e trimestre 1949 : 71
3^e trimestre 1949 : 52

(2) Nombre de réquisitions (art. 25 à 31 de la loi du 31 juillet 1947) :

4^e trimestre 1947 : 97 réquisitions — 25 annulations = 72
1^{er} trimestre 1948 : 65 réquisitions — 24 annulations = 41
2^e trimestre 1948 : 56 réquisitions — 21 annulations = 35
3^e trimestre 1948 : 38 réquisitions — 16 annulations = 22
4^e trimestre 1948 : 25 réquisitions — 11 annulations = 14
1^{er} trimestre 1949 : 18 réquisitions — 5 annulations = 13
2^e trimestre 1949 : 26 réquisitions — 1 annulation = 25

(3) Le projet ne reprend pas exactement les dispositions des lois des 31 décembre 1929, 28 décembre 1931, 28 décembre 1933, 30 décembre 1936. Celles-ci disposaient que le Roi déterminait les communes où la loi était applicable, alors que le projet actuel délègue au Roi le pouvoir de déterminer les communes où la loi ne sera plus applicable.

(4) Il existe 5 communes de plus de 100.000 habitants, 10 de plus de 50.000 habitants et moins de 100.000 habitants, 29 de plus de 25.000 habitants et moins de 50.000 habitants.

6°) voor het overige worden de huurovereenkomsten, die onder deze wet vallen, verlengd tot de datum van het jaar 1952, die overeenkomt met de datum van ingetreding.

De Regering heeft de hoofdstukken betreffende de vermindering van de huurprijzen en de opvordering om redenen van billijkheid behouden, alhoewel de daarin vervatte bepalingen zelden toegepast worden (1) (2).

Het ontwerp van wet brengt een oplossing voor verscheidene betwiste vraagstukken.

Op twee belangrijke punten heeft de Regering menen te moeten afwijken van het advies van de Commissie :

1°) Overwegende dat in talrijke niet geteisterde gemeenten de schaarste aan woonegelegenheden verdwenen is, stelt de Regering voor, na de van af 1929 tot 1938 (3) van kracht zijnde bepalingen als leidraad genomen te hebben, aan de Koning de bevoegdheid toe te kennen van de toepassing van de wet uit te sluiten, de huurovereenkomsten die betrekking hebben op al de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die zich in de gemeenten met minder dan 25.000 inwoners bevinden, gemeenten die Hij zal aanduiden. Nochtans zal deze bevoegdheid niet willekeurig uitgeoefend worden, maar na ontvangst van een gelijkluidend advies van de Gouverneur van de Provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtgebied en van de vrederechter van het kanton (4).

Dergelijke maatregel blijft in de lijn van het ontwerp, d.w.z. de geleidelijke terugkeer naar de vrijheid.

2°) In zake handelsovereenkomsten schijnt het niet mogelijk een tussentijds regime in te stellen tussen het

(1) Aantal vorderingen tot vermindering van de huurprijs (artt. 14 en 16) :

4^e kwartaal 1947 : 70
1^e kwartaal 1948 : 76
2^e kwartaal 1948 : 72
3^e kwartaal 1948 : 41
4^e kwartaal 1948 : 48
1^e kwartaal 1949 : 47
2^e kwartaal 1949 : 71
3^e kwartaal 1949 : 52

(2) Aantal opvorderingen (artt. 25 tot 31 van de wet van 31 juli 1947) :

4^e kwartaal 1947 : 97 opvorderingen — 25 vernietigingen = 72
1^e kwartaal 1948 : 65 opvorderingen — 24 vernietigingen = 41
2^e kwartaal 1948 : 56 opvorderingen — 21 vernietigingen = 35
3^e kwartaal 1948 : 38 opvorderingen — 16 vernietigingen = 22
4^e kwartaal 1948 : 25 opvorderingen — 11 vernietigingen = 14
1^e kwartaal 1949 : 18 opvorderingen — 5 vernietigingen = 13
2^e kwartaal 1949 : 26 opvorderingen — 1 vernietiging = 25.

(3) Het ontwerp neemt niet woordelijk de bepalingen van de wetten van 31 December 1929, 28 December 1931, 28 December 1933, 30 December 1936 over. Deze bepaalden dat de Koning de gemeenten aanduidde waar de wet toepasselijk was, terwijl het huidige ontwerp aan de Koning de bevoegdheid toekent de gemeenten aan te duiden waar de wet niet meer van toepassing zal zijn.

(4) Er zijn 5 gemeenten met meer dan 100.000 inwoners, 10 met meer dan 50.000 inwoners en minder dan 100.000, 29 met meer dan 25.000 en minder dan 50.000 inwoners.

celui actuellement en vigueur et le régime futur qui sera probablement réalisé au moment du vote de la présente loi ou à défaut, fort peu de temps après.

Article Premier (1).

Texte actuel.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, les baux à loyer conclus tant avant qu'après son entrée en vigueur, qu'ils aient pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble, meublé ou non, quels que soient l'usage ou la destination des lieux et sous réserve de ce qui est dit à l'article 4, § 2, quelle que soit la nationalité des parties.

Texte proposé.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, les baux à loyer, conclus tant avant qu'après son entrée en vigueur, qu'ils aient pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble, *bâti*, meublés ou non, quels que soient l'usage ou la destination des lieux et quelle que soit la nationalité des parties.

Dans son commentaire, la Commission des baux à loyer s'exprime comme suit :

» 1^o) L'article 1^{er} des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer a pour objet de déterminer les baux soumis à la loi.

» Le texte de la loi du 31 juillet 1947 porte :

« Sont soumis à la présente loi... les baux à loyer... » qu'ils aient pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble, meublés ou non, quels que soient l'usage ou la destination des lieux... »

» Les commentateurs de la loi, dès sa publication, se divisèrent sur la question de savoir si les immeubles non bâtis étaient assujettis à la loi.

» M. Fonteyne (*Commentaire*, page 5) soutient qu'ils sont exclus parce qu'« un bail à loyer a nécessairement » pour objet un bâtiment. »

(1) Comparer avec l'article 9 de la loi du 25 août 1919, les articles 24 et 26 de la loi du 14 août 1920, les articles 2, 29 et 32 de la loi du 20 février 1923, les articles 1, 2, 3, 4, 5, 31, 37, 39 et 44 de la loi du 28 décembre 1926, les articles 1 et 23 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, les articles 1 et 20 de la loi du 20 mars 1940, les articles 1 et 39 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 1^{er} de la loi du 31 juillet 1947, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 31 mars 1948.

thans van kracht zijnde regime en de toekomstige regeling, die waarschijnlijk zal verwezenlijkt worden op het ogenblik van de goedkeuring van onderhavige wet, of zo niet, heel kort daarna.

Eerste Artikel (1).

Huidige tekst.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten, vóór of na de inwerkingtreding er van gesloten, onverschillig of zij op een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betrekking hebben, of waartoe de plaatsen ook dienen of bestemd zijn en, behoudens het bepaalde in artikel 4, § 2, tot welke nationaliteit partijen ook behoren.

Voorgestelde tekst.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten die vóór of na de inwerkingtreding van die wet gesloten werden, onverschillig of zij op een *gebouwd*, al dan niet gemeubileerd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betrekking hebben, of waartoe de plaatsen ook dienen of bestemd zijn en tot welke nationaliteit partijen ook behoren.

In haar commentaar spreekt de Commissie der Huurovereenkomsten zich als volgt uit :

« 1^o) Artikel 1 van de samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur heeft tot doel de huurovereenkomsten, die onder de toepassing van de wet vallen, te bepalen.

» De tekst van de wet van 31 Juli 1947 luidt : « Vallen » onder de toepassing van deze wet ... de huurovereenkomsten ..., onverschillig of zij op een al dan niet » gemeubileerd onroerend goed of gedeelte van onroerend » goed betrekking hebben, of waartoe de plaatsen ook » dienen of bestemd zijn... »

» De commentatoren van de wet waren, van bij haar bekendmaking, verdeeld over de kwestie of de niet gebouwde onroerende goederen aan de wet onderworpen waren.

» De heer Fonteyne (*Commentaar*, blz. 5) houdt vol dat ze uitgesloten zijn omdat « een huurovereenkomst » noodzakelijk een gebouw als voorwerp heeft. »

(1) Vergelijk met artikel 9 van de wet van 25 Augustus 1919, de artt. 24 en 26 van de wet van 14 Augustus 1920, de artt. 2, 29 en 32 van de wet van 20 Februari 1923, de artt. 1, 2, 3, 4, 5, 31, 37, 39 en 44 van de wet van 28 December 1926, de artt. 1, 23 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, de artt. 1 en 20 van de wet van 20 Maart 1940, de artt. 1 en 39 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 1 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij artikel 1 van de wet van 31 Maart 1948.

» MM. La Haye et Vankerckove défendirent la thèse contraire. « Le législateur a entendu protéger tous les baux à loyer par opposition aux baux à ferme. » (*Journal des Tribunaux* 1947, p. 443.)

» La jurisprudence interprète cet article dans un sens extensif (Justice de paix de Molenbeek-St-Jean, 8-8-1947 — 11^{me} Chambre bis du tribunal de 1^{re} instance de Bruxelles, 13-11-1947 — Justice de Paix de St-Josse-ten-Noode, 21-11-1947 — *Journal des Tribunaux* 1948, page 119.)

» Lors de la discussion de la loi du 31 mars 1948, le rapporteur de la Commission de la Justice du Sénat précisa que la loi s'appliquait à tous les immeubles bâtis ou non. (Rapport du 28-2-1948 — Doc. 190, p. 2 — séance publique du 4-3-1948 — *Annales Parlementaires* — Sénat p. 519.)

» La Commission des baux à loyer, en vue de poursuivre le retour progressif au droit commun et de souligner le caractère de « loi de logement » de la loi, a limité son application aux immeubles bâtis.

» De l'avis de la Commission, c'est la partie « essentielle » de l'immeuble qui doit être bâtie.

» Ne sont donc pas exclus de l'application de la loi une cour ou un jardin attenants à l'immeuble et en constituant un « accessoire ».

» La détermination du caractère « bâti » de l'immeuble est laissée à l'appréciation du juge.

» 2°) L'article 1^{er} de la loi du 31 juillet 1947 précisait qu'elle est applicable « quelle que soit la nationalité des parties, sous réserve de ce qui est dit à l'article 4, § 2. »

» L'abrogation des dispositions de l'article 4, § 2, intéressant les étrangers, étant proposée à l'article 4 du présent projet, les réserves mentionnées à l'article 1^{er} doivent, par voie de conséquence, être supprimées. »

Art. 2 (1).

Le texte proposé fusionne les textes en vigueur et certains amendements proposés par la Commission.

(1) Comparer avec les articles 1 et 11 de la loi du 14 août 1920, les articles 3, 23 et 24 de la loi du 20 février 1923, les articles 2 et 43 de la loi du 28 décembre 1926, les articles 2 et 8 de la loi du 31 décembre 1929, les articles 1 et 2 de la loi du 28 décembre 1931, l'article 1^{er} de la loi du 28 décembre 1933, les articles 14 et 24 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 1^{er} de la loi du 30 décembre 1936, les articles 2 et 3 de la loi du 11 mars 1938, l'article 14 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945, l'article 2 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par les articles 2 et 3 de la loi du 31 mars 1948 et 2 de la loi du 24 août 1948.

» De heren La Haye en Vankerckove verdedigden de tegenovergestelde thesis. « De bedoeling van de wetgever » was alle huurovereenkomsten, in tegenstelling met de » pachtovereenkomsten, te beschermen. » (*Journal des Tribunaux*, 1947; blz. 443).

» De rechtspraak legt dit artikel in een ruime zin uit (Vrederegerecht van Sint-Jans-Molenbeek, 8 Aug. 1947; 11^e Kamer bis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel, 13 November 1947; Vrederegerecht van Sint-Joosten-Noode, 21 November 1947; *Journal des Tribunaux*, 1948, blz. 119).

» Bij de bespreking van de wet van 31 Maart 1948, heeft de verslaggever van de Commissie voor Justitie van de Senaat toegelicht dat de wet toepasselijk was op alle gebouwde of niet gebouwde onroerende goederen. (Verslag van 28 Februari 1948; Besch. 190, blz. 2. — Vergadering van 4 Maart 1948; Parlementaire Handelingen, Senaat, blz. 519.)

» De Commissie der huurovereenkomsten heeft, om de geleidelijke terugkeer naar het gemeen recht te bevorderen en om er op te wijzen dat de wet een « huisvestingswet » is, haar toepassing beperkt tot de gebouwde onroerende goederen.

» Naar het oordeel van de Commissie, is het het « essentiële » deel van het onroerend goed dat moet gebouwd zijn.

» Vallen dus niet buiten de toepassing van de wet, een binnenplaats of een tuin die aan een onroerend goed palen en er een « toebehoren » van uitmaken.

» Aan de rechter wordt het overgelaten uit te maken of het perceel al dan niet « gebouwd » is.

» 2°) Het eerste artikel van de wet van 31 Juli 1947 bepaalde nader dat zij toepasselijk is « behoudens het » bepaalde in artikel 4, § 2, tot welke nationaliteit partijen ook behoren. »

» Daar de afschaffing van de bepalingen van artikel 4, § 2, betreffende de vreemdelingen, in artikel 4 van dit ontwerp voorgesteld wordt, moet het in artikel 1 vermelde voorbehoud bijgevolg opgeheven worden. »

Art. 2 (1).

De voorgestelde tekst voegt de van kracht zijnde teksten en sommige door de Commissie voorgestelde amendementen samen.

(1) Vergelijk met de artt. 1 en 11 van de wet van 14 Aug. 1920, de artt. 3, 23 en 24 van de wet van 20 Febr. 1923, de artt. 2 en 43 van de wet van 28 Dec. 1926, de artt. 2 en 8 van de wet van 31 Dec. 1929, de artt. 1 en 2 van de wet van 28 Dec. 1931, artikel 1 van de wet van 28 Dec. 1933, de artt. 14 en 24 van het konink. besl. van 31 October 1934, art. 1 van de wet van 30 Dec. 1936, de artt. 2 en 3 van de wet van 11 Maart 1938, art. 14 van de besluitwet van 12 Maart 1945, art. 2 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij de artt. 2 en 3 van de wet van 31 Maart 1948, en 2 van de wet van 24 Augustus 1948.

1°) Le Gouvernement propose la libération de nouvelles « tranches » d'immeubles d'après la hauteur du loyer et de nouvelles catégories d'immeubles (villas, maisons de campagne, immeubles de plaisance, immeubles qui ne sont ni à usage d'habitation ni de commerce). Il importe ici de souligner la progression de la libération.

1°) De Regering stelt voor nieuwe « schijven » van onroerende goederen volgens het beloop van de huurprijs en nieuwe categorieën onroerende goederen (villa's, landhuizen, lusthuizen, onroerende goederen die noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden gebruikt worden), vrij te geven. Hier is het van belang de vooruitgang van de vrijgeving te onderlijnen.

ANNEES — JAREN	COMMUNES — GEMEENTEN	Valeur locative annuelle normale au 1 ^{er} août 1939 Normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939	
		Immeubles — Onroerende goederen	Parties d'immeubles — Gedeelten van onroerende goederen
1.	2.	3.	4.
A. 1947 et-en 1948	Agglomération bruxelloise — <i>Brusselse agglomeratie</i>	30.000 fr.	20.000 fr.
1949	» » » »	27.000 fr.	18.000 fr.
1950	» » » »	18.000 fr.	12.000 fr.
B. 1947 et-en 1948	Communes de plus de 100.000 habitants et des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne. <i>Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi.</i>	24.000 fr.	16.000 fr.
1949		21.600 fr.	14.400 fr.
1950		15.000 fr.	9.000 fr.
C. 1947 et-en 1948	Communes de 20.000 à 100.000 habitants. <i>Gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners.</i>	18.000 fr.	12.000 fr.
1949		16.200 fr.	10.800 fr.
1950		12.000 fr.	8.000 fr.
D. 1947 et-en 1948	Communes de moins de 20.000 habitants. <i>Gemeenten met minder dan 20.000 inwoners.</i>	12.000 fr.	8.000 fr.
1949		10.800 fr.	7.200 fr.
1950		8.000 fr.	5.500 fr.

2°) La division des communes du pays par catégories basées sur le nombre de leurs habitants est maintenue; ce nombre devra évidemment être calculé à partir de 1950 suivant le recensement de la population au 1^{er} janvier 1948. Quelques communes ont été ajoutées aux agglomérations carolorégienne et liégeoise sur avis conforme des autorités administratives et judiciaires.

3°) Les immeubles exclus de la procédure de réquisition ont été déterminés plus clairement que dans le texte de la loi en vigueur.

4°) Ainsi que nous l'avons exposé plus haut, le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la présente loi les locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans les communes de moins de 25.000 habitants qu'il déterminera.

Les exclusions ne prendront cours qu'à partir de la date de l'année correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

2°) De verdeling van de gemeenten van het land in categorieën, gesteund op het aantal inwoners van die gemeenten, blijft behouden; dit aantal dient van af 1950 blijkbaar berekend volgens de telling van de bevolking op 1 Januari 1948. Enkele gemeenten werden bij de agglomeraties Charleroi en Luik gevoegd op eensluidend advies van de bestuurlijke en rechterlijke overheden.

3°) De van de procedure tot opvordering uitgesloten onroerende goederen werden duidelijker bepaald dan in de tekst van de geldende wet.

4°) Zoals wij hoger uiteengezet hebben, kan de Koning, na eensluidend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, van de toepassing van deze wet uitsluiten de huurovereenkomsten betreffende al de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen gelegen in gemeenten met minder dan 25.000 inwoners, gemeenten die Hij zal aanduiden.

De uitsluitingen zullen slechts ingaan van af de datum van het jaar die overeenkomt met de datum van de ingetreding.

5°) Le dernier paragraphe de l'article accorde un préavis de congé de 6 mois aux preneurs actuels des nouveaux immeubles ou parties d'immeubles.

Le Gouvernement n'a pas maintenu tous les privilèges actuels dans les alinéas 2 et suivants du § 5 de l'article 2 de la loi du 31 juillet 1947, se ralliant aux considérations suivantes de la Commission des Baux à loyer :

« Le législateur de 1947 avait établi au profit de certaines catégories de preneurs particulièrement intéressants (invalides, veuves, orphelins, familles nombreuses, personnes âgées ou malades), le privilège d'un préavis d'un an au lieu de six mois, en cas d'occupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble échappant à l'application de la prorogation légale.

» La Commission estime qu'en égard à l'augmentation du nombre des logements depuis l'année 1947 et tenant compte de la jurisprudence des magistrats cantonaux en matière de délais d'expulsion, en faveur des preneurs malheureux et de bonne foi, il n'y a plus lieu à maintien de ce privilège. »

Art. 3 (1).

Texte actuel.

Toute location soumise à la présente loi est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1950 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

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.

Ce préavis sera notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Texte proposé.

§ 1^{er}. — Sous réserve des dispositions prévues au § 2, toute location soumise à la présente loi qu'il y ait congé ou non est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1952, correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

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.

Ce préavis sera notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

(1) Comparer avec l'article 1^{er} de la loi du 25 août 1919, les articles 1 et 2 de la loi du 14 août 1920, les articles 1, 4, 26 et 34 de la loi du 20 février 1923, les articles 6, 8 et 11 de la loi du 28 décembre 1926, les articles 1 et 6 de la loi du 31 décembre 1929, l'article 1^{er} des lois des 30 décembre 1932 et 28 décembre 1933, l'article 16 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 1^{er} de la loi du 30 décembre 1936, l'article 4 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 3 de la loi 31 juillet 1947, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 24 août 1948.

5°) De laatste paragraaf van het artikel staat een huur-opzegging van 6 maanden toe aan de huidige huurders van de nieuwe onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

De Regering heeft al de voorrechten, toegestaan in de alinea's 2 en volgende van § 5 van artikel 2 van de wet van 31 Juli 1947, niet behouden: ze heeft zich aangesloten bij de volgende beschouwingen van de Commissie der huurovereenkomsten :

« De wetgever van 1947 had ten voordele van zekere categorieën huurders, die een speciale belangstelling verdienen (invaliden, weduwen, wezen, grote gezinnen, bejaarde of zieke personen), een voorrecht voorzien, namelijk een opzegging van één jaar in plaats van zes maanden, in geval zij een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betrokken dat buiten de toepassing van de wettelijke verlenging viel.

» De Commissie oordeelt dat, gezien de verhoging van het aantal woongelegenheden sedert het jaar 1947 en op grond van de rechtspraak van de kantonale magistraten in zake uitzettingstermijnen ten voordele van ongelukkige en te goeder trouw zijnde huurders, er geen reden meer bestaat om dit voorrecht te behouden. »

Art. 3 (1).

Huidige tekst.

Elke huur die aan deze wet is onderworpen, wordt van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1950 die overeenstemt met de datum van ingenottreding.

Een verhuurder, die tegen dat tijdstip of tegen een latere datum aan de verlengde overeenkomst een einde wil maken, is gehouden de huur drie maanden te voren op te zeggen.

De opzegging wordt betekend bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven.

Voorgestelde tekst.

§ 1. — Behoudens het bepaalde in § 2, is elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1952 die met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

De verhuurder, die tegen dat tijdstip of tegen een latere datum aan de verlengde overeenkomst een einde wil maken, is gehouden de huur drie maanden te voren op te zeggen.

Deze opzegging wordt betekend bij deurwaardersexploot of bij een ter post aangetekend schrijven.

(1) Vergelijk met artikel 1 van de wet van 25 Augustus 1919, de artikelen 1 en 2 van de wet van 14 Augustus 1920, de artikelen 1, 4, 26 en 34 van de wet van 20 Februari 1923, de artikelen 6, 8 en 11 van de wet van 28 December 1926, de artikelen 1 en 6 van de wet van 31 December 1929, art. 1 van de wetten van 30 December 1932 en 28 Dec. 1933, art. 16 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, art. 1 van de wet van 30 Dec. 1936, art. 4 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en art. 3 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij art. 1 van de wet van 24 Augustus 1948.

§ 2. — Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de mettre fin à la prorogation, afin d'occuper personnellement l'immeuble.

Pour exercer ce droit, il doit, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, notifier au locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, sa volonté de se prévaloir de la présente disposition.

Le congé ainsi donné sortira ses effets :

1° à l'expiration du troisième mois qui suit le mois dans lequel la notification a été faite, si le propriétaire a acquis l'immeuble avant le 1^{er} novembre 1948;

2° à la date de l'année 1951 correspondant à celle de l'entrée en jouissance, s'il l'a acquis après le 31 octobre 1948.

Si le propriétaire n'occupe pas lui-même et d'une manière effective son immeuble dans les trois mois qui suivent le départ du locataire, celui-ci pourra demander sa réintégration et des dommages-intérêts.

Il en sera de même si le propriétaire ne continue pas son occupation pendant au moins deux ans, sauf motif grave.

Dans son rapport, la Commission des baux à loyer s'exprime comme suit :

« 1°) La Commission n'estimant pas pouvoir préjuger de l'avenir proroge les locations soumises à la loi jusqu'à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

» 2°) Des travaux préparatoires de la loi du 31 juillet 1947 (Rapport de la Commission de la Justice du Sénat du 29 mai 1947, Doc. 158, Annales de la Chambre des Représentants du 8 juillet 1947), il semblait résulter que la prorogation légale excluait la tacite reconduction.

§ 2. — De eigenaar van één enkele woongelegenheid heeft het recht aan de verlenging een einde te maken, ten einde het pand zelf te betrekken.

Wil hij van dit recht gebruik maken dan moet hij binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, van zijn voornemen zich op deze bepaling te beroepen aan de huurder kennis geven bij een ter post aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

De aldus gedane opzegging heeft uitwerking :

1° bij het verstrijken van de derde maand volgend op die waarin de kennisgeving is gedaan, indien de eigenaar het onroerend goed vóór 1 November 1948 heeft verkregen;

2° op de datum van het jaar 1951 welke met die van de ingenottreding overeenstemt, indien hij het na 31 October 1948 heeft verkregen.

Indien binnen drie maanden na het vertrek van de huurder de eigenaar zijn onroerend goed niet zelf en niet daadwerkelijk heeft betrokken, kan de huurder vragen opnieuw in het genot er van te treden en schadevergoeding eisen.

Hetzelfde geldt wanneer de eigenaar het pand niet betrekt gedurende ten minste twee jaar, tenzij om een gewichtige reden.

In haar verslag drukt de Commissie der huurovereenkomsten zich als volgt uit :

« 1°) De Commissie, die meent de toekomst niet te mogen vooruitlopen, verlengt de onder de toepassing van de wet vallende huurovereenkomsten tot de datum van het jaar 1952 welke overeenkomt met de datum van de ingenottreding.

» 2°) Uit de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 31 Juli 1947 (verslag van de Commissie voor Justitie van de Senaat van 29 Mei 1947, Besch. 158, Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers van 8 Juli 1947), scheen te blijken dat de wettige verlenging de stilzwijgende inhuring zou uitsluiten.

» La jurisprudence se divisa sur la question. (Voir les nombreux jugements en sens divers cités dans le *Journal des Tribunaux* du 13 mars 1949 (1). La division surgit même au sein du Tribunal de première instance de Bruxelles — Jurisprudence divergente des 11^e chambre, 11^e chambre *bis*, 11^e chambre *ter*.)

» Le législateur, saisi de la question lors des débats de la loi du 31 mars 1948, préféra s'en référer à l'appréciation des tribunaux. (Rapport de la Commission de la Justice du Sénat du 26 février 1948, n° 190.)

» La Commission des baux à loyer opta pour la notification d'un congé lorsqu'il s'agit de locations faites sans écrit ou continuées par tacite reconduction.

» Ces locations sont soumises à la prorogation à l'expiration du délai de congé conforme à l'usage des lieux. »

Le Gouvernement a cependant opté pour la prorogation générale de plein droit sans congé, pour éviter le flot de « congés » que susciterait le texte de la Commission.

» 3° La Commission, tenant compte des espoirs déçus des personnes qui auraient acheté un immeuble en vue de l'occuper à l'expiration de la loi du 31 juillet 1947, accorde un privilège aux propriétaires d'une seule habitation; suivant les cas, le congé sortira ses effets en 1950 ou 1951. »

Art. 4 (2)

Le projet reprend partiellement le texte présenté par la Commission des baux à loyer.

Les amendements de la Commission sont justifiés comme suit :

« L'article 4 de la loi du 31 juillet 1947 a pour objet de déterminer les conditions de retrait de la prorogation légale.

» Le législateur distingue, d'une part, les locataires privilégiés (par considérations patriotiques ou économi-

» De rechtspraak is het niet eens over deze zaak. (Zie de talrijke in verschillende zin uitgesproken vonnissen aangehaald in de *Journal des Tribunaux* van 13 Maart 1949 (1). Zelfs in de schoot van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel is men het niet eens: uiteenlopende rechtspraak van de 11^e kamer, 11^e kamer *bis*, 11^e kamer *ter*).

» De wetgever, die deze kwestie te behandelen kreeg tijds de bespreking van de wet van 31 Maart 1948, verkoos de zaak aan het oordeel van de rechtbanken over te laten. (Verslag van de Commissie voor Justitie van de Senaat van 26 Februari 1948, n° 190.)

» De Commissie der huurovereenkomsten gaf de voorkeur aan de betekening van een huuropzegging wanneer het gaat over huurovereenkomsten die niet schriftelijk gebeurden of bij stilzwijgende inhuring werden voortgezet.

» Deze huurovereenkomsten vallen onder de verlenging, bij het verstrijken van de termijn van huuropzegging, overeenkomstig het plaatselijk gebruik. »

« De Regering heeft nochtans de voorkeur gegeven aan de algemene verlenging van rechtswege zonder opzegging, om de vloed van « opzeggingen » te vermijden die de tekst van de Commissie zou veroorzaken.

» 3° De Commissie, rekening houdende met de bedrogen verwachtingen van de personen die een onroerend goed zouden gekocht hebben om het bij het verstrijken van de wet van 31 Juli 1947, te betrekken, kent een voorrecht toe aan de eigenaars van één enkele woongelegenheden; naar gelang van de gevallen, zal de opzegging van kracht worden in 1950 of 1951. »

Art. 4 (2)

Het ontwerp neemt gedeeltelijk de door de Commissie der huurovereenkomsten voorgelegde tekst over.

De amendementen van de Commissie worden als volgt verantwoord :

« Artikel 4 van de wet van 31 Juli 1947 heeft voor doel de voorwaarden van intrekking van de wettige verlenging te bepalen.

» De wetgever onderscheidt, enerzijds, de bevoorrechte huurders (uit vaderlandlievende oogmerken of

(1) Voir également *Journal des Juges de paix* — pages 23 à 30, 94 et 232. Année 1949.

(2) Comparer avec les articles 2, 4 et 5 de la loi du 25 août 1919, les articles 2, 3 et 35 de la loi du 14 août 1920, les articles 1^{er}, 3 et 4 de la loi du 20 février 1923, les articles 6, 7, 8 et 42 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 16 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 7 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 4 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par les articles 4 et 5 de la loi du 31 mars 1948.

(1) Zie eveneens *Journal des Juges de Paix*, blz. 23 tot 30, 94 en 232, jaargang 1949.

(2) Vergelijk met de artt. 2, 4 en 5 van de wet van 25 Augustus 1919, de artt. 2, 3 en 35 van de wet van 14 Augustus 1920, de artt. 1, 3 en 4 van de wet van 20 Februari 1923, de artt. 6, 7, 8 en 42 van de wet van 28 December 1926, artikel 16 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 7 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 4 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd door de artikelen 4 en 5 van de wet van 31 Maart 1948.

quement faibles), les locataires spécialement privilégiés (invalides à 100 %), d'autre part, une variété de motifs (inexécution des obligations par le preneur — motifs exceptionnellement graves dans le chef du bailleur — motifs légitimes — preneur propriétaire — mesure d'intérêt général).

» 1^o) Le retrait de la prorogation pour motifs exceptionnellement graves était impossible lorsque le bailleur se trouvait en présence de locataires privilégiés et que le retrait avait pour effet de priver ceux-ci d'un logement, quel que fût l'état de fortune de ces locataires.

» La Commission des baux à loyer, en vue de poursuivre le retour au droit commun et d'éviter tout abus, a décidé de supprimer le caractère obligatoire des privilèges et de s'en remettre à l'appréciation du juge.

» C'est ainsi que, lorsque le bailleur invoquera des motifs exceptionnellement graves dans son chef, le juge pourra retirer le bénéfice de la prorogation à un invalide de guerre jouissant d'une large aisance.

» La Commission des baux à loyer a tenu cependant à souligner que sa décision ne peut porter atteinte au principe que les invalides, les veuves et orphelins de guerre, les sinistrés, les pères de familles nombreuses, les locataires malades ou très âgés, méritent une protection spéciale. Ce n'est donc que dans le cas où les personnes, faisant partie des catégories supprimées, sont dans une large aisance, que le juge pourra retirer la prorogation pour motifs exceptionnellement graves.

» 2^o) La Commission des baux à loyer a maintenu la distinction entre les motifs exceptionnellement graves et les motifs légitimes.

» La Commission tient à signaler qu'elle considère comme un motif légitime entrant dans les conditions d'application du § 3 de l'article 4, l'intention d'une société de constructions, agréée par la Société nationale des habitations et logements à bon marché, de procéder par transfert de locataires à une meilleure répartition de ses logements, d'après l'importance numérique du ménage des occupants.

» 4^o) La Commission a estimé également devoir, dans l'intérêt d'une bonne justice, assouplir et améliorer les dispositions du § 6 de l'article 4.

» Lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation en invoquant un motif exceptionnellement grave ou légitime, le juge recherche d'office si les locaux nécessaires ne peuvent pas être obtenus plus équitablement par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur.

economisch zwakken), de speciaal bevoorrechte huurders (invaliden met 100 t.h.), anderzijds, een heel stel redenen (niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen; uitzonderlijk gewichtige redenen in de persoon van de verhuurder; wettige redenen; huurder eigenaar; maatregelen van algemeen belang).

1^o) De intrekking van de verlenging om uitzonderlijk gewichtige redenen was onmogelijk wanneer de verhuurder zich tegenover bevoorrechte huurders bevond en wanneer de intrekking voor gevolg had dat dezen beroofd werden van een woongelegenheden, welke ook het vermogen van de huurders was.

» De Commissie der huurovereenkomsten heeft, om de terugkeer tot het gemeen recht te bevorderen en om elk misbruik te vermijden, besloten het verplichtend karakter van de voorrechten op te heffen en zich te verlaten op het oordeel van de rechter.

» Zo zal, wanneer de verhuurder uitzonderlijk gewichtige redenen in zijn persoon inroept, de rechter het genot van de verlenging kunnen ontnemen aan een oorlogs-invalide die een ruime welstand geniet.

» De Commissie der huurovereenkomsten heeft er nochtans prijs op gesteld er op te drukken dat haar beslissing geen inbreuk mag maken op het principe dat de invaliden, de oorlogsweduwen en -wezen, de oorlogsgetroffenen, de vaders van grote gezinnen, de zieke of zeer bejaarde huurders, een bijzondere bescherming verdienen.

» Dus slechts in het geval dat de personen, die deel uitmaken van de uitgeschakelde categorieën, een ruime welstand genieten, zal de rechter de verlenging kunnen intrekken om uitzonderlijk gewichtige redenen.

» 2^o) De Commissie der huurovereenkomsten heeft het onderscheid behouden tussen de uitzonderlijk gewichtige redenen en de wettige redenen.

» De Commissie wil er op wijzen dat ze als een wettige reden, vallende onder de toepassingsvoorwaarden van § 3 van artikel 4, beschouwt de bedoeling van een door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken erkende bouwonderneming, door overdracht van huurders over te gaan tot een betere verdeling van haar woongelegenheden volgens het numeriek belang van het gezin van de huurders.

» 4^o) De Commissie heeft eveneens gemeend, in het belang van een goede rechtsbedeling, de bepalingen van § 6 van artikel 4 te moeten soepeler maken en verbeteren.

» Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging vraagt en hierbij een uitzonderlijk gewichtige of wettige reden inroept, onderzoekt de rechter ambtshalve of de nodige lokalen door de verhuurder niet billijker kunnen bekomen worden op een andere manier, onder meer door aan de andere huurders van dezelfde verhuurder, de huur op te zeggen of de verlenging in te trekken.

» Le juge pourra, même d'office, prescrire la mise en cause de ces locataires.

» C'est ainsi que la Commission estime qu'en cas de pluralité de locaux, donnés en location par un même bailleur et de surface habitable sensiblement équivalente, susceptibles d'être repris, le bailleur exercera son droit de reprise sur celui qui est occupé par le ménage comptant le plus petit nombre de personnes.

» La Commission souligne une fois de plus le souci du législateur de protéger les familles nombreuses et s'élève contre l'attitude des propriétaires cherchant à se débarrasser d'abord de leurs locataires, pères de familles nombreuses. »

Le Gouvernement a cependant maintenu les privilèges accordés aux familles nombreuses, aux invalides dont l'invalidité atteint 100 % et aux personnes âgées de soixante-dix ans.

Art. 5 (1).

Aucune modification n'est apportée à la législation en vigueur, quant aux droits et obligations des bénéficiaires (incessibilité — cas de décès du preneur).

Art. 6 (2).

Texte actuel.

§ 1^{er}. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 2. — En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé.

Texte proposé.

§ 1^{er}. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution de travaux reconnus d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 2. — En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé, sans

» De rechter zal zelfs van ambtswege kunnen gelasten dat die huurders in de zaak worden geroepen.

» Zo oordeelt de Commissie dat, in geval er verscheidene percelen zijn die door een zelfde verhuurder in huur gegeven worden en ongeveer een gelijke bewoonbare oppervlakte hebben en vatbaar zijn voor terugneming, de verhuurder zijn recht van terugneming zal uitoefenen op datgene dat door het gezin met het kleinste aantal personen betrokken wordt.

» De Commissie drukt nogmaals op de bezorgdheid van de wetgever om de grote gezinnen te beschermen en verzet zich tegen de houding van de eigenaars die eerst en vooral zich trachten af te maken van hun huurders die een groot gezin hebben.

» De Regering heeft nochtans de aan de grote gezinnen, aan de invaliden wier invaliditeit 100 t.h. bereikt en aan de zeventigjarigen toegestane voorrechten behouden. »

Art. 5 (1).

Geen enkele wijziging werd aangebracht in de van kracht zijnde wetgeving, wat betreft de rechten en verplichtingen van de rechthebbenden (onoverdraagbaarheid, geval van overlijden van de huurder).

Art. 6 (2).

Huidige tekst.

§ 1. — De verlenging kan noch de uitoefening van het recht der openbare besturen om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk erkende werken in de weg staan.

§ 2. — Wordt een arbeidsovereenkomst met werklieden of bedienden verbroken van de zijde van

Voorgestelde tekst.

§ 1. — De verlenging kan noch de uitoefening van het recht der openbare besturen om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk erkende werken, in de weg staan.

§ 2. — Wordt een arbeids- of bediendencontract verbroken door toedoen van de arbeider of

(1) Comparer avec l'article 1^{er} de la loi du 20 février 1923, l'article 6 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 15 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 9 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 5 de la loi du 31 juillet 1947.

(2) Comparer avec l'article 2 de la loi du 14 août 1920, l'article 3 de la loi du 20 février 1923, les articles 6 et 7 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 17 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 10 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 6 de la loi du 31 juillet 1947.

(1) Vergelijk met artikel 1 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 6 van de wet van 28 December 1926, artikel 15 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 9 van besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 5 van de wet van 31 Juli 1947.

(2) Vergelijk met artikel 2 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 3 van de wet van 20 Februari 1923, de artt. 6 en 7 van de wet van 28 December 1926, artikel 17 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 10 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 6 van de wet van 31 Juli 1947.

il peut être donné congé à celui-ci si la location lui a été consentie en raison du contrat de louage de services.

L'employeur, chef d'entreprise ou patron, doit respecter les délais de congé résultant du bail, de la loi ou des usages.

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

L'article 6 reproduit les dispositions en vigueur en matière administrative et de contrats de louage de services; toutefois suite à un arrêt du 9 décembre 1948 de la Cour de Cassation (*Journal des Tribunaux* 1949, p. 136) interprétant dans un sens culpeux la rupture du contrat de travail ou d'emploi du fait de l'ouvrier ou de l'employé, il est ajouté « sans qu'il doive être justifié d'une faute dans son chef ».

Art. 7 (1).

L'article 7 conserve au preneur le droit de quitter les lieux à tout moment moyennant le préavis d'usage.

Art. 8 (2).

Texte actuel.

Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Texte proposé.

Sous réserve des dispositions de l'article 3, § 2, le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

(1) Comparer avec l'article 6 de la loi du 25 août 1919, l'article 4 de la loi du 14 août 1920, l'article 6 de la loi du 20 février 1923, l'article 10 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 19 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 11 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 7 de la loi du 31 juillet 1947.

(2) Comparer avec l'article 5 de la loi du 14 août 1920, les articles 5 et 35 de la loi du 20 février 1923, les articles 9 et 47 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 18 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 12 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 8 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par l'article 6 de la loi du 31 mars 1948.

qu'il doive être justifié d'une faute dans son chef, il peut être donné congé à celui-ci si la location lui a été consentie en raison du contrat de louage de services.

L'employeur, chef d'entreprise ou patron, doit respecter les délais de congé résultant du bail, de la loi ou des usages.

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

de werkman of van de bediende, dan kan deze de huur worden opgezegd indien de woning hem op grond van het diensthuurcontract in huur werd gegeven.

De werkgever, het bedrijfshoofd of de patroon moet de opzeggingstermijnen in acht nemen die voortvloeien uit de overeenkomst, de wet of de gebruiken.

Die termijnen kunnen door de rechter verlengd worden.

Artikel 6 neemt de bepalingen over die in bestuurszaken en in zake contract van huur van diensten van kracht zijn; evenwel wordt er, naar aanleiding van een arrest van 9 December 1948 van het Hof van Verbreking (*Journal des Tribunaux*, 1949, blz. 136) dat de verbreking van het arbeids- of bediendencontract door toedoen van de werkman of van de bediende in een culpose betekenis interpreteerde, aan toegevoegd « zonder dat het moet bewezen worden dat er van zijnentwege enige schuld bestaat ».

Art. 7 (1).

Artikel 7 verleent zoals vroeger aan de huurder het recht op elk ogenblik het pand te verlaten mits de gebruikelijke opzegging.

Art. 8 (2).

Huidige tekst.

De huurder komt de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt.

Voorgestelde tekst.

Onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 3, § 2, komt aan de huurder de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt.

(1) Vergelijk met artikel 6 van de wet van 25 Augustus 1919, artikel 4 van de wet van 14 Augustus 1920, art. 6 van de wet van 20 Februari 1923, art. 10 van de wet van 28 December 1926, art. 19 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, art. 11 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en art. 7 van de wet van 31 Juli 1947.

(2) Vergelijk met artikel 5 van de wet van 14 Augustus 1920, de artikelen 5 en 35 van de wet van 20 Februari 1923, de artikelen 9 en 47 van de wet van 28 December 1926, artikel 18 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 12 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 8 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij artikel 6 van de wet van 31 Maart 1948.

Toutefois, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation dans les conditions prévues à l'article 4.

Si la transmission de propriété affecte un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur de la transmission de propriété, à la condition que l'acquéreur exprime, dans la notification, son intention d'occuper lui-même l'immeuble vendu ou de le faire occuper par ses ascendants, ou descendants ou ceux de son conjoint.

Toutefois, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation suivant les dispositions de l'article 4, à la condition que les motifs qu'il invoque soient postérieurs à son acquisition.

Si la transmission de propriété affecte un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur de la transmission de propriété, à la condition que l'acquéreur exprime dans la notification, son intention d'occuper lui-même l'immeuble vendu ou de le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint.

La Commission des baux à loyer justifiait comme suit les modifications qu'elle propose et que le projet reprend :

« L'article 8 des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer a pour objet les relations entre le preneur et l'acquéreur de l'immeuble donné en location.

» En principe, le preneur jouit du bénéfice de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble. Mais d'autre part, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation dans les conditions prévues à l'article 4.

» L'arrêté-loi du 12 mars 1945 en son article 12 ajoutait que les motifs invoqués par l'acquéreur pour obtenir le retrait de prorogation devaient être nés après l'acquisition.

« L'acquéreur qui achète un immeuble grevé d'un bail prorogé ou susceptible de prorogation connaît au moment de son acquisition les entraves mises par la loi à son entrée en jouissance. » (Rapport au Régent.)

» La Commission de la Justice du Sénat supprima en 1947 cette condition pour deux raisons : le soin minutieux qu'elle impose au juge dans l'examen du caractère impérieux du motif grave et l'intérêt général qu'il y a de voir

Laatstbedoelde, echter, kan de intrekking van de verlenging vorderen in de bij artikel 4 bepaalde voorwaarden.

Indien de overdracht van eigendom betrekking heeft op een goed, dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sequester is gesteld, wordt de duur van de verlenging teruggebracht tot zes maanden, te rekenen van de dag van de aanzegging, aan de huurder, van de overdracht van eigendom, op voorwaarde dat de koper in de aanzegging zijn bedoeling te kennen geeft het verkocht onroerend goed zelf te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken.

De Commissie der huurovereenkomsten rechtvaardigde als volgt de wijzigingen die ze voorstelt en die in het ontwerp overgenomen worden :

« In artikel 8 der samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt gehandeld over de betrekkingen tussen de huurder en de verkrijger van het in huur gegeven onroerend goed.

» In principe, komt aan de huurder de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt; laatstbedoelde kan echter de intrekking van de verlenging vorderen in de bij artikel 4 bepaalde voorwaarden.

» Artikel 12 van de besluitwet van 12 Maart 1945 voegde hier aan toe dat de door de verkrijger ingeroepen redenen om de intrekking van de verlenging te bekomen, na de verkrijging moesten ontstaan zijn.

» De verkrijger die een eigendom aankoopt dat met een verlengde of voor verlenging vatbare huur is bezwaard, heeft, op het ogenblik van zijn aankoop, wetenschap van de door de wet aan zijn ingentreding gestelde belemmeringen. » (Verslag aan de Regent.)

» De Senaatscommissie voor Justitie trok in 1947 deze voorwaarde in om twee redenen de preciese zorg welke zij aan de rechter bij het onderzoek van het dringend karakter van de gewichtige reden oplegt en het

Deze laatste kan echter de intrekking van de verlenging vorderen volgens het bepaalde in artikel 4, op voorwaarde dat de redenen die hij aanvoert na de verkrijging zijn ontstaan.

Indien de overdracht van eigendom betrekking heeft op een goed, dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sequester is gesteld, wordt de duur van de verlenging teruggebracht tot zes maanden, te rekenen van de dag van de aanzegging, aan de huurder, van de overdracht van eigendom, op voorwaarde dat de koper in de aanzegging zijn bedoeling te kennen geeft het verkocht onroerend goed zelf te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken.

ranimer le marché immobilier. Un amendement tendant au rétablissement du texte traditionnel fut rejeté le 12 juin 1947 par le Sénat et le 8 juillet 1947 par la Chambre des Représentants.

» La Commission des baux à loyer craignant les abus susceptibles de naître de la possibilité de se créer un motif exceptionnellement grave, ayant d'autre part accordé des avantages en faveur des nouveaux propriétaires de maison unique (article 3, § 2) et enfin estimant qu'il y avait lieu de soutenir avant tout une politique de construction, meilleure solution du problème des logements, propose de rétablir les conditions de l'article 12 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

Art. 9 (1).

L'article 9 règle les relations entre le locataire principal et le sous-locataire.

Au texte en vigueur, le projet de loi ajoute une disposition tendant à empêcher les abus susceptibles de naître en cas de sous-location.

A l'avenir, toute sous-location d'immeuble ou de partie d'immeuble tombant sous les dispositions de la présente loi sera interdite sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Le bailleur pourra demander le retrait de la prorogation pour une partie d'immeuble louée mais inoccupée ou que le preneur a manifesté l'intention de sous-louer.

Art. 10 (2).

Texte actuel.

Le loyer ne peut, directement ou indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmenté de 40 p.c.

Texte proposé.

Le loyer ne peut, directement ou indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmenté de 70 p.c.

(1) Comparer avec l'article 6 de la loi du 14 août 1920, l'article 25 de la loi du 20 février 1923, l'article 32 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 5 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 9 de la loi du 31 juillet 1947.

(2) Comparer avec l'article 3 de la loi du 25 août 1919, l'article 7 de la loi du 14 août 1920, les articles 7 et 33 du 20 février 1923, les articles 12, 13, 17 et 40 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 4 de la loi du 31 décembre 1929, les articles 9 et 10 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'art. 4 de la loi du 11 mars 1938, les articles 16 et 17 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par l'article 7 de la loi du 31 mars 1948.

algemeen belang dat gelegen is in een heropleving van de markt der onroerende goederen. Een amendement dat er toe strekt de oorspronkelijke tekst terug in voege te brengen, werd op 12 Juni 1947 door de Senaat en op 8 Juli 1947 door de Kamer der Volksvertegenwoordigers verworpen.

» Daar de Commissie der huurovereenkomsten vreesde dat misbruiken konden ontstaan uit de mogelijkheid een uitzonderlijk gewichtige reden in het leven te roepen en zij, anderzijds, voordelen toekende aan de nieuwe eigenaars van een enkele woongelegenheden (art. 3, § 2) en ten slotte meende dat er aanleiding bestond vóór alles de bouwpolitiek — de beste oplossing voor het woningvraagstuk — te steunen, stelt zij voor de voorwaarden van artikel 12 van de besluitwet van 12 Maart 1945 terug in voege te brengen.

Art. 9 (1).

Artikel 9 regelt de betrekkingen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.

Het ontwerp van wet voegt bij de van kracht zijnde tekst een bepaling die er toe strekt de misbruiken te vermijden die zouden kunnen oprijzen in geval van onderverhuring.

Voortaan zal elke onderverhuring van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed dat onder de toepassing van deze wet valt, verboden zijn zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder zal de intrekking van de huurverlenging kunnen vragen voor een gedeelte van het onroerend goed dat verhuurd maar niet betrokken is of waaromtrent de huurder de mening te kennen gegeven heeft het te willen onderverhuren.

Art. 10 (2).

Huidige tekst.

De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 40 t.h. te boven gaan.

Voorgestelde tekst.

De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 70 t.h. te boven gaan.

(1) Vergelijk met artikel 6 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 25 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 32 van de wet van 28 December 1926, artikel 5 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 9 van de wet van 31 Juli 1947.

(2) Vergelijk met artikel 3 van de wet van 25 Augustus 1919, artikel 7 van de wet van 14 Augustus 1920, de artikelen 7 en 33 van de wet van 20 Februari 1923, de artikelen 12, 13, 17 en 40 van de wet van 28 December 1926, artikel 4 van de wet van 31 December 1929, de artikelen 9 en 10 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, art. 4 van de wet van 11 Maart 1938, de artikelen 16 en 17 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 10 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij artikel 7 van de wet van 31 Maart 1948.

Texte actuel.

Toutefois, le bailleur peut, moyennant préavis d'un mois au moins, par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 70 p.c. à partir du 1^{er} janvier 1948.

Moyennant accord des parties, la majoration pourra atteindre 100 p.c.

La majoration de 100 p.c. résultant de cet accord est subordonnée à l'homologation du juge de paix, saisi par une requête conjointe des parties. Le juge vérifie si le consentement du preneur a été donné en connaissance de cause et librement. Dans l'affirmative, il homologue l'accord en l'appointant au bas de la requête. Cet appointement se fera sans frais. Il produira ses effets à partir du dépôt de la requête. Au cas où le juge n'homologue pas l'accord, le bail consenti au loyer majoré des 100 p.c. par rapport au loyer normal au 1^{er} août 1939 par un preneur n'occupant pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur, sortira néanmoins ses effets, sauf réduction du loyer au taux légal pendant la durée d'application de la présente loi.

Si l'équité et la situation respective des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif, des augmentations de loyer supérieures, sans qu'elles puissent dépasser 150 p.c.

Texte proposé.

Toutefois, le bailleur peut, moyennant préavis d'un mois au moins, par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 100 p.c. à partir du 1^{er} juillet 1950.

Moyennant accord des parties, la majoration pourra atteindre 150 p.c.

La majoration de 150 p.c. résultant de cet accord est subordonnée à l'homologation du juge de paix, saisi par une requête conjointe des parties. Le juge vérifie si le consentement du preneur a été donné en connaissance de cause et librement. Dans l'affirmative, il homologue l'accord en l'appointant au bas de la requête. Cet appointement se fera sans frais. Il produira ses effets à partir du dépôt de la requête. Au cas où le juge n'homologue pas l'accord, le bail consenti au loyer majoré des 150 p.c. par rapport au loyer normal au 1^{er} août 1939 par un preneur n'occupant pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur, sortira néanmoins ses effets, sauf réduction du loyer au taux légal pendant la durée d'application de la présente loi.

Si l'équité et la situation respective des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif, des augmentations de loyer supérieures, sans qu'elles puissent dépasser 200 p.c.

Huidige tekst.

De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging, bij ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 70 t.h. brengen van 1 Januari 1948 af.

Mits akkoord van partijen kan de verhoging 100 t.h. bereiken.

De verhoging met 100 t.h. ingevolge dat akkoord is afhankelijk van de bekrachtiging door de vrederechter bij wie de zaak door een gemeenschappelijk verzoekschrift van partijen aanhangig is gemaakt. De rechter onderzoekt of de instemming van de huurder met kennis van zaken en vrijelijk werd gegeven. Zo ja, bekrachtigt hij het akkoord door een beschikking onderaan op het verzoekschrift. Die beschikking geschiedt kosteloos. Zij heeft uitwerking van af de datum waarop het verzoekschrift werd ingediend. Ingeval de rechter het akkoord niet bekrachtigt, heeft de huurovereenkomst, aanvaard tegen de huurprijs verhoogd met 100 t.h. in vergelijking met de normale huur op 1 Augustus 1939, door een huurder die de plaatsen niet reeds vroeger betrok op grond van de verlenging of van een vroegere huurovereenkomst, toch uitwerking, behoudens verlaging van de huurprijs tot het wettelijk bedrag tijdens de toepassingsduur van deze wet.

Indien de billijkheid en de onderscheidenlijke toestand van partijen zulks wettigen, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan, zonder dat deze 150 t.h. mogen te boven gaan.

Voorgestelde tekst.

De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging, bij ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 100 t.h. brengen van 1 Juli 1950 af.

Mits akkoord van partijen kan de verhoging 150 t.h. bereiken.

De verhoging met 150 t.h. ingevolge dat akkoord is afhankelijk van de bekrachtiging door de vrederechter bij wie de zaak door een gemeenschappelijk verzoekschrift van partijen aanhangig is gemaakt. De rechter onderzoekt of de instemming van de huurder met kennis van zaken en vrijelijk werd gegeven. Zo ja, dan bekrachtigt hij het akkoord door een beschikking onderaan op het verzoekschrift. Die beschikking geschiedt kosteloos. Zij heeft uitwerking van af de indiening van het verzoekschrift. Ingeval de rechter het akkoord niet bekrachtigt, heeft de huurovereenkomst, die tegen de huurprijs, verhoogd met 150 t.h. in vergelijking met de normale huur op 1 Augustus 1939 werd aanvaard, door een huurder die het pand niet reeds vroeger betrok op grond van de verlenging of van een vroegere huurovereenkomst, toch uitwerking, behoudens verlaging van de huurprijs tot het wettelijk bedrag tijdens de toepassingsduur van deze wet.

Indien de billijkheid en de respectieve toestand van partijen zulks wettigen, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan, zonder dat deze 200 t.h. mogen te boven gaan.

Le juge ordonne la restitution des loyers perçus en violation du présent article ou en prescrit l'imputation sur les loyers à échoir.

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

De rechter beveelt de teruggave van de huurgelden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd, of dat zij op de te vervallen huurgelden verrekend worden.

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

L'article 10 a pour objet la limitation des loyers.

Après examen de la situation économique et sociale, le Gouvernement s'est, en principe, rallié aux propositions modérées de la Commission des baux à loyer.

Artikel 10 heeft tot doel de huurprijzen te beperken.

Na onderzoek van de economische en sociale toestand, heeft de Regering zich in principe aangesloten bij de gematigde voorstellen van de Commissie der huurovereenkomsten.

La Commission expose comme suit ses motifs :

De Commissie licht de redenen waarop ze steunt als volgt toe :

« L'article 10 de la loi a pour objet la limitation des loyers.

« Artikel 10 van de wet heeft betrekking op de beperking van de huurprijzen.

» La Commission des baux à loyer, après avoir pris connaissance de nombreux avis et vœux et notamment de l'avis des magistrats cantonaux, s'est ralliée à une augmentation modérée des loyers.

» Na kennis genomen te hebben van talrijke adviezen en wensen en onder meer van het advies van de kantonale magistraten, heeft de Commissie der huurovereenkomsten zich akkoord verklaard met een gematigde verhoging van de huurprijzen.

» La valeur locative normale au 1^{er} août 1939 pourra être augmentée de 100 p.c. La majoration conventionnelle pourra atteindre 150 p.c. et la majoration judiciaire exceptionnelle 200 p.c.

» De op 1 Augustus 1939 normale huurwaarde mag met 100 t.h. verhoogd worden. De verhoging, krachtens overeenkomst, mag 150 t.h. bereiken en de bij uitzondering door de rechter toegestane verhoging 200 t.h.

» En vertu du dernier alinéa de l'article 10 « le juge » ordonne la restitution des loyers perçus en violation du » présent article ou en prescrit l'imputation sur les loyers » à échoir. »

» Krachtens de laatste alinea van artikel 10 « beveelt » de rechter de teruggave van de huurgelden die in strijd » met dit artikel mochten zijn geïnd of gelast dat zij op » de te vervallen huurgelden verrekend worden. »

» Cette disposition a effet rétroactif au 1^{er} août 1947.

» Deze bepaling heeft terugwerkende kracht tot 1 Augustus 1947.

» Il s'agit d'une sanction civile dont la gravité augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la date du 1^{er} août 1947. Aussi la Commission a-t-elle estimé qu'elle était disproportionnée d'avec le caractère obligatoire de la limitation des loyers.

» Het geldt hier een burgerlijke sanctie die des te zwaarder wordt naarmate men zich van de datum van 1 Augustus 1947 verwijderd.

» A l'avenir, le juge limitera la restitution des sommes perçues en violation de la loi, aux loyers afférents aux douze derniers mois précédant la demande.

» Voortaan zal de rechter de teruggave der in strijd met de wet geïnde bedragen beperken tot de huurgelden die betrekking hebben op de twaalf laatste maanden die aan de aanvraag zijn voorafgegaan.

» Cette disposition n'aura pas d'effet rétroactif, c'est-à-dire que les actions en restitution introduites antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi seront jugées conformément à l'article 10 ancien et pourront donner lieu à restitution des loyers indûment perçus depuis le 1^{er} août 1947 de telle sorte que le preneur craintif qui a estimé prudent d'attendre jusqu'au dernier moment ne sera pas lésé. »

» Deze bepaling zal geen terugwerkende kracht hebben, d.w.z. dat de vorderingen tot teruggave die vóór het van kracht worden van de wet werden ingediend, zullen berecht worden overeenkomstig het oude artikel 10 en dat zij aanleiding zullen kunnen geven tot teruggave van de sedert 1 Augustus 1947 ten onrechte geïnde huurgelden, zodat de vreesachtige huurder, die het voorzichtig geoordeeld heeft tot op het laatste ogenblik te wachten, niet benadeeld zal worden. »

Toutefois la disposition proposée étant réclamée par l'équité, le projet de loi laisse au juge un pouvoir d'appréciation, tant au point de vue de l'ordre de restitution qu'au point de vue du mode (paiement immédiat ou imputation sur loyers à échoir).

L'octroi d'une allocation compensatoire de la hausse des loyers compréhensible à la fin de 1947 (loi du 27 décembre 1947) (1) ne se justifie plus actuellement.

Art. 11.

Se ralliant à l'avis de la Commission des baux à loyer, le Gouvernement maintient les sanctions pénales dont l'effet préventif s'est démontré salutaire, ainsi que l'expose la Commission. La condition de la plainte de la partie lésée n'est pas indispensable et confiance peut être faite aux parquets.

Art. 12 (2)

Texte actuel.

§ 1^{er}. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses résultant de prestations d'eau, d'éclairage, de chauffage qu'il supporte, lorsque ces dépenses comparées à ce qu'elles atteignent ou auraient atteint en 1939, dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

Texte proposé.

§ 1^{er}. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses qu'il supporte résultant des fournitures d'eau, d'éclairage et de chauffage et des impôts et taxes afférents à l'immeuble autres que ceux que la loi met à la charge exclusivement du propriétaire lorsque ces dépenses comparées à ce qu'elles atteignent ou auraient atteint en 1939 dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

(1) A fin juillet 1949, 245.100 allocations avaient été octroyées pour un montant total de 74.479.290 francs.

130.505 décisions se rapportaient à des locations d'immeubles situés dans les agglomérations bruxelloise, anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne dont le loyer au 31 décembre 1947 ne dépassait pas 300 francs.

114.595 décisions se rapportaient à des locations d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en dehors de ces agglomérations et dont le loyer au 31 décembre 1947 ne dépassait pas 200 francs.

Ces chiffres permettent de déterminer approximativement le nombre de familles ou ménages de condition modeste bénéficiant des dispositions légales en matière de baux à loyer.

(2) Comparer avec l'article 7 de la loi du 14 avril 1920, l'article 7 de la loi du 20 février 1923, l'article 13 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 17 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 12 de la loi du 31 juillet 1947.

Alhoewel de voorgestelde bepaling billijkheidshalve nodig is, laat het ontwerp van wet toch aan de rechter een zekere beoordelingsbevoegdheid, zowel wat betreft de volgorde waarin als de wijze waarop de gelden zullen terugbetaald worden (onmiddellijke betaling of aanrekening op de te vervallen huurgelden).

De toekenning van een vergoeding tot compensatie van de stijging der huurprijzen, welke einde 1947 te verantwoorden was, (wet van 27 December 1947) (1), is thans niet meer verantwoord.

Art. 11.

Zich aansluitend bij het advies van de Commissie der huurovereenkomsten behoudt de Regering de strafsancties waarvan de preventieve invloed, zoals de commissie het heeft toegelicht, heilzaam is gebleken.

De voorwaarde, nl. dat de benadeelde partij een klacht moet ingediend hebben, is niet onontbeerlijk en men mag zich op de parketten verlaten.

Art. 12 (2)

Huidige tekst.

§ 1. — De verhuurder kan ieder excédent van uitgaven die voortvloeien uit het verstrekken van water, verlichting, verwarming, die hij bestrijdt, geheel of ten dele ten laste van de huurder leggen, wanneer die uitgaven, in verhouding tot het bedrag dat zij bereiken of zouden bereikt hebben in 1939, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van dit jaar overtreffen.

Voorgestelde tekst.

§ 1. — De verhuurder kan ieder excédent van uitgaven die hij bestrijdt en die voortvloeien uit het verstrekken van water, verlichting, verwarming en uit op het pand gevestigde belastingen en taxes, voor zover deze krachtens de wet niet uitsluitend ten bezware van de eigenaar zijn, geheel of ten dele ten laste van de huurder leggen, wanneer die uitgaven in verhouding tot het bedrag dat zij bereiken of zouden bereikt hebben in 1939, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van laatstbedoeld jaar overtreffen.

(1) Einde Juli 1947, waren 245.100 vergoedingen toegekend geworden voor een totaal bedrag van 74.479.290 fr.

130.505 beslissingen hadden betrekking op de verhuring van in de agglomeraties Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi gelegen onroerende goederen, waarvan de huurprijs, op 31 December 1947, 300 fr. niet te boven ging.

114.595 beslissingen hadden betrekking op de verhuring van buiten deze agglomeraties gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, waarvan de huurprijs, op 31 December 1947, 200 fr. niet te boven ging.

Deze cijfers laten toe bij benadering het aantal minder gegoede families of gezinnen te bepalen, die het voordeel van de wetsbepalingen in zake huishuur genieten.

(2) Vergelijk met de artikelen 7 van de wet van 14 Augustus 1920, 7 van de wet van 20 Februari 1923, 13 van de wet van 28 December 1926, 17 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en 12 van de wet van 31 Juli 1947.

En cas de désaccord, le juge détermine, en équité, la part de dépense qui incombe au preneur.

§ 2. — Le juge apprécie en équité le montant du coût des réparations à supporter par le preneur lorsque ce dernier en demande l'exécution pour la jouissance normale des lieux loués et que ce coût, comparé à ce qu'il aurait atteint en 1939, dépasse la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

Le nouveau texte permet de répartir équitablement entre le propriétaire et le preneur les impôts et taxes afférents à l'immeuble et autorise le bailleur à effectuer les réparations indispensables malgré l'opposition du preneur, mais sous le contrôle du juge.

Il s'agit d'une mesure de conservation de l'immeuble, mesure qui s'inspire des constatations faites des effets de la législation en vigueur.

Art. 13 à 21.

Ces articles ont pour objet la réduction des loyers et certaines résiliations.

Ils sont la reproduction des mêmes articles de la loi du 31 juillet 1947, laquelle les avait repris à l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et à la loi du 22 mars 1940.

Art. 22 à 28.

Le Gouvernement a estimé, comme la Commission, devoir maintenir en vigueur les dispositions relatives aux réquisitions d'immeubles.

Ces dispositions s'inspirent des lois antérieures (arrêté-loi du 19 août 1917 — loi du 14 août 1920 — loi du 20 février 1923 — loi du 18 décembre 1926) et reproduisent avec une modification les articles 25 à 31 de la loi du 31 juillet 1947.

Pour justifier la modification, la Commission des baux à loyer s'est exprimée comme suit :

« Les réquisitions dont l'organisation fait d'objet des articles 25 à 31 des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer ont été

En cas de désaccord, le juge détermine, en équité, la part de dépense qui incombe au preneur.

§ 2. — Le juge apprécie en équité le montant du coût des réparations nécessaires à supporter par le preneur pour la jouissance normale des lieux loués et ce coût, comparé à ce qu'il aurait atteint en 1939, dépasse la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

In geval van onenigheid, bepaalt de rechter het billijk gedeelte van de uitgave dat op de huurder berust.

§ 2. — De rechter bepaalt het billijk bedrag van de herstellingskosten dat de huurder moet bestrijden, indien hij om de uitvoering er van verzoekt voor het normaal genot van het verhuurde pand en wanneer die kosten, vergeleken met hetgeen zij in 1939 zouden bereikt hebben, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van dit jaar overtreffen.

Door de nieuwe tekst wordt gelegenheid gegeven om de op het onroerend goed gevestigde belastingen en taxes naar billijkheid tussen de eigenaar en de huurder te verdelen en wordt aan de verhuurder machtiging verleend om, niettegenstaande het verzet van de huurder, doch onder toezicht van de rechter, de nodige herstellingen te doen.

Het geldt hier een maatregel tot bewaring van het onroerend goed, een maatregel waarbij men zich heeft laten leiden door de vaststellingen die in verband met de uitwerkselen van de huidige wetgeving gedaan werden.

Artt. 13 tot 21.

Deze artikelen handelen over de vermindering van de huurprijzen en over sommige huurverbrekingen.

Zij werden overgenomen uit dezelfde artikelen der wet van 31 Juli 1947, welke ze op haar beurt uit de besluitwet van 12 Maart 1945 en uit de wet van 22 Maart 1940 overgenomen heeft.

Artt. 22 tot 28.

De Regering heeft net als de Commissie geoordeeld, de bepalingen betreffende de opvordering van onroerende goederen te moeten handhaven.

Deze bepalingen leunen aan bij de vroegere wetten (besluitwet van 19 Augustus 1917 — wet van 14 Augustus 1920 — wet van 20 Februari 1923 — wet van 18 December 1926) ; zij nemen mits een wijziging de artikelen 25 tot 31 van de wet van 31 Juli 1947 over.

Om deze wijziging te verantwoorden, heeft de Commissie der huurovereenkomsten zich als volgt uitgedrukt :

« De opvorderingen waarvan de inrichting in de artikelen 25 tot 31 der samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur behandeld

rares et le recours auprès des Gouverneurs a permis d'empêcher tout abus.

» Le maintien du système reste cependant justifié par une extrême pénurie de logements dans certains lieux.

» La Commission a été saisie de cas navrants de carence de l'autorité communale et d'appel à l'autorité supérieure impuissante à se substituer au collège des bourgmestre et échevins. Aussi propose-t-elle d'organiser une intervention supplétive des gouverneurs de province sur recours d'un demandeur de logement qui n'aurait pas reçu de suite favorable de la part des autorités communales. »

Art. 29 (1).

La disposition reproduit l'article 32 de la loi du 31 juillet 1947 (interdiction de conversion des immeubles d'habitation en salles de spectacle, de danse, etc...).

Art. 30 (2).

Texte actuel.

Aucune action fondée sur la présente loi n'est recevable devant la juridiction civile, sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au juge de paix une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier.

Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes, signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir spécial, et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la forme exécutoire.

Texte proposé.

§ 1^{er}. — Les actions fondées sur la présente loi sont introduites par une requête verbale ou écrite, présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoir.

Le juge pourra appeler les parties en conciliation.

Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir spécial et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la forme exécutoire.

wordt, zijn zelden voorgekomen en het bij de gouverneurs ingesteld beroep heeft ieder misbruik kunnen voorkomen.

» Een ernstige woningnood in sommige streken wetigt echter het behoud van het stelsel.

» De Commissie heeft kennis gekregen van treurige gevallen waarin de gemeentelijke overheid in gebreke bleef en waarin men zich moest wenden tot de hogere overheid, die niet bij machte bleek in de plaats van het college van burgemeester en schepenen in te grijpen. Zij stelt dan ook voor, in geval van beroep vanwege iemand die een woongelegenheid had aangevraagd en wiens aanvraag vanwege de gemeentelijke overheden geen gunstig gevolg zou hebben ontvangen, een aanvullende bemiddeling vanwege de provinciegouverneurs in het leven te roepen. »

Art. 29 (1).

Deze bepaling geeft artikel 32 der wet van 31 Juli 1947 weer (verbod tot verandering van tot woonhuis dienende onroerende goederen in toneel-, danszalen, enz.).

Art. 30 (2).

Huidige tekst.

Geen enkele op deze wet gesteunde eis is ontvanke-lijk voor de burgerlijke rechtsmacht, tenzij de eiser van te voren aan de vrederechter een mondeling of schriftelijk verzoek heeft gedaan ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te laten oproepen. Een ontvangstbewijs daarvan wordt afgeleverd door de griffier.

Binnen acht dagen na het verzoekschrift roept de vrederechter partijen op ter verzoening. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgelegd in een proces-verbaal, getekend door partijen of door hun bijzondere gemachtigde, en door de rechter. De griffier kan uitgiften er van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

Voorgestelde tekst.

§ 1. — De op deze wet gesteunde eisen worden ingeleid bij een mondeling of schriftelijk verzoek dat door de eiser persoonlijk of door zijn gemachtigde wordt voorgelegd.

De rechter kan partijen ter verzoening oproepen.

Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen of door hun bijzondere gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier kan uitgiften er van afleveren waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

(1) Comparer avec l'article 31 de la loi du 20 février 1923, l'article 38 de la loi du 28 décembre 1926 et l'article 32 de la loi du 31 juillet 1947.

(2) Comparer avec l'article 11 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 33 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 33 de la loi du 31 juillet 1947.

(1) Vergelijk met artikel 31 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 38 van de wet van 28 December 1926 en artikel 32 van de wet van 31 Juli 1947.

(2) Vergelijk met artikel 11 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 33 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 33 van de wet van 31 Juli 1947.

Texte actuel.

A défaut d'accord, citation doit être donnée par le demandeur dans le mois de la constatation par le juge de la non-conciliation des parties.

La procédure de conciliation n'est pas requise lorsque la demande est formée devant une juridiction déjà saisie d'une action relative au bail.

Texte proposé.

§ 2. — A défaut d'accord ou lorsque le juge n'appelle pas les parties en conciliation, le juge fixe la cause à une prochaine audience, à laquelle les parties sont convoqués par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence de chacune des parties ainsi que l'objet de la demande.

Le greffier expédie cet avis, sous pli recommandé, à la poste avec accusé de réception, en se conformant à l'article du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.

Il y a un délai de cinq jours au moins entre le jour du dépôt de l'avis à la poste et le jour de l'audience.

Huidige tekst.

Wordt geen akkoord bereikt, dan moet de aanleggende partij dagvaarding doen binnen de maand na de datum waarop de rechter vastgesteld heeft dat partijen het niet eens zijn geworden.

De rechtspleging tot verzoening is niet vereist wanneer de eis ingesteld is vóór een rechtbank bij welke reeds een andere vordering betreffende de huur ahangig is gemaakt.

Voorgestelde tekst.

§ 2. — Wordt geen akkoord bereikt, of roept de rechter de partijen niet ter verzoening op, dan stelt hij de zaak vast op een aanstaande terechtzitting waartoe de partijen opgeroepen worden door middel van een kennisgeving gedaan door de griffier, waarin zijn vermeld naam, voornamen, beroep en woonplaats of verblijfplaats van elk der partijen evenals het voorwerp van de eis.

De griffier verzendt die kennisgeving bij een ter post aangetekend schrijven met bericht van ontvangst; hierbij gedraagt hij zich naar artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De franchisekosten worden vooraf door de eiser gestort.

Tussen de dag van de neerlegging ter post van de kennisgeving en de dag van de terechtzitting moeten ten minste vijf dagen verlopen.

L'article 30 a pour objet de fixer la procédure en matière de baux à loyer.

Faisant écho à une suggestion des magistrats cantonaux, la Commission des baux à loyer a proposé une simplification par l'adoption de la procédure en vigueur en matière de pension alimentaire. Le Gouvernement s'y est rallié.

Artikel 30 heeft tot doel de procedure in zake huishuur vast te leggen.

Ingaande op een voorstel van de kantonale magistraten, heeft de Commissie der huurovereenkomsten voorgesteld die regeling te vereenvoudigen, namelijk door de procedure van kracht in zake uitkering tot onderhoud, in te voeren. De Regering heeft zich hierbij aangesloten.

Art. 31 (1).**Texte actuel.**

Sans préjudice de l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances répressives, les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de la situation de l'immeuble.

Texte proposé.

Sans préjudice à l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances répressives, les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Huidige tekst.

Onverminderd de toepassing van de regels van bevoegdheid in strafzaken in strafgedingen, worden de krachtens deze wet ingestelde eisen, niettegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de rechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Voorgestelde tekst.

Onverminderd de toepassing van de regels van bevoegdheid in strafzaken in strafgedingen, worden de krachtens deze wet ingestelde eisen, niettegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

(1) Comparer avec l'article 16 de la loi du 30 avril 1919, l'article 10 de la loi du 25 août 1919, l'article 23 de la loi du 14 août 1920, l'article 27 de la loi du 20 février 1923, les articles 34 et 35 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 20 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 14 de la loi du 22 mars 1940 et l'article 34 de l'arrêté-loi du 31 mars 1945.

(1) Vergelijk met artikel 16 van de wet van 30 April 1919, artikel 10 van de wet van 25 Augustus 1919, artikel 23 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 27 van de wet van 20 Februari 1923, artikelen 34 en 35 van de wet van 28 December 1926, artikel 20 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 14 van de wet van 22 Maart 1940 en artikel 34 van de besluitwet van 31 Maart 1945.

Texte actuel.	Texte proposé.	Huidige tekst.	Voorgestelde tekst.
Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction, même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.	Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction, même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.	Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwerping waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.	Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwerping waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.
Elles ne peuvent être l'objet en justice de paix que de décisions en premier ressort; il en est de même de toute action relative au bail, si elle est connexe à une demande formée en vertu de la présente loi.	Elles ne peuvent être l'objet en justice de paix que de décisions en premier ressort; il en est de même de toute action relative au bail, si elle est connexe à une demande formée en vertu de la présente loi.	Zij kunnen vóór de vrederechter, slechts voor beschikkingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde geldt voor elke vordering betreffende de huur, indien die vordering verknocht is aan een krachtens deze wet ingestelde eis.	Zij kunnen vóór de vrederechter, slechts voor beschikkingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde geldt voor elke vordering betreffende de huur, indien die vordering verknocht is aan een krachtens deze wet ingestelde eis.
Les articles 49, 50, 53 et 54 du Code de procédure civile sont applicables à la procédure en justice de paix lorsque le montant annuel du loyer, exigible au moment de l'introduction de la demande, n'excède pas 6.000 francs.		De artikelen 49, 50, 53 en 54 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn toepasselijk op de rechtspleging voor de vrederechter wanneer het jaarlijks bedrag van de huurprijs, eisbaar op het ogenblik dat de eis wordt ingesteld, niet hoger is dan 6.000 frank.	
Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^o de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n°302 du 30 mars 1936, à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire.	Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^o de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n°302 du 30 mars 1936, à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire.	De bepalingen van de eerste alinea van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1^o van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij koninklijk besluit n° 302 van 30 Maart 1936, met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten en de garfpachten.	De bepalingen van de eerste alinea van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1^o van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij koninklijk besluit n° 302 van 30 Maart 1936, met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten en de garfpachten.
Le texte proposé s'inspire de deux articles proposés par la Commission des baux à loyer.		De voorgestelde tekst steunt op twee artikelen die door de Commissie der huurovereenkomsten werden voorgesteld.	
La Commission avait, suite à la modification de l'article 33 (art. 30 ci-dessus) apporté des corrections par voie de conséquence à l'article 34. D'autre part, elle proposait de modifier l'alinéa 12 de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, en vue de mettre fin à une controverse en matière de compétence respective du juge de paix et du tribunal de commerce (Arrêt de la Cour de cassation des 16 septembre 1948 (<i>Journal des Tribunaux</i> 1948, page 649) et 28 avril 1949 (<i>Journal des Tribunaux</i> 1949, page 342)).		In verband met de wijziging aan artikel 33 (art. 30 hierboven) had de Commissie dientengevolge verbeteringen aangebracht aan artikel 34. Anderzijds stelde zij voor alinea 12 van artikel 3 der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid te wijzigen, om een einde te maken aan een betwisting in zake de respectieve bevoegdheid van de vrederechter en van de rechtbank van koophandel (Arresten van het Hof van Verbreking van 16 September 1948 [<i>Journal des Tribunaux</i> 1948, blz. 649] en van 28 April 1949 [<i>Journal des Tribunaux</i> 1949, blz. 342]).	

Le Gouvernement a estimé qu'il n'était pas indiqué d'insérer dans une loi temporaire, une modification définitive à une disposition de droit commun et a simplement précisé dans l'article ci-dessus, la compétence exclusive du juge de paix.

Art. 32 et 33.

Les articles 32 et 33 sont également relatifs à la compétence. Ils reproduisent les dispositions des articles 35 et 36 de la loi actuellement en vigueur, repris à l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

Art. 34 (1) et 35 (2).

Ces articles ont pour objet, l'un de déterminer les conditions de la location au 1^{er} août 1939 en vue de l'application des articles 2 et 10 et l'autre la révision des accords ou décisions accordant une augmentation ou une réduction du loyer.

Ils reproduisent les dispositions des lois antérieures (articles 37 et 38 de la loi du 31 juillet 1947 et de l'arrêté-loi du 12 mars 1945).

Art. 36.

L'article 36 abroge la législation antérieure à l'exception des dispositions relatives à la réintégration de certains locataires (articles 22 à 24 de la loi du 31 juillet 1947) et aux droits d'enregistrement (article 39 de la loi du 31 juillet 1947).

Les procédures relatives à la réintégration de certains locataires devaient être introduites avant le 31 décembre 1947, mais il se pourrait que certaines d'entre elles fussent encore pendantes et en ce cas les règles énoncées dans les articles 22 à 24 de la loi du 31 juillet 1947 doivent rester d'application.

L'article 39 de la loi du 31 juillet 1947 est une modification définitive du 10^e de l'article 301 du Code des droits d'enregistrement et doit être maintenu, ses motifs subsistant.

(1) Comparer avec l'article 7 de la loi du 30 avril 1919, l'article 8 de la loi du 14 août 1920, l'article 8 de la loi du 20 février 1923, l'article 14 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 22 de l'arrêté royal du 31 décembre 1934 et l'article 37 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

(2) Comparer avec l'article 9 de la loi du 14 août 1920 l'article 9 de la loi du 20 février 1923, l'article 16 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 19 de la loi du 23 mars 1940 et l'article 38 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

De Regering heeft geoordeeld dat het niet geraden was een definitieve wijziging aan een bepaling van gemeen recht in een tijdelijke wet in te lassen; zij heeft in het hogerbedoeld artikel eenvoudig de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter nader bepaald.

Artt. 32 en 33.

De artikelen 32 en 33 hebben eveneens betrekking op de bevoegdheid. Zij geven de bepalingen weer van de artikelen 35 en 36 der op dit ogenblik van kracht zijnde wet, die ook in de besluitwet van 12 Maart 1945 voorkomen.

Artt. 34 (1) en 35 (2).

Deze artikelen hebben tot doel, het ene, de op 1 Augustus 1939 geldende voorwaarden van verhuring, met het oog op de toepassing der artikelen 2 en 10 te bepalen, en het andere, de akkoorden of beschikkingen waarbij verhoging of vermindering van huurprijs wordt toegestaan, te herzien.

Zij nemen de bepalingen der vroegere wetten over (artikelen 37 en 38 der wet van 31 Juli 1947 en van de besluitwet van 12 Maart 1945).

Art. 36.

Artikel 36 schaft de vroegere wetgeving af met uitzondering van de bepalingen betreffende het herstel van sommige huurders in het genot van vroeger door hen betrokken panden (artikelen 22 tot 24 der wet van 31 Juli 1947) en de registratierechten (artikel 39 der wet van 31 Juli 1947).

De procedures betreffende het herstel van sommige huurders in het genot van de vroeger door hen betrokken panden, moesten vóór 31 December 1947 ingeleid zijn, doch het zou kunnen gebeuren dat sommige er van nog aanhangig zouden zijn; in dit geval moeten de in de artikelen 22 tot 24 der wet van 31 Juli 1947 aangegeven regelen van toepassing blijven.

Artikel 39 der wet van 31 Juli 1947 is een definitieve wijziging van het 10^e van artikel 301 van het Wetboek der registratierechten en dient behouden te worden, aangezien de beweegredenen er van nog bestaan.

(1) Vergelijk met artikel 7 van de wet van 30 April 1919, artikel 8 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 8 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 14 van de wet van 28 December 1926, artikel 22 van het koninklijk besluit van 31 December 1934 en artikel 37 van de besluitwet van 12 Maart 1945.

(2) Vergelijk met artikel 9 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 9 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 16 van de wet van 28 December 1926, artikel 19 van de wet van 23 Maart 1940 en artikel 38 van de besluitwet van 12 Maart 1945.

Art. 37 (1).

L'article 37 reproduit la disposition d'usage relative à l'application de la loi aux affaires pendantes.

Art. 38.

L'article 38 reproduit les dispositions transitoires reprises aux dernières lois en la matière (lois du 24 août 1948, 31 décembre 1948, 31 mai 1949).

Art. 39 (2).

L'article 39 reproduit les dispositions de l'article 43 de la loi en vigueur avec suppression de la date d'expiration de ses effets. En effet, vu le vote prochain de la loi sur le fonds de commerce, il n'apparaît plus nécessaire de fixer une date particulière à laquelle les dispositions transitoires cesseront d'être en application.

Art. 40 (3).

L'article 40 règle les réquisitions faites en vertu de la loi du 31 juillet 1947 en s'inspirant des lois des 20 février 1923 et 28 décembre 1926.

Les réquisitions portant sur les immeubles exclus de l'application de la nouvelle loi seront levées un mois après l'entrée en vigueur de la loi.

Art. 41.

Cet article est justifié comme suit par la Commission des baux à loyer :

« Cet article a pour objet de supprimer les mots « des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 » au 2° de l'article 10 de la loi du 20 août 1948, relative aux déclarations de décès et de présomption de décès, de façon à assurer l'application automatique des dispositions nouvelles en matière de baux à loyer, aux bénéficiaires d'une déclaration administrative de présomption de décès.

(1) Comparer avec les articles 27 de la loi du 14 août 1920, 37 de la loi du 20 février 1923, 45 de la loi du 28 décembre 1926, 9, 10, 11 de la loi du 31 décembre 1929, 3, 4, 5 de la loi du 28 décembre 1931, 3 de la loi du 28 décembre 1933, 3 de l'arrêté royal du 31 juillet 1934, 3 de l'arrêté royal du 10 décembre 1935, 2 de la loi du 30 décembre 1936, 5 de la loi du 11 mars 1938, 41 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945, 11 de la loi du 31 mars 1948, 3 de la loi du 28 juin 1948.

(2) Comparer avec l'arrêté-loi du 5 décembre 1946.

(3) Comparer avec l'article 38 de la loi du 20 février 1923 et l'article 46 de la loi du 28 décembre 1926.

Art. 37 (1).

Artikel 37 geeft de gebruikelijke bepaling weer betreffende de toepassing van de wet op de aanhangige zaken.

Art. 38.

Artikel 38 geeft de overgangsbepalingen weer die voorkomen in de laatste wetten desbetreffende (wetten van 24 Augustus 1948, 31 December 1948, 31 Mei 1949).

Art. 39 (2).

Artikel 39 geeft de bepalingen weer van artikel 43 der van kracht zijnde wet, met weglating van de datum waarop haar uitwerking eindigt. Vermits de wet op de handelszaak eerlang zal aangenomen worden, blijkt het inderdaad niet meer nodig een bijzondere datum te bepalen waarop de overgangsbepalingen niet meer van toepassing zullen zijn.

Art. 40 (3).

Artikel 40 regelt de krachtens de wet van 31 Juli 1947 uitgevoerde opvorderingen en leunt daarbij aan bij de wetten van 20 Februari 1923 en 28 December 1926.

De opvorderingen die betrekking hebben op onroerende goederen die buiten de toepassing van de nieuwe wet vallen, worden opgeheven een maand na de inwerkingtreding van de wet.

Art. 41.

De Commissie der huurovereenkomsten verantwoordt dit artikel aldus :

Dit artikel heeft tot doel de woorden « 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948 » in artikel 10, 2°, van de wet van 20 Augustus 1948, betreffende de verklaringen van overlijden en van vermoedelijk overlijden, te doen wegvallen, om aldus aan degenen die van een administratieve verklaring van vermoedelijk overlijden genieten, de automatische toepassing te verzekeren van de nieuwe bepalingen in zake huishuur.

(1) Vergelijk met de artikelen 27 van de wet van 14 Augustus 1920, 37 van de wet van 20 Februari 1923, 45 van de wet van 28 December 1926, 9, 10, 11 van de wet van 31 December 1929, 3, 4, 5 van de wet van 28 December 1931, 3 van de wet van 28 December 1933, 3 van het koninklijk besluit van 31 Juli 1934, 3 van het koninklijk besluit van 10 December 1935, 2 van de wet van 30 December 1936, 5 van de wet van 11 Maart 1938, 41 van de besluitwet van 12 Maart 1945, 11 van de wet van 31 Maart 1948, 3 van de wet van 28 Juni 1948.

(2) Vergelijk met de besluitwet van 5 December 1946.

(3) Vergelijk met artikel 38 van de wet van 20 Februari 1923 en artikel 46 van de wet van 28 December 1926.

» Il s'agit d'une correction de pure forme déjà proposée lors de la discussion de la loi du 20 août 1948 (Rapport Doc. 398 du Sénat — Session 1947/1948) mais perdue de vue en séance publique du Sénat. »

Art. 42.

Cet article a pour objet la fixation de la date de l'entrée en vigueur de la loi.

Le Gouvernement propose celle du 1^{er} juillet 1950, les dispositions essentielles des lois des 31 juillet 1947, 28 août 1948, 31 mai 1949, ... décembre 1949, cessant leurs effets à partir de cette date.

Le Ministre de la Justice,

Het geldt hier een loutere verbetering van de vorm, welke reeds bij de bespreking van de wet van 20 Augustus 1948 (Verslag Besch. 398 van de Senaat) — Zitting 1947-1948) werd voorgesteld, doch die tijdens de openbare vergadering van de Senaat uit het oog was verloren.

Art. 42.

Dit artikel heeft tot doel de datum van de inwerkingtreding der wet vast te stellen.

De Regering stelt voor als datum 1 Juli 1950 te nemen, daar de essentiële bepalingen der wetten van 31 Juli 1947, 28 Augustus 1948, 31 Mei 1949, ... December 1949 van af die datum geen uitwerking meer hebben.

De Minister van Justitie,

A. LILAR.

Projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matières de baux à loyer.

CHARLES,
PRINCE DE BELGIQUE,
REGENT DU ROYAUME,

A tous, présent et à venir, SALUT !

Sur la proposition du Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

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

CHAPITRE PREMIER

Des baux à loyer tombant sous l'application de la loi.

Article Premier.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, les baux à loyer conclus tant avant qu'après son entrée en vigueur, qu'ils aient pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti, meublé ou non, quels que soient l'usage ou la destination des lieux et quelle que soit la nationalité des parties.

Art. 2.

§ 1. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 21 et 29 de la présente loi, à partir de la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage d'habitation exclusivement, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

- 1^o dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - a) 18.000 francs pour les immeubles;
 - b) 12.000 francs pour les parties d'immeubles;
- 2^o dans les communes de plus 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :
 - a) 15.000 francs pour les immeubles;
 - b) 9.000 francs pour les parties d'immeubles;

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalinge in zake huishuur.

KAREL,
PRINS VAN BELGIE,
REGENT VAN HET KONINKRIJK,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL !

Op de voordracht van de Minister van Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

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

HOOFDSTUK I.

Huurovereenkomsten waarop de wet van toepassing is.

Eerste Artikel.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten die vóór of na de inwerkingtreding van die wet gesloten werden, onverschillig of zij op een gebouw, al dan niet gemeubileerd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betrekking hebben, of waartoe de plaatsen ook dienen of bestemd zijn en tot welke nationaliteit partijen ook behoren.

Art. 2.

§ 1. — Met ingang van de datum welke overeenstemt met die van de ingenottreding, vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 29 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke uitsluitend als woning dienen en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

- 1^o in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
 - a) 18.000 frank voor de onroerende goederen;
 - b) 12.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;
- 2^o in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :
 - a) 15.000 frank voor de onroerende goederen;
 - b) 9.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

- 3° dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites;
- a) 12.000 francs pour les immeubles;
 - b) 8.000 francs pour les parties d'immeubles;

- 4° dans les communes de moins de 20.000 habitants :
- a) 8.000 francs pour les immeubles;
 - b) 5.500 francs pour les parties d'immeubles.

§ 2. — Pour l'application du présent article, les agglomérations d'Anvers, Bruxelles, Charleroi, Gand et Liège comprennent :

a) l'agglomération anversoise: les communes d'Anvers, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk;

b) l'agglomération bruxelloise: les communes d'Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre.

c) l'agglomération carolorégienne: les communes de Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Fontaine-l'Évêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies;

d) l'agglomération gantoise: les communes de Gand, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

e) l'agglomération liégeoise: les communes d'Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Liège, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas-Liège, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

§ 3. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 21, et 29 de la présente loi :

1) les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, à usage d'habitation exclusivement, qui n'ont été donnés en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et le 31 juillet 1947;

2) les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, à usage d'habitation exclusivement, qui, depuis le 1^{er} janvier 1945, ont été ou auront été nouvellement construits ou reconstruits, ou ont subi ou auront subi des travaux d'agrandissement ayant augmenté leur capacité d'habitation dans une proportion d'au moins 30 p.c., pour autant, s'il s'agit d'un bail en cours ou prorogé, que les

- 3° in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :
- a) 12.000 frank voor de onroerende goederen;
 - b) 8.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen;

- 4° in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners :
- a) 8.000 frank voor de onroerende goederen;
 - b) 5.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

§ 2. — Voor de toepassing van dit artikel omvatten de agglomeraties Antwerpen, Brussel, Charleroi, Gent en Luik :

a) de Antwerpse agglomeratie : de gemeenten Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk;

b) de Brusselse agglomeratie : de gemeenten Anderlecht, Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Koekelberg, Oudergem, Schaerbeek, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Noode, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Jette, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Vorst, Watermaal-Boschvoorde;

c) de agglomeratie Charleroi : de gemeenten Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Fontaine-l'Évêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies;

d) de Gentse agglomeratie : de gemeenten Gent, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

e) de Luikse agglomeratie : de gemeenten Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Luik, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas-Liège, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

§ 3. — Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 29 van deze wet vallen :

1° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend als woning dienen en tussen 1 Augustus 1939 en 31 Juli 1947 op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest;

2° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en sedert 1 Januari 1945 werden of zullen zijn nieuw gebouwd of wederopgebouwd of waaraan vergrotingswerken werden of zullen zijn uitgevoerd, die de woonruimte er van in een verhouding van ten minste 30 t.h. hebben vermeerderd, voor zover, indien

travaux d'agrandissement aient eu lieu avec l'assentiment du preneur.

Ne tombent pas sous l'application de l'alinéa précédent, les immeubles ou parties d'immeubles construits ou reconstruits sous le bénéfice de la réparation intégrale en vertu de la loi sur la réparation des dommages de guerre aux biens privés;

3) à partir de la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance, les locations de villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le preneur ne loue ou n'occupe que pendant une partie de l'année et les locations d'immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont à usage, ni d'habitation, ni de commerce.

§ 4. — Sont exclus de l'application des articles 22 à 28, les immeubles visés au § 3.

§ 5. — Le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la présente loi les locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 25.000 habitants qu'il déterminera.

Les exclusions ne prendront cours qu'à partir de la date de l'année correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

§ 6. — Toutefois, les preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles visés au § 1^{er}, au § 3, 2^o et 3^o et au § 5 ne pourront être congédiés que moyennant un préavis de six mois au moins.

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux à loyer.

Art. 3.

§ 1^{er}. — Sous réserve des dispositions prévues au § 2, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

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.

Ce préavis sera notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

het een lopende of verlengde huurovereenkomst betreft, de vergrotingswerken geschieden met instemming van de huurder.

De vorige alinea is niet van toepassing op de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gebouwd of wederopgebouwd met behulp van de integrale herstelvergoeding krachtens de wet betreffende de herstelling der oorlogsschade aan private goederen;

3) met ingang van de datum welke overeenstemt met die van de ingenottreding, de huurovereenkomsten betreffende villa's, landhuizen of andere lusthuizen, welke de huurder slechts tijdens een gedeelte van het jaar huurt of betreft, en de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden worden gebruikt.

§ 4. — De onroerende goederen in § 3 bepaald vallen buiten toepassing van de artikelen 22 tot 28.

§ 5. — De Koning kan, op het eensluidend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, de huurovereenkomsten betreffende alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gelegen in de door Hem vast te stellen gemeenten met minder dan 25.000 inwoners van de toepassing van deze wet uitsluiten.

De uitsluitingen gaan eerst in op de datum van het jaar welke met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

§ 6. — Evenwel kunnen de tegenwoordige huurders van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, als bedoeld in § 1, in § 3, 2^o en 3^o, en in § 5, niet uitgezet worden dan met ten minste zes maanden opzegging.

HOOFDSTUK II.

Verlenging van de huurovereenkomsten.

Art. 3.

§ 1. — Behoudens het bepaalde in § 2, is elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1952 die met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

De verhuurder, die tegen dat tijdstip of tegen een latere datum aan de verlengde overeenkomst een einde wil maken, is gehouden de huur drie maanden te voren op te zeggen.

Deze opzegging wordt betekend bij deurwaarders-exploot of zij een ter post aangetekend schrijven.

§ 2. — Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de mettre fin à la prorogation, afin d'occuper personnellement l'immeuble.

Pour exercer ce droit, il doit, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, notifier au locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, sa volonté de se prévaloir de la présente disposition.

Le congé ainsi donné sortira ses effets:

1^o) à l'expiration du troisième mois qui suit le mois dans lequel la notification a été faite, si le propriétaire a acquis l'immeuble avant le 1^{er} novembre 1948;

2^o) à la date de l'année 1951 correspondant à celle de l'entrée en jouissance, s'il l'a acquis après le 31 octobre 1948.

Si le propriétaire n'occupe pas lui-même et d'une manière effective son immeuble dans les trois mois qui suivent le départ du locataire, celui-ci pourra demander sa réintégration et des dommages-intérêts.

Il en sera de même si le propriétaire ne continue pas son occupation pendant au moins deux ans, sauf motif grave.

Art. 4.

§ 1^{er}. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur, telles qu'elles résultent de la convention ou, éventuellement, telles qu'elles ont été modifiées par la loi ou par jugement.

Le juge peut accorder au preneur un délai pour l'exécution de ses obligations.

§ 2. — Le juge peut retirer au preneur le bénéfice total ou partiel de la prorogation lorsqu'il existe des motifs exceptionnellement graves dans le chef du bailleur.

Toutefois ce retrait ne peut avoir effet de priver de leur habitation:

1^o les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

2^o les invalides dont l'invalidité atteint 100 p. c.;

3^o les locataires âgés de soixante dix ans; à moins que celui au profit duquel le retrait est demandé n'appartienne lui-même à l'une de ces catégories,

§ 3. — Le bailleur peut, en tout cas, pour des motifs légitimes, demander le retrait de la prorogation s'il fournit

§ 2. — De eigenaar van één enkele woongelegenheden heeft het recht aan de verlenging een einde te maken, ten einde het pand zelf te betrekken.

Wil hij van dit recht gebruik maken dan moet hij, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, van zijn voornemen zich op deze bepaling te beroepen aan de huurder kennis geven bij een ter post aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

De aldus gedane opzetting heeft uitwerking:

1^o bij het verstrijken van de derde maand volgend op die waarin de kennisgeving is gedaan, indien de eigenaar het onroerend goed vóór 1 November 1948 heeft verkregen;

2^o) op de datum van het jaar 1951 welke met die van de ingentreding overeenstemt, indien hij het na 31 October 1948 heeft verkregen.

Indien binnen drie maanden na het vertrek van de huurder de eigenaar zijn onroerend goed niet zelf en niet daadwerkelijk heeft betrokken, kan de huurder vragen opnieuw in het genot er van te treden en schadevergoeding eisen.

Hetzelfde geldt wanneer de eigenaar het pand niet betreft gedurende ten minste twee jaar, tenzij om een gewichtige reden.

Art. 4.

§ 1. — Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder al zijn verplichtingen tegenover de verhuurder zoals zij uit de overeenkomst blijken of, eventueel, zoals zij bij de wet of bij vonnis werden gewijzigd, nakomt.

De rechter kan aan de huurder een termijn toestaan voor het nakomen van zijn verplichtingen.

§ 2. — De rechter kan het geheel of gedeeltelijk genot van de verlenging aan de huurder onttrekken wanneer er uitzonderlijk gewichtige redenen in de persoon van de verhuurder aanwezig zijn.

Evenwel mag deze intrekking niet tot gevolg hebben dat van hun woning worden beroofd:

1^o) de gezinshoofden die ten minste vier bij hen inwonende kinderen ten laste hebben;

2^o) de invaliden wier invaliditeit 100 t. h. bedraagt;

3^o) de huurders die zeventig jaar oud zijn, tenzij hij, ten bate van wie de intrekking gevraagd wordt, zelf tot één dezer categorieën zou behoren.

§ 3. — De verhuurder kan, in elk geval, om wettige redenen, de intrekking van de verlenging aanvragen, indien

au preneur une habitation suffisant à ses besoins suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur.

§ 4 — Dans le cas où la prorogation a été retirée pour motif grave ou légitime existant dans le chef du bailleur, l'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts et, le cas échéant, à la réintégration, si le bénéficiaire du retrait de prorogation n'a pas, dans les six mois du départ du preneur, réalisé l'objet en vue duquel ce retrait a été accordé ou accepté.

Le bailleur empêché de réaliser cet objet par suite de cas fortuit ou de force majeure n'est pas tenu à réparation du dommage subi par le preneur. Dans les quinze jours de la survenance du cas fortuit ou de force majeure, le bailleur est tenu d'en aviser le preneur par voie d'une lettre recommandée en l'informant qu'il peut demander sa réintégration dans la quinzaine de la notification et par la même voie.

§ 5 — Le juge peut retirer la prorogation à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins suivant sa condition, son état et sa profession et qui en dispose ou a pu en disposer postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 6. — Lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation en invoquant un motif légitime ou exceptionnellement grave, le juge recherche si les locaux nécessaires ne peuvent pas être obtenus plus équitablement par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur. Le juge pourra même d'office prescrire la mise en cause de ces locataires.

Art. 5.

Le bénéfice de la prorogation est incessible.

En cas de décès du preneur, 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 requis en ce qui concerne le conjoint.

Le juge statue sur les désaccords pouvant surgir entre bénéficiaires du droit à prorogation.

Le conjoint ne peut être privé de ce droit.

hij aan de huurder een volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep voor zijn behoefte voldoende woning verschaft, ongeacht een evenredige vermindering van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

§ 4. — Ingeval de verlenging werd ingetrokken om een in de persoon van de verhuurder aanwezige gewichtige of wettige reden, heeft de vroegere bewoner recht op schadevergoeding en, in voorkomend geval, op wederingeno'treding indien degene te wiens bate de verlenging werd ingetrokken niet binnen zes maanden, te rekenen van het vertrek van de huurder, het doel verwezenlijkt heeft met het oog waarop die intrekking verleend of aanvaard werd.

De verhuurder die door toeval of overmacht werd verhinderd dit doel te verwezenlijken, is niet verplicht de schade te vergoeden door de huurder geleden. Binnen vijftien dagen na het overkomen van de toevallige gebeurtenis of van de overmacht, is de verhuurder gehouden bij aangetekend schrijven, kennis er van te geven aan de huurder en hem te berichten dat hij binnen vijftien dagen na de betekening en op dezelfde wijze zijn wederingentreding kan vragen.

§ 5. — De rechter kan de verlenging intrekken aan elk huurder die een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed bezit, dat voor zijn behoeften volstaat, volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep en die er na de inwerkingtreding van deze wet over beschikt of heeft kunnen over beschikken.

§ 6. — Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging vraagt en hiervoor een wettige of uitzonderlijk gewichtige reden inroept, gaat de rechter na of de nodige woonruimten door de verhuurder niet billijker op een andere manier kunnen verkregen worden, inzonderheid door opzegging van, of door intrekking van verlenging aan andere huurders van dezelfde verhuurder. De rechter kan zelfs ambtshalve gelasten dat die huurders in de zaak worden geroepen.

Art. 5.

Het genot van de verlenging kan niet worden overgedragen.

In geval van overlijden van de huurder genieten al degenen die sedert ten minste zes maanden bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en huisbedienden, het genot van huurverlenging. De termijn van zes maanden is niet vereist wat de echtgenoot betreft.

De rechter doet uitspraak over de geschillen welke kunnen ontstaan tussen hen die recht hebben op verlenging.

Aan de echtgenoot kan dat recht niet ontnomen worden.

Les bénéficiaires de la prorogation sont tenus solidairement de toutes les obligations résultant du bail.

Les héritiers qui ne jouissent pas de la prorogation sont, de plein droit, dégagés à l'égard du bailleur de toute obligation née de l'occupation par leurs cohéritiers postérieurement au décès.

Art. 6.

§ 1er. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 2. — En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé sans qu'il doive être justifié d'une faute dans son chef, il peut être donné congé à celui-ci si la location lui a été consentie en raison du contrat de louage de services.

L'employeur, chef d'entreprise ou patron, doit respecter les délais de congé résultant du bail, de la loi ou des usages.

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

Art. 7.

Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut, à toute époque, quitter les lieux, en observant les conditions et délais d'usage pour les locations de même nature faites sans écrit.

Art. 8.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 § 2, le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Toutefois, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation suivant les dispositions de l'article 4, à la condition que les motifs qu'il invoque soient postérieurs à son acquisition.

Si la transmission de propriété affecte un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur de la transmission de propriété, à la condition que l'acquéreur exprime, dans la notification, son intention d'occuper lui-même l'immeuble vendu ou de le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint.

Zij aan wie de verlenging ten goede komt zijn hoofdelijk aansprakelijk voor al de verplichtingen die uit de huur voortvloeien.

De erfgenamen, die het genot van de verlenging niet genieten, zijn van rechtswege ten opzichte van de verhuurder ontslagen van elke verplichting ontstaan uit de bewoning door hun mede-erfgenamen, na het overlijden.

Art. 6.

§ 1. — De verlenging kan noch de uitoefening van het recht der openbare besturen om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk erkende werken, in de weg staan.

§ 2. — Wordt een arbeids- of bediendencontract verbroken door toedoen van de arbeider of van de bediende, zonder dat het moet bewezen worden dat er van zijnenwege enige schuld bestaat, dan kan hem de huur worden opgezegd, indien het pand hem op grond van het contract van huur van diensten in huur werd gegeven.

De werkgever, het bedrijfshoofd of de patroon moet de opzeggingstermijnen in acht nemen die voortvloeien uit de overeenkomst, de wet of de gebruiken.

Die termijnen kunnen door de rechter verlengd worden.

Art. 7.

De huurder aan wie de verlenging ten goede komt kan, te allen tijde, het pand ontruimen, met naleving echter van de voorwaarden en de termijnen gebruikelijk voor de zonder geschrift gesloten huren van dezelfde aard.

Art. 8.

Onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 3, § 2, komt aan de huurder de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt.

Deze laatste kan echter de intrekking van de verlenging vorderen volgens het bepaalde in artikel 4, op voorwaarde dat de redenen die hij aanvoert na de verkrijging zijn ontstaan.

Indien de overdracht van eigendom betrekking heeft op een goed, dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sekwester is gesteld, wordt de duur van de verlenging teruggebracht tot zes maanden, te rekenen van de dag van de aanzegging, aan de huurder van de overdracht van eigendom, op voorwaarde dat koper in de aanzegging zijn bedoeling te kennen geeft het verkocht onroerend goed zelf te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken.

Art. 9.

§ 1^{er}. — Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi.

Hors les cas prévus à l'article 3 § 2, en cas de cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit au sous-locataire à l'égard du bailleur, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction.

Le bailleur peut s'opposer à la prorogation dans les cas prévus à l'article 4.

§ 2. — A dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, toute sous-location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble tombant sous ces dispositions est interdite sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

A partir de la même date, le bailleur peut demander le retrait de la prorogation pour une partie d'immeuble louée que le preneur n'occupe pas, ou qu'il a manifesté l'intention de sous-louer.

CHAPITRE III.**De la limitation des loyers.****Art. 10.**

Le loyer ne peut, directement ou indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmenté de 70 p.c.

Toutefois, le bailleur peut, moyennant préavis d'un mois au moins, par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 100 p.c. à partir du 1^{er} juillet 1950.

Moyennant accord des parties, la majoration pourra atteindre 150 p.c.

La majoration de 150 p.c. résultant de cet accord est subordonnée à l'homologation du juge de paix, saisi par une requête conjointe des parties. Le juge vérifie si le consentement du preneur a été donné en connaissance de cause et librement. Dans l'affirmative, il homologue l'accord en l'appointant au bas de la requête. Cet appointement se fera sans frais. Il produira ses effets à partir du dépôt de la requête. Au cas où le juge n'homologue pas l'accord, le bail consenti au loyer majoré des 150 p.c. par rapport au loyer normal au 1^{er} août 1939 par un preneur n'occupant pas déjà les lieux, en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur, sortira néanmoins ses effets, sauf réduction du loyer au taux légal pendant la durée d'application de la présente loi.

Art. 9.

§ 1. — De onderhuurder heeft, ten aanzien van de hoofdhuurder, al de rechten welke deze wet aan de huurder toekent.

Buiten de in artikel 3, § 2, bepaalde gevallen, komt, wanneer de hoofdhuur ophoudt, het genot van de huurverlenging van rechtswege aan de onderhuurder toe, ten opzichte van de verhuurder, indien onderverhuring niet werd verboden of indien de verhuurder, zelfs stilzwijgend, van het verbod heeft afgezien.

De verhuurder kan zich tegen de verlenging verzetten in de onder artikel 4 bepaalde gevallen.

§ 2. — Te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, is elke onderverhuring van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed dat onder de bepalingen dezer wet valt, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden.

Met ingang van dezelfde datum kan de verhuurder de intrekking van de huurverlenging vragen voor een verhuurd gedeelte van onroerend goed dat de huurder niet betreft of waarvoor hij zijn bedoeling het te onderverhuren te kennen heeft gegeven.

HOOFDSTUK III.**Beperking der huurprijzen.****Art. 10.**

De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 70 t.h., te boven gaan.

De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging, bij ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 100 t.h. brengen van 1 Juli 1950 af.

Mits akkoord van partijen, kan de verhoging 150 t.h. bereiken.

De verhoging met 150 t.h. ingevolge dat akkoord is afhankelijk van de bekrachtiging door de vrederechter bij wie de zaak door een gemeenschappelijk verzoekschrift van partijen aanhangig is gemaakt. De rechter onderzoekt of de instemming van de huurder met kennis van zaken en vrijelijk werd gegeven. Zo ja, dan bekrachtigt hij het akkoord door een beschikking onderaan op het verzoekschrift. Die beschikking geschiedt kosteloos. Zij heeft uitwerking van af de indiening van het verzoekschrift. Ingeval de rechter het akkoord niet bekrachtigt, heeft de huurovereenkomst die tegen de huurprijs, verhoogd met 150 t.h. in vergelijking met de normale huur op 1 Augustus 1939 werd aanvaard door een huurder die het pand niet reeds vroeger betrok op grond van de verlenging of van een vroegere huurovereenkomst, toch uitwerking, behoudens verlaging van de huurprijs tot het wettelijk bedrag tijdens de toepassingsduur van deze wet.

Si l'équité et la situation respective des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif des augmentations de loyer supérieures, sans qu'elles puissent dépasser 200 p.c.

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

Art. 11.

Quiconque, soit pour lui-même, soit pour un tiers, offre ou donne en location un immeuble ou une partie d'immeuble à un prix manifestement supérieur au prix légal ou reçoit pour pareille location un prix manifestement supérieur au prix légal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 100 à 100.000 francs ou d'une de ces peines seulement.

Pour l'application de la présente loi, la preuve de la location, de l'offre de location, de leurs conditions et du paiement peut être faite par toutes voies de droit, notamment par témoins et présomptions.

Aucune poursuite ne pourra être exercée dans le cas où l'offre de location a été faite selon l'alinéa 3 de l'article 10.

Les dispositions du livre 1er du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables à ces infractions.

Les actions pénales ou civiles fondées sur les articles 10 et 11 de la présente loi seront prescrites six mois après la sortie des lieux et en tout cas le 1er juillet 1953.

S'il a été fait, dans les délais ci-dessus, des actes d'instruction ou de poursuite, l'action pénale et l'action civile poursuivies en même temps que l'action publique ne seront prescrites que six mois à compter du dernier acte.

Art. 12.

§ 1er. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses qu'il supporte résultant des fournitures d'eau, d'éclairage et de chauffage et des impôts et taxes afférents à l'immeuble autres que ceux que la loi met à la charge exclusivement du propriétaire, lorsque ces dépenses comparées à ce qu'elles atteignaient ou auraient atteint en 1939 dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

En cas de désaccord, le juge détermine, en équité, la part de dépense qui incombe au preneur.

Indien de billijkheid en de respectieve toestand van partijen zulks wettigen, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan, zonder dat deze 200 t.h. mogen te boven gaan.

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

Art. 11.

Al wie, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde, een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed te huur biedt of in huur geeft tegen een klaarblijkelijk hogere prijs dan de wettelijke prijs, of voor dergelijke huur een klaarblijkelijk hogere prijs dan de wettelijke prijs ontvangt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden, en met geldboete van 100 tot 100.000 frank, of met een van die straffen alleen.

Voor de toepassing van deze wet kan het bewijs van de huur, van het huuraanbod, van de voorwaarden ervan en van de betaling, worden geleverd met alle rechtsmiddelen, o.m. door getuigen en door vermoedens.

Geen vervolging kan worden ingesteld ingeval het huuraanbod volgens de derde alinea van artikel 10 werd gedaan.

De bepalingen van boek 1 van het Wetboek van Strafrecht, met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85, zijn op die misdrijven van toepassing.

De op de artikelen 10 en 11 van de onderhavige wet gegronde strafrechterlijke of burgerlijke vorderingen verjaren zes maanden na het uittreden uit het pand en in elk geval op 1 Juli 1953.

Indien er binnen voormelde termijnen, akten van onderzoek of van vervolging opgemaakt werden, verjaren de strafrechterlijke vordering en de burgerlijke vordering, tegelijkertijd als de publieke vordering voortgezet, slechts na zes maanden te rekenen van af de laatste akte.

Art. 12.

§ 1. — De verhuurder kan ieder excédent van uitgaven die hij bestrijdt en die voortvloien uit het verstrekken van water, verlichting, verwarming en uit op het pand gevestigde belastingen en taxes, voor zover deze krachtens de wet niet uitsluitend ten bezware van de eigenaar zijn, geheel of ten dele ten laste van de huurder leggen, wanneer die uitgaven in verhouding tot het bedrag dat zij bereikten of zouden bereikt hebben in 1939, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van laatstbedoeld jaar overtreffen.

In geval van onenigheid, bepaalt de rechter naar billijkheid het gedeelte van de uitgave dat op de huurder berust.

§ 2. — Le juge apprécie en équité le montant du coût des réparations nécessaires à supporter par le preneur pour la jouissance normale des lieux loués, si ce coût, comparé à ce qu'il aurait atteint en 1939, dépasse la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

CHAPITRE IV.

De la réduction des loyers et des demandes de résiliation.

Art. 13.

Le preneur qui, par suite des circonstances économiques ou des circonstances nées de la guerre, n'est plus en état de payer le loyer fixé conformément au chapitre III, peut solliciter la réduction de ce loyer.

Art. 14.

Si le juge agréé la demande, il fixe les modalités et conditions de la réduction, notamment son point de départ et sa durée. Le cas échéant, il accorde des délais pour le paiement des loyers arriérés et décharge le bailleur, en tout ou en partie, de celles de ses obligations qui sont en disproportion avec le loyer réduit.

Art. 15.

La rétroactivité que le juge attache éventuellement à sa décision ne peut porter atteinte aux droits acquis résultant pour les parties des paiements effectués, sans réserves, par le preneur.

Sauf le cas où les parties ont réglé entre elles l'imputation des paiements effectués par le preneur, le juge en détermine l'imputation sans être lié par l'article 1256 du Code civil.

Art. 16.

Si le preneur justifie qu'en raison des circonstances visées à l'article 13, il n'est plus en état de supporter, même après réduction du loyer, la charge qu'entraînerait la continuation de la location, le juge peut, sur sa demande, prononcer la résiliation du bail.

Art. 17.

Lorsque le loyer est réduit de plus de 50 p.c., le bailleur a la faculté de mettre fin à la location à l'expiration du sixième mois de réduction, moyennant un préavis de trois mois. Ce préavis ne peut être valablement

§ 2. — De rechter bepaalt naar billijkheid het bedrag van de noodzakelijke herstellingskosten welke de huurder voor het normaal genot van het verhuurde pand moet bestrijden, indien die kosten, vergeleken met hetgeen zij in 1939 zouden bereikt hebben, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van laatstbedoeld jaar overtreffen.

HOOFDSTUK IV.

Vermindering van de huurprijzen en aanvragen tot verbreking van de huur.

Art. 13.

De huurder die, ten gevolge van de economische omstandigheden of van de uit de oorlog ontstane omstandigheden, niet meer bij machte is de overeenkomstig hoofdstuk III vastgestelde huurprijs te betalen, kan vermindering van die huurprijs aanvragen.

Art. 14.

Indien de rechter de aanvraag aanvaardt, bepaalt hij de modaliteiten en voorwaarden van de vermindering, inzonderheid de datum waarop zij ingaat en de duur er van. In voorkomend geval verleent hij uitstel voor de betaling van de achterstallige huur en ontslaat hij de verhuurder, geheel of ten dele, van die zijner verplichtingen die buiten verhouding zijn tot de verminderde huurprijs.

Art. 15.

De terugwerkende kracht door de rechter, in voorkomend geval, verleend aan zijn beslissing, kan geen inbreuk maken op de verworven rechten die voor de partijen voortvloeien uit de betalingen die door de huurder, zonder voorbehoud, werden gedaan.

Behoudens het geval dat partijen de aanrekening van de door de huurder gedane betalingen onder elkander hebben geregeld, bepaalt de rechter de aanrekening er van, zonder gebonden te zijn door artikel 1256 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 16.

Zo de huurder bewijst dat hij, uit hoofde van de in artikel 13 bedoelde omstandigheden, niet meer in staat is, zelfs na vermindering van de huurprijs, de last te dragen die de voortzetting van de huur zou medebrengen, kan de rechter, op verzoek van de huurder, verbreking van de huurovereenkomst uitspreken.

Art. 17.

Wanneer de huurprijs met meer dan 50 t.h. verminderd is, heeft de verhuurder het vermogen om een einde te maken aan de huur bij het verstrijken van de zesde maand van de vermindering, mits drie maanden opzeg-

donné avant que le jugement de réduction du loyer ait acquis force de chose jugée.

Art. 18.

Le juge détermine, en cas de contestation, les modalités et conditions de la résiliation, notamment l'indemnité due par l'une ou l'autre partie en raison des travaux exécutés dans l'immeuble.

Art. 19.

Le juge statue en équité en s'inspirant de la situation tant du bailleur que du preneur.

Il tient compte notamment :

a) des ressources de toute nature et des charges du preneur, ainsi que de celles de son conjoint non séparé de corps;

b) des besoins et des charges du bailleur;

c) de la situation familiale du bailleur et de celle du preneur, notamment du nombre de leurs enfants;

d) de la situation du bailleur et de celle du preneur, tant à l'époque de la demande qu'à l'époque de chacune des échéances et de la possibilité de l'amélioration prochaine de ces situations;

e) des circonstances de la guerre, notamment des évacuations ordonnées ou justifiées à la suite des bombardements ou d'autres faits de guerre.

Art. 20.

Le locataire principal, cité en réduction de loyer ou en résiliation par un sous-locataire, peut appeler à la cause son bailleur en vue de faire statuer par un même jugement sur la résiliation ou la modification des conditions du bail principal.

La citation doit être donnée au bailleur dans les huit jours de l'exploit introductif de l'instance principale. En cas d'impossibilité pour le locataire d'appeler le bailleur à la cause dans ce délai, le juge peut le relever de la déchéance résultant de l'expiration du délai.

Art. 21.

Lorsque, par suite de la réduction du loyer ou de la résiliation du bail, la différence entre le revenu cadastral imposé et le revenu effectif net réalisé pendant une année d'imposition atteint au moins 15 p.c. du revenu cadastral,

ging. Die opzegging kan niet rechtens gegeven worden vóór dat het vonnis tot vermindering van de huur in kracht van gewijsde is gegaan.

Art. 18.

De rechter bepaalt, in geval van betwisting, de modaliteiten en voorwaarden van de huurverbreking, inzonderheid de vergoeding welke door de ene of de andere partij dient betaald uit hoofde van de in het onroerend goed uitgevoerde werken.

Art. 19.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid; hierbij neemt hij zowel de toestand van de verhuurder als die van de huurder in aanmerking.

Hij houdt onder meer rekening :

a) met de inkomsten van alle aard en de lasten van de huurder, alsmede met die van zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot;

b) met de behoeften en de lasten van de verhuurder;

c) met de gezinstoestand van de verhuurder en met die van de huurder, onder meer met het aantal hunner kinderen;

d) met de toestand van de verhuurder en met die van de huurder, zowel op het ogenblik van de eis als op het tijdstip van elk der vervaldagen, en met de mogelijkheid van een aanstaande verbetering van die toestanden;

e) met de uit de oorlog ontstane omstandigheden onder meer de wegens bombardementen of andere oorlogshandelingen bevolen of gewettigde ontruimingen.

Art. 20.

De hoofdhuurder die door een onderhuurder tot vermindering van de huurprijs of tot verbreking van de huur wordt gedagvaard, kan zijn verhuurder in de zaak oproepen om door hetzelfde vonnis te doen uitspraak doen over de huurverbreking of de wijziging van de voorwaarden van de hoofdhuur.

Aan de verhuurder moet de dagvaarding gedaan worden binnen acht dagen nadat het exploit van rechtsingang van de hoofdvordering werd ingediend. In geval het aan de huurder onmogelijk is de verhuurder binnen die termijn in de zaak te roepen, kan de rechter hem ontheffen van het verval dat uit het verstrijken van de termijn voortspuit.

Art. 21.

Wanneer, ten gevolge van een vermindering van huurprijs of van een verbreking van de huur, het verschil tussen de aanslag van het kadastraal inkomen en het werkelijk netto-inkomen verwezenlijkt tijdens het belastingjaar,

modération ou remise de l'impôt foncier et des impôts perçus sur la même base est accordée conformément à l'article 13 des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus et, si la réduction est accordée avec effet rétroactif, les impôts perçus en trop afférents aux exercices affectés par la réduction sont restitués.

Sauf délai plus long résultant des lois d'impôts, la demande de modération, de remise ou de remboursement doit être adressée au directeur des contributions dans les six mois du jugement définitif ou de l'accord amiable.

CHAPITRE V.

De la réquisition des immeubles.

Art. 22.

Dans chaque commune, le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner, en vue de logement, pendant la durée de la présente loi :

1° les immeubles vacants depuis plus d'un mois;

2° les parties d'immeubles vacantes destinées à servir de logement, habituellement données en location et vacantes depuis plus d'un mois.

La décision du Collège est notifiée au Ministre de l'Intérieur et aux propriétaires et prestataires dans les cinq jours. Elle indique la nature, la situation, la superficie des immeubles ou parties d'immeubles, ainsi que le nom des propriétaires et prestataires et la durée de la réquisition.

Elle est affichée pendant quinze jours à la maison communale.

Art. 23.

Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Le gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours.

Les demandeurs de logement qui, dans les quinze jours de leur requête, n'auraient pas reçu de suite favorable du collège des bourgmestre et échevins, peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Celui-ci peut, après avoir entendu le collège, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. Sa décision doit intervenir dans les quinze jours de la date du recours.

ten minste 15 t.h. van het kadastraal inkomen bedraagt, wordt verlaging of vrijstelling van de grondbelasting en van de op dezelfde basis geïnde belastingen verleend overeenkomstig artikel 13 van de samengeordende wetten betreffende de inkomstenbelastingen en, indien de vermindering met terugwerkende kracht wordt verleend, worden de te veel ontvangen belastingen, geïnd voor de dienstjaren waarop de vermindering slaat, terugbetaald.

Behoudens een langere uit de belastingswetten voortvloeiende termijn, moet het verzoek tot vermindering, tot vrijstelling of tot terugbetaling bij de directeur van de belastingen worden ingezonden binnen zes maanden te rekenen van het eindvonnis of van de minnelijke schikking.

HOOFDSTUK V.

Opvordering der onroerende goederen.

Art. 22.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht tijdens de toepassingsduur van deze wet op te vorderen om ze te laten bewonen :

1° de onroerende goederen die sinds meer dan één maand leeg staan;

2° de leegstaande gedeelten van onroerende goederen die bestemd zijn om tot woongelegenheid te dienen, gewoonlijk verhuurd worden en sinds meer dan één maand leeg staan.

De beslissing van het college wordt binnen vijf dagen betekend aan de Minister van Binnenlandse Zaken en aan de eigenaar en de verstrekker. In die beslissing worden de aard, de ligging, de oppervlakte van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, zomede de naam van de eigenaar en van de verstrekker en de duur van de opvordering vermeld.

Die beslissing blijft gedurende vijftien dagen aan het gemeentehuis aangeplakt.

Art. 23.

Gedurende die termijn, kunnen de belanghebbenden hun beklag doen bij de gouverneur der provincie. De gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van het beklag.

Zij die een woongelegenheid hebben aangevraagd en binnen vijftien dagen na hun aanvraag, vanwege het college van burgemeester en schepenen geen gunstig gevolg bekomen hebben, kunnen hun beklag doen bij de gouverneur der provincie. Deze laatste kan, nadat het college, de eigenaar en de eiser werden gehoord, gebruik maken van het recht van opvordering. Zijn beslissing moet genomen worden binnen vijftien dagen na de datum van het beklag.

Lorsque la décision prononçant la réquisition est devenue définitive, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré, un architecte ou un notaire, un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux.

Tous intéressés sont reçus intervenants, soit directement, soit sur invitation du propriétaire ou du prestataire.

Art. 24.

L'état des lieux sera signifié aux propriétaire, prestataire et intervenants.

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

Si, après une mise en demeure du propriétaire, du prestataire ou d'un intervenant, cette signification n'est pas faite dans la quinzaine de la mise en demeure ou si l'immeuble n'est pas occupé dans le mois, la réquisition est nulle et non avenue.

Art. 25.

Dans le mois de la signification de l'état des lieux au prestataire, le collège des bourgmestre et échevins fixe le montant de l'indemnité due pour la réquisition.

Dans les trois jours de la décision, le bourgmestre notifie celle-ci au prestataire en lui indiquant qu'en cas de désaccord, il dispose d'un délai de quinze jours pour en informer le secrétaire communal, avec mention du montant de l'indemnité à laquelle il prétend.

En cas de désaccord notifié dans ce délai, le bourgmestre transmet dans les huit jours le dossier au juge de paix compétent. Le juge de paix convoque les parties intéressées, sans frais. Il connaît de la contestation en dernier ressort suivant les règles ordinaires de la compétence et en premier ressort à quelque valeur que la demande puisse s'élever.

Art. 26.

L'administration communale ne peut transformer le bien réquisitionné. Elle ne peut en céder la jouissance pour un terme plus long que celui de la réquisition.

Wanneer de beslissing waarbij de opvordering wordt uitgesproken, definitief is geworden, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur en door een beëdigd landmeter, een architect of een notaris, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen voordien, verzocht bij het opmaken er van tegenwoordig te zijn. Zij kunnen, even goed als het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving, alle bemerkingen of bevindingen doen vermelden, in verband met de toestand van het pand.

Alle belanghebbenden worden hetzij rechtstreeks hetzij op uitnodiging van de eigenaar of van de verstrekker als tussenkomende partij toegelaten.

Art. 24.

De staat van het pand wordt betekend aan de eigenaar, de verstrekker en de tussenkomenden.

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

Indien, na een aanmaning van de eigenaar, van de verstrekker of van een tussenkomende persoon, die betekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen na de aanmaning of indien het onroerend goed binnen één maand niet betrokken wordt, vervalt de opvordering.

Art. 25.

Binnen één maand na de betekening van de staat van het pand aan de verstrekker, stelt het college van burgemeester en schepenen het bedrag vast van de vergoeding die voor de opvordering verschuldigd is.

Binnen drie dagen na de beslissing betekent de burgemeester deze aan de verstrekker en geeft hem daarbij te kennen dat hij, in geval van niet-overeenstemming, over een termijn van vijftien dagen beschikt om zulks aan de gemeentesecretaris te berichten met vermelding van het bedrag der vergoeding, waarop hij aanspraak maakt.

Ingeval van niet-overeenstemming, binnen die termijn betekend, zendt de burgemeester binnen acht dagen het dossier aan de bevoegde vrederechter. De vrederechter roept de betrokken partijen op zonder kosten. Hij neemt in laatste aanleg kennis van de betwisting volgens de gewone regelen der bevoegdheid en in eerste aanleg tot welk bedrag de eis ook moge gaan.

Art. 26.

Het gemeentebestuur mag het opgevorderde goed niet veranderen. Het mag het genot er van niet overdragen voor een langere termijn dan die van de opvordering.

Elle doit, à la fin de l'occupation, remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment où elle en a pris possession.

Art. 27.

A l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, le propriétaire ou toute personne intéressée a le droit de reprendre la libre disposition du bien réquisitionné.

Toutefois, si en cours de réquisition il survient un motif exceptionnellement grave dans le chef du propriétaire ou du prestataire, celui-ci peut, par recours au gouverneur, solliciter la libre disposition de tout ou partie des lieux réquisitionnés.

La prorogation légale ne s'applique pas aux locations de biens réquisitionnés consenties par les administrations communales.

Art. 28.

Les significations, notifications et protestations prévues au présent chapitre se font par lettre recommandée à la poste.

CHAPITRE VI.

Dispositions générales.

Art. 29.

Ne peuvent être convertis en salles de spectacles, salles de danses, cinémas, restaurants, débits de boissons, les locaux à usage d'habitation habituellement donnés en location en 1939 et qui sont soumis à l'application de la présente loi.

Toute infraction au présent article est punie d'une amende de 1.000 à 10.000 francs.

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

Le livre 1er du Code pénal, sans exception du chapitre VII et de l'article 85, est applicable aux infractions prévues par le présent article.

Art. 30.

§ 1er. — Les actions fondées sur la présente loi sont introduites par une requête verbale ou écrite, présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoir.

Le juge pourra appeler les parties en conciliation.

Bij het einde van de ingebruikneming, moet het pand opnieuw brengen in de toestand, waarin het verkeerde ten tijde van de inbezitneming.

Art. 27.

Bij het verstrijken van de termijn, vastgesteld bij de beslissing tot opvordering, heeft de eigenaar of elk belanghebbende het recht om opnieuw de vrije beschikking over het opgevorderde goed te hebben.

Indien, evenwel, in de loop van de opvordering, een uitzonderlijk gewichtige reden voorkomt in de persoon van de eigenaar of de verstrekker, kan deze, door middel van een beklag bij de gouverneur, de vrije beschikking over het geheel of een gedeelte van het opgevorderd pand aanvragen.

De wettelijke verlenging geldt niet voor de huur van opgevorderde goederen, door de gemeentebesturen toegestaan.

Art. 28.

De betekeningen, kennisgevingen en protesten, in dit hoofdstuk bedoeld, geschieden bij ter post aangetekend schrijven.

HOOFDSTUK VI.

Algemene bepalingen.

Art. 29.

Mogen niet veranderd worden in toneel-, dans-, bioscoopzalen, restauraties, dranklijterijen, de tot woongelegenheid dienende lokalen, die in 1939 gewoonlijk verhuurd waren en onder toepassing van deze wet vallen.

Elke inbreuk op dit artikel wordt gestraft met geldboete van 1.000 tot 10.000 frank.

De rechter kan van ambtswege gelasten dat het pand zijn vroegere bestemming herkrijgt op kosten van de overtreder.

Boek I van het Wetboek van Strafrecht, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, is van toepassing op de inbreuken bedoeld in dit artikel.

Art. 30.

§ 1. — De op deze wet gesteunde eisen worden ingeleid bij een mondeling of schriftelijk verzoek dat door de eiser persoonlijk of door zijn gemachtigde wordt voorgelegd.

De rechter kan partijen ter verzoening oproepen.

Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir spécial et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la forme exécutoire.

§ 2. — A défaut d'accord ou lorsque le juge n'appelle pas les parties en conciliation, le juge fixe la cause à une prochaine audience à laquelle les parties sont convoquées par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence de chacune des parties ainsi que l'objet de la demande.

Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé, à la poste, avec accusé de réception, en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.

Il y a un délai de cinq jours au moins entre le jour du dépôt de l'avis à la poste et le jour de l'audience.

Art. 31.

Sans préjudice à l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances répressives, les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction, même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

Elles ne peuvent être l'objet en justice de paix que de décisions en premier ressort; il en est de même de toute action relative au bail, si elle est connexe à une demande formée en vertu de la présente loi.

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^o de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876, sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n° 302 du 30 mars 1936 (1) à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire.

Art. 32.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa de l'article 31 est pendante devant une juridiction d'appel, celle-ci est seule compétente pour connaître des autres demandes prévues par cet alinéa et formées entre les mêmes parties.

(1) Loi du 25 mars 1876 — M. B. 26 mars 1876.

A. R. n° 302 du 30 mars 1936 — M. B. 7 avril 1936.

Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen door hun bijzonder gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier kan uitgiften er van afleveren, waaraan het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

§ 2. — Wordt geen akkoord bereikt, of roept de rechter de partijen niet ter verzoening op, dan stelt hij de zaak vast op een aanstaande terechtzitting, waartoe de partijen opgeroepen worden door middel van een kennisgeving gedaan door de griffier, waarin zijn vermeld naar voornamen, beroep en woonplaats of verblijfplaats van elk der partijen evenals het voorwerp van de eis.

De griffier verzendt die kennisgeving bij een ter post aangetekend schrijven, met bericht van ontvangst; hierbij gedraagt hij zich naar artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De frankeerkosten worden vooraf door de eiser gestort.

Tussen de dag van de neerlegging ter post van de kennisgeving en de dag van de terechtzitting moeten ten minste vijf dagen verlopen.

Art. 31.

Onverminderd de toepassing van de regels van bevoegdheid in strafzaken in strafgedingen, worden de krachtens deze wet ingestelde eisen, niettegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwerping waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.

Zij kunnen, vóór de vrederechter, slechts voor beschikkingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde geldt voor elke vordering betreffende de huur, indien die vordering verknocht is aan een krachtens deze wet ingestelde eis.

De bepalingen van de eerste alinea van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1^o van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij het koninklijk besluit n° 302 van 30 Maart 1936 (1), met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten en de garfpachten.

Art. 32.

Wanneer een van de vorderingen bedoeld bij de eerste alinea van artikel 31 hangende is vóór een rechtbank van beroep, dan is uitsluitend deze rechtbank bevoegd om kennis te nemen van de andere bij deze alinea bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld.

(1) Wet van 25 Maart 1876 — Staatsblad 26 Maart 1876.

K. B. n° 302 van 30 Maart 1936 — Staatsblad 7 April 1936.

Si ces dernières demandes sont déjà pendantes devant un autre juge, celui-ci prononce le renvoi et la juridiction d'appel ordonne la jonction des causes. Si la demande est nouvelle, elle est introduite devant la juridiction d'appel par voie de reconvention.

Art. 33.

Le juge saisi d'une demande fondée sur la présente loi statue sur toute autre demande fondée sur la même loi et formée par l'une des parties, même si cette demande n'est pas comprise dans l'exploit de citation.

Art. 34.

Les conditions de la location au 1^{er} août 1939 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 1939 ou s'ils étaient loués dans des conditions exceptionnelles, la valeur locative normale, à cette date, en est déterminée par le juge.

Art. 35.

Si dans l'avenir la situation d'une des parties se modifie sensiblement, l'accord amiable ou la décision accordant une augmentation ou une réduction du loyer peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre partie.

Art. 36.

Sont abrogées les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949 (1), et modifiées par les lois du 31 mai 1949 (2) et du ... décembre 1949, à l'exception des articles 22 à 24 et 39. Toutefois, les effets des exclusions qui résultent de l'article 2 de ces lois coordonnées, sont maintenus jusqu'aux dates où deviennent effectives les exclusions qui résultent de l'article 2 de la présente loi.

CHAPITRE VII.

Dispositions transitoires.

I.

Art. 37.

Il est fait application de la présente loi aux affaires actuellement pendantes.

Indien laatstbedoelde eisen reeds vóór een andere rechter hangende zijn, spreekt deze de verwijzing uit en de rechtbank van beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij wedereis voor de rechtbank van beroep ingeleid.

Art. 33.

De rechter bij wie een op deze wet gegronde eis is ingesteld, doet uitspraak over elke andere op dezelfde wet gegronde eis, die door een van de partijen is ingesteld, zelfs indien deze eis niet begrepen is in het exploit van dagvaarding.

Art. 34.

De op 1 Augustus 1939 geldende voorwaarden van verhuring kunnen, indien er betwisting is, door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens, bewezen worden, welk ook het bedrag is van het geschil.

Was het pand op 1 Augustus 1939 niet verhuurd of was het verhuurd onder uitzonderlijke voorwaarden, dan wordt de normale huurwaarde er van, op die datum, door de rechter bepaald.

Art. 35.

Indien, in de toekomst, de toestand van een van de partijen merkelijke wijzigingen ondergaat, kunnen de minnelijke schikking of de beschikking waarbij verhoging of vermindering van huurprijs wordt toegestaan, herzien worden op verzoek van de ene of de andere partij.

Art. 36.

Worden opgeheven, de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur samengeordend op 31 Januari 1949 (1), en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei 1949 (2) en van ... December 1949, met uitzondering van de artikelen 22 tot 24 en 39. Nochtans hebben de uitsluitingen, die het gevolg zijn van artikel 2 van deze samengeordende wetten, verder uitwerking tot de datums waarop de uitsluitingen, die het gevolg zijn van artikel 2 van de tegenwoordige wet, effectief worden.

HOOFDSTUK VII.

Overgangsbepalingen.

I.

Art. 37.

Deze wet is van toepassing op de thans aanhangige zaken.

(1) A. R. du 31 janvier 1949 — M. B. 23 février 1949.

(2) Loi du 31 mai 1949 — M. B. 22 juin 1949.

(1) B. R. van 31 Januari 1949 — Staatsblad 23 Februari 1949.

(2) Wet van 31 Mei 1949 — Staatsblad 22 Juni 1949.

Art. 38.

§ 1er. — Ne peuvent être exécutées avant le 31 juillet 1950, les décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement :

a) sur le fait que l'article 3 des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949 (1) et modifiées par les lois des 31 mai (2) et ... décembre 1949, devait cesser ses effets à partir du 1er juillet 1950;

b) sur le fait que l'article 43 des mêmes lois devait cesser ses effets à partir du 1er juillet 1950.

Le preneur peut, jusqu'au 31 juillet 1950, former opposition devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statuer relativement à celui-ci, conformément aux dispositions des susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

La décision originaire demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

§ 2. — Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ces recours statue conformément aux dispositions des susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

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

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

II.**Art. 39.**

Sous réserve de l'application de l'article 6, § 1er, et de l'article 8, alinéa 3, de la présente loi et des articles 22 à 24 des susdites lois coordonnées jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762/7 du Code civil, le bénéfice de la prorogation légale ne peut être retiré que pour cause d'inexécution des obligations résultant du bail et de la loi, à tout preneur d'un bien affecté totalement ou partiellement, expressément ou

Art. 38.

§ 1. — Kunnen vóór 31 Juli 1950, niet worden ten uitvoer gelegd, de beslissingen waartegen, wat de grond der zaak betreft, geen rechtsmiddel kan worden aangevend en waarbij gelast wordt het pand te ontruimen uitsluitend op grond van :

a) het feit dat artikel 3 van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, samengeordend de 31^e Januari 1949 (1), en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei (2) en ... December 1949, moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Juli 1950;

b) het feit dat artikel 43 van dezelfde wetten moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Juli 1950.

Tot 31 Juli 1950 kan de huurder verzet aantekenen bij de in kort geding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet over deze ontruiming uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de voornoemde samengeordende wetten en van deze wet.

Tegen zijn beslissing kan niet in hoger beroep gekomen worden.

De oorspronkelijke beslissing blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. — Indien, wat de grond der zaak betreft nog een rechtsmiddel tegen de beslissing kan worden aangewend, doet de rechter, bij wie dit rechtsmiddel wordt aangevoerd, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de voornoemde samengeordende wetten en van deze wet.

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

Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, dan wordt zij geschorst tot aan de eindbeslissing.

II.**Art. 39.**

Onder voorbehoud van de toepassing van artikel 6, § 1, en van artikel 8, alinea 3, van deze wet en van de artikelen 22 tot 24 van de voornoemde samengeordende wetten en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek, kan het genot van de wettelijke verlenging alleen wegens het niet naleven van de verplichtingen, die uit de huurovereenkomst en uit

(1) A. R. du 31 janvier 1949 — M. B. 23 février 1949.

(2) Loi du 31 mai 1949 — M. B. 22 juin 1949.

(1) B. R. van 31 Januari 1949 — *Staatsblad* 23 Februari 1949.

(2) Wet van 31 Mei 1949 — *Staatsblad* 22 Juni 1949.

tacitement, soit à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, soit aux activités d'un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne constituent que l'accessoire de sa profession.

Toutefois, le bailleur peut en tout cas pour des motifs légitimes demander le retrait de la prorogation s'il fournit au preneur un immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter pertes ou frais pour le preneur.

Le juge pourra retirer la prorogation à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, et qui en dispose ou a pu en disposer postérieurement au 1^{er} juillet 1948, sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur.

Art. 40.

Les réquisitions faites en vertu de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 30 juin 1950 continuent leurs effets. Cependant le gouverneur de la province peut, après avoir entendu le collège des bourgmestre et échevins et le propriétaire, y mettre fin pour une date qu'il déterminera.

Les réquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles visés à l'article 2 de la présente loi, faites en vertu des dispositions de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 1^{er} juillet 1950 cesseront leurs effets le 30 juillet 1950.

CHAPITRE VIII.

Dispositions finales.

Art. 41.

A l'article 10, 2^o de la loi du 20 août 1948 (1) relative aux déclarations de décès et de présomption de décès, et à la transcription et la rectification administrative de certains actes de décès, les mots « des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 » sont supprimés.

de wet voortvloeien, worden onttrokken aan ieder huurder van een goed, dat geheel of ten dele, uitdrukkelijk of stilzwijgend, bestemd is, hetzij voor het drijven van een handels- of nijverheidszaak, hetzij voor de bedrijvigheid van een rechtstreeks aan het publiek verkopend ambachtsman, zelfs wanneer de verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn.

Evenwel kan de verhuurder in alle gevallen, wegens billijke redenen, de intrekking van de verlenging aanvragen, indien hij aan de huurder een, volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep, voor zijn behoeften voldoende onroerend goed verschaft, onverminderd een evenredige vermindering van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

De rechter kan de verlenging intrekken aan elke huurder die een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed bezit, dat volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep, volstaat voor zijn behoeften, en die er over beschikt of heeft kunnen beschikken na 1 Juli 1948 zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

Art. 40.

De krachtens de wet van 31 Juli 1947 uitgevoerde opvorderingen die niet verstreken zijn op 30 Juni 1950 blijven uitwerking hebben. Nochtans kan de gouverneur der provincie, na het college van burgemeester en schepenen en de eigenaar gehoord te hebben, ze doen eindigen tegen een door hem te bepalen datum.

De opvorderingen van de in artikel 2 van deze wet bedoelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die krachtens de bepalingen van de wet van 31 Juli 1947 werden gedaan en op 1 Juli 1950 niet verstreken zijn, zullen op 30 Juli 1950 ophouden uitwerking te hebben.

HOOFDSTUK VIII.

Slotbepalingen.

Art. 41.

In artikel 10, 2^o, der wet van 20 Augustus 1948 (1) betreffende de verklaringen van overlijden en van vermoedelijk overlijden, alsmede betreffende de overschrijving en de administratieve verbetering van sommige akten van overlijden, vallen de woorden : « van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948 » weg.

(1) Loi du 20 août 1948 — M. B. 27 août 1948.

(1) Wet van 20 Augustus 1948 — Staatsblad 27 Augustus 1948.

(42)

Art. 42.

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} juillet 1950.

Donné à Bruxelles, le 14 décembre 1949.

Art. 42.

Deze wet treedt 1 Juli 1950 in werking.

Gegeven te Brussel, de 14 December 1949.

CHARLES.

Par le Régent :

Le Ministre de la Justice,

Vanwege de Regent :

De Minister van Justitie,

A. LILAR.

ANNEXE I.

BIJLAGE I.

<i>Projet de loi</i>	<i>Lois des 31 juillet 1947 31 mars 1948 28 juin 1948 24 août 1948 31 décembre 1948 31 mai 1949</i>	<i>Arrêté-loi du 12 mars 1945</i>	<i>Wetsontwerp</i>	<i>Wetten van 31 Juli 1947 31 Maart 1948 28 Juni 1948 24 Augustus 1948 31 December 1948 31 Mei 1949</i>	<i>Besluitwet van 12 Maart 1945</i>
1	1	1	1	1	1
2	2	14	2	2	14
3	3	4	3	3	4
4	4	7	4	4	7
5	5	9	5	5	9
6	6	10	6	6	10
7	7	11	7	7	11
8	8	12	8	8	12
9	9	5	9	9	5
10	10	16, 17	10	10	16, 17
11	11	—	11	11	—
12	12	17	12	12	17
13	13	18	13	13	18
14	14	19	14	14	19
15	15	20	15	15	20
16	16	21	16	16	21
17	17	22	17	17	22
18	18	25	18	18	25
19	19	28	19	19	28
20	20	27	20	20	27
21	21	29	21	21	29
22	25	—	22	25	—
23	26	—	23	26	—
24	27	—	24	27	—
25	28	—	25	28	—
26	29	—	26	29	—
27	30	—	27	30	—
28	31	—	28	31	—
29	32	—	29	32	—
30	33	33	30	33	33
31	34	34	31	34	34
32	35	35	32	35	35
33	36	36	33	36	36
34	37	37	34	37	37
35	38	38	35	38	38
36	40	2	36	40	2
37	41	41	37	41	41
38	42	43	38	42	43
39	43	—	39	43	—



ANNEXE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice le 22 novembre 1949 d'une demande d'avis sur un projet de loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer, a donné en sa séance du 14 décembre 1949 l'avis suivant :

I.

Le Conseil d'Etat a évité, autant que possible, de corriger les dispositions du projet qui ne font que reproduire, sans modification ni déplacement, le texte des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer. La prudence commande, en effet, de maintenir les textes anciens, alors même que la rédaction n'en serait point parfaite, parce que la jurisprudence a fixé leur sens et qu'une modification de forme peut rouvrir des contestations et mettre en doute des interprétations considérées comme définitives.

Le Conseil d'Etat ne s'est écarté de cette règle que lorsque la nécessité s'en imposait, par exemple pour unifier la terminologie ou dans la révision du texte néerlandais, pour harmoniser la terminologie avec celle usitée dans les traductions officielles des Codes.

II.

Il conviendrait de mettre l'intitulé du projet en concordance avec celui des lois coordonnées par l'arrêté du Régent du 31 janvier 1949, en supprimant les mots « et temporaires ».

III.

L'article 2, § 3, 3°, du projet prévoit notamment l'exclusion pure et simple des immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont à usage, ni d'habitation ni de commerce. En présence de ce texte, le maintien de la rédaction actuelle de l'article 2, § 1, alinéa 1er, est de nature à provoquer des confusions, en ce sens que certains immeubles pourraient être considérés comme tombant sous l'application de deux espèces différentes d'exclusions. En conséquence, il vaut mieux en revenir au texte ancien des lois coordonnées, en remplaçant toutefois les mots « à usage exclusif d'habitation » par la formule plus correcte « à usage d'habitation exclusivement ».

IV.

Le dernier alinéa de l'article 2, § 1er, apporte une réserve à l'article 36 abrogeant la législation antérieure.

BIJLAGE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 22^e November 1949 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijke aard in zake huishuur, heeft ter zitting van 14 December 1949 het volgend advies gegeven :

I.

De Raad van State heeft zoveel mogelijk vermeden de bepalingen van het ontwerp te verbeteren; het neemt immers, zonder wijziging of plaatsverwisseling, de tekst over van de samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur. Voorzichtigheidshalve dient men de vroegere teksten, zelfs al zijn zij niet op volmaakte wijze geredigeerd, te behouden, omdat de rechtspraak hun betekenis heeft vastgelegd en een vormwijziging aanleiding kan geven tot nieuwe geschillen over vroegere twistpunten en twijfel doen ontstaan nopens interpretaties, die als definitief worden beschouwd.

De Raad van State is alleen van de regel afgeweken wanneer het werkelijk nodig was, bijvoorbeeld om eenheid te brengen in de terminologie of om de Nederlandse tekst in overeenstemming te brengen met de terminologie die in de officiële vertalingen der Wetboeken gangbaar is.

II.

De titel van het ontwerp zou in overeenstemming moeten blijven met die van de bij besluit van de Regent van 31 Januari 1949 samengeordende wetten; daarom schrappen men de woorden « van tijdelijke aard ».

III.

Bij artikel 2, § 3, 3°, van het ontwerp worden namelijk zonder meer uitgesloten de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden worden gebruikt. Gelet op deze tekst, kan het behoud van de huidige redactie van artikel 2, § 1, lid 1, verwarring stichten, in die zin dat sommige onroerende goederen zouden kunnen geacht worden onder de toepassing van twee verschillende soorten van uitsluiting te vallen. Derhalve kere men beter terug naar de vroegere tekst van de samengeordende wetten; evenwel schrijve men in de Franse tekst « à usage d'habitation exclusivement » in plaats van het minder correcte « à usage exclusif d'habitation ».

IV.

Het laatste lid van artikel 2, § 1, behelst een voorbehoud bij artikel 36 dat de vroegere wetgeving opheft. Der-

Il conviendrait, en conséquence, de supprimer cet alinéa dans l'article 2, § 1er, et d'insérer dans l'article 36 un texte général, destiné à couvrir les périodes intermédiaires que comporte notamment l'application du § 1er et du § 3, 3°, de l'article 2.

V.

A l'article 2, § 3, 1°, la date du 1er août 1947 doit être remplacée par celle du 31 juillet 1947.

VI.

Dans un but de clarté, il est préférable d'ajouter à l'article 2 du projet un nouveau § 4, excluant de l'application des articles 22 à 28, relatifs à la réquisition, les immeubles visés au § 3. En effet, la réquisition ne peut jamais porter sur une *location d'immeuble*, mais bien sur un *immeuble*, dans certaines conditions.

La modification proposée entraîne une modification correspondante dans l'énumération des articles figurant à l'article 2, § 3, alinéa 1er, du projet, ainsi que dans la numérotation des §§ 4 et 5 de cet article.

VII.

A l'article 2, § 4, du projet, il y a lieu de préciser, pour mieux traduire les intentions du gouvernement telles qu'elles résultent de l'exposé des motifs, que les locations à exclure éventuellement de l'application de la loi visent *tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 25.000 habitants que le Roi déterminera*.

VIII.

En ce qui concerne l'article 5, le Conseil d'Etat fait observer qu'il existe une controverse sur le point de savoir si l'incessibilité du bénéfice de la prorogation s'étend aux baux commerciaux.

IX.

Le gouvernement propose de modifier l'article 6 en invoquant l'arrêt de la Cour de cassation du 9 décembre 1948. Cet arrêt se borne à interpréter la règle légale conformément à l'intention du législateur: « Les travaux préparatoires démontrent que dans l'expression « par le fait de l'ouvrier ou de l'employé », le mot fait a le sens de fait culpeux ».

Dans l'espèce, le congé avait été donné à l'occasion de la maladie de l'ouvrier.

Si le gouvernement entend que tout fait non culpeux de l'ouvrier puisse justifier le retrait de la prorogation, cette intention devrait être exprimée plus clairement.

halve ware het beter dit lid uit artikel 2, § 1, te schrappen, en in artikel 36 een algemene tekst in te voegen, bestemd om de tussenperiodes te dekken die onder meer een gevolg zijn van § 1 en van § 3, 3°, van artikel 2.

V.

In artikel 2, § 3, 1°, moet de datum 1 Augustus 1947 vervangen worden door 31 Juli 1947.

VI.

Klaarheidshalve voege men aan artikel 2 van het ontwerp een nieuwe § 4 toe, waarbij de in § 3 bedoelde goederen niet onder de toepassing vallen van de artikelen 22 tot 28 betreffende de opvorderingen. De opvordering kan immers nooit betrekking hebben op de *huur van een onroerend goed*, maar wel op een *onroerend goed*, in bepaalde omstandigheden.

De voorgestelde wijziging brengt met zich een overeenstemmende wijziging in de opsomming van de artikelen, voorkomend in artikel 2, § 3, lid 1, van het ontwerp, alsook in de nummering van de §§ 4 en 5 van dit artikel.

VII.

Om met de bedoelingen van de regering zoals zij blijken uit de memorie van toelichting beter rekening te houden, dient men in artikel 2, § 4, van het ontwerp nader te bepalen dat de eventueel van de toepassing van de wet uit te sluiten huurovereenkomsten slaan op alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke zich in de door de Koning vast te stellen gemeenten met minder dan 25.000 inwoners bevinden.

VIII.

Ten aanzien van artikel 5, merkt de Raad van State op dat er betwisting bestaat omtrent de vraag of de onoverdraagbaarheid van het genot der verlenging van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten.

IX.

De regering stelt voor artikel 6 te wijzigen en roept te dien einde het arrest van het Hof van Verbreking van 9 December 1948 in. Dit arrest bepaalt er zich bij de rechtsregel overeenkomstig de bedoelingen van de wetgever uit te leggen: « Les travaux préparatoires démontrent que dans l'expression « par le fait de l'ouvrier ou de l'employé », le mot fait a le sens de fait culpeux ».

In het onderhavig geval was de huur opgezegd naar aanleiding van de ziekte van de werkmán.

Indien de regering van oordeel is dat elke niet culpose daad van de werkmán het intrekken van de verlenging kan rechtvaardigen, dan zou deze bedoeling klaarder moeten worden uitgedrukt.

X.

Le deuxième alinéa de l'article 9 du projet doit être précédé des mots: « Hors les cas prévus à l'article 3, § 2 ».

XI.

En ce qui concerne l'article 10, alinéa 6, l'exposé des motifs ne s'explique pas sur la substitution des mots « peut ordonner » au mot « ordonne », figurant dans les lois coordonnées.

Au même alinéa, le mot « prescrit » paraît devoir être remplacé par le mot « prescrire ».

Tel qu'il est rédigé, le texte place le juge devant une alternative, soit d'ordonner la restitution des loyers, soit d'en prescrire l'imputation sur les loyers à échoir. S'il entre dans les intentions du gouvernement de laisser au juge le pouvoir de ne pas admettre la répétition des loyers perçus en violation de la loi, le texte devrait être modifié en conséquence.

XII.

Le gouvernement ne manifestant pas l'intention de déroger aux dispositions de la législation fiscale mettant certains impôts ou suppléments d'impôts à la charge exclusive du propriétaire, il importe d'apporter à cet égard une précision dans le texte de l'article 12, § 1er.

XIII.

A l'article 23 du projet, les alinéas 2 et 3 constituent une partie nouvelle, qui ne figurait pas dans l'article 26 des lois coordonnées.

Il conviendrait, dès lors, de modifier le début de l'alinéa 4 de l'article 23 du projet, de manière à tenir compte des deux modalités de réquisition qui peuvent se présenter.

Le Conseil d'Etat fait observer que dans tout le chapitre V relatif à la réquisition des immeubles, le mot « prestataire » est employé dans un sens contraire à celui qui lui est donné dans le règlement sur les réquisitions militaires, notamment aux articles 114, 115 et 120 (arrêté royal du 3 mai 1939, Mon. belge du 10 septembre 1939).

XIV.

A l'article 30, § 2, il conviendrait de préciser que l'avis du greffier indique également l'objet de la demande.

D'autre part, il s'impose également de convoquer les deux parties.

X.

Aan het tweede lid van artikel 9 van het ontwerp moeten de woorden : « Behoudens de gevallen bepaald in artikel 3, § 2 » voorafgaan.

XI.

Wat artikel 10, zesde lid, betreft, verklaart de memorie van toelichting niet waarom de woorden « kan bevelen » in de plaats werden gesteld van het woord « beveelt » dat in de samengeordende wetten voorkomt.

In hetzelfde lid moet men blijkbaar het woord « gelast » door « gelasten » vervangen.

De tekst, zoals hij geredigeerd is, stelt de rechter voor een alternatief : hetzij de teruggave van de huurgelden te bevelen, hetzij te gelasten dat zij op de te vervallen huurgelden aangerekend worden. Indien het de bedoeling van de regering is aan de rechter de macht te laten om de terugvordering van de in strijd met de wet geïnde huurgelden niet in te willigen, dan zou de tekst dienovereenkomstig moeten gewijzigd worden.

XII.

Waar de regering blijkbaar niet het voornemen heeft af te wijken van de bepalingen der belastingwetgeving waarbij bepaalde belastingen of aanvullende belastingen uitsluitend ten laste van de eigenaar komen, dient men dit in de tekst van artikel 12, § 1, duidelijk te zeggen.

XIII.

In artikel 23 van het ontwerp vormen het tweede en het derde lid een nieuw gedeelte, dat in artikel 26 van de samengeordende wetten niet voorkwam.

Het past dan ook het begin van het vierde lid van artikel 23 van het ontwerp zo te wijzigen, dat rekening wordt gehouden met de twee modaliteiten van opvordering die zich kunnen voordoen.

De Raad van State merkt op dat in het hele hoofdstuk V betreffende de opvordering der onroerende goederen het woord « verstrekker » in een betekenis wordt gebruikt, die niet strookt met die welke in het reglement op de militaire opvorderingen, namelijk in de artikelen 114, 115 en 120 (koninklijk besluit van 3 Mei 1939, Belg. St. van 10 September 1939) er aan is gegeven.

XIV.

In artikel 30, § 2, zegge men uitdrukkelijk dat de kennisgeving van de griffier tevens het voorwerp van de eis vermeldt.

Aan de andere kant, is het ook nodig dat de twee partijen worden opgeroepen.

XV.

A l'article 36 du projet, il n'y a pas lieu de mentionner l'article 40 parmi les articles des lois coordonnées qui demeurent maintenus.

L'abrogation de l'article 40 n'a pas pour effet de remettre en vigueur la législation que cet article abroge.

XVI.

Dans le chapitre des dispositions transitoires, il vaudrait mieux, pour éviter des répétitions, fusionner les dispositions de l'article 38 et de l'article 39, § 2.

L'article 38 du texte ci-après proposé réalise cette fusion.

XVII.

A l'article 39, § 1er, deuxième ligne, il n'est plus fait mention des articles 22 à 24 des lois coordonnées, qui ne sont pas repris au projet, mais qui sont néanmoins maintenus en vigueur par l'article 36.

Si l'omission de cette mention ne correspond pas aux intentions du gouvernement, il y aurait lieu de rétablir dans le texte la réserve visant les articles 22 à 24 des lois coordonnées.

* * *

Pour le surplus, le projet n'appelle que des modifications de forme et de présentation dont il a été tenu compte dans le texte ci-après proposé :

XV.

In artikel 36 van het ontwerp heeft artikel 40 niet te worden vermeld onder de artikelen van de samengeordende wetten die van toepassing blijven.

De opheffing van artikel 40 heeft niet tot gevolg de wetgeving, die door dit artikel wordt opgeheven, opnieuw in werking te doen treden.

XVI.

In het hoofdstuk « overgangsbepalingen » ware het beter, teneinde herhalingen te vermijden, artikel 38 met artikel 39, § 2, samen te voegen.

In artikel 38 van de hierna voorgestelde tekst is dit gedaan.

XVII.

In artikel 39, § 1, tweede regel, wordt geen melding meer gemaakt van de artikelen 22 tot 24 van de samengeordende wetten, die, ofschoon niet opgenomen in het ontwerp, niettemin van kracht blijven ingevolge artikel 36.

Indien de regering deze vermelding niet opzettelijk heeft weggelaten, dan zou men in de tekst het voorbeeld, betreffende de artikelen 22 tot 24 van de samengeordende wetten, opnieuw moeten opnemen.

* * *

De overige wijzigingen slaan enkel op de vorm en de inleiding van het ontwerp; in de hieronder voorgestelde tekst wordt er rekening mede gehouden :

**PROJET DE LOI PORTANT
DES DISPOSITIONS EXCEPTIONNELLES
EN MATIERE DE BAUX A LOYER**

CHARLES

PRINCE DE BELGIQUE.
REGENT DU ROYAUME.

A tous, présents et à venir, SALUT!

Sur la proposition ...

CHAPITRE I^{er}.

Des baux à loyer tombant sous l'application de la loi.

Article Premier.

(Comme au projet.)

Art. 2.

§ 1^{er}. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 21 et 29 de la présente loi, à partir de la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à *usage d'habitation exclusivement*, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

1° dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
a) 18.000 francs pour les immeubles ;
b) 12.000 francs pour les parties d'immeubles ;

2° dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :
a) 15.000 francs pour les immeubles ;
b) 9.000 francs pour les parties d'immeubles ;

3° dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants, autres que celles des agglomérations susdites :
a) 12.000 francs pour les immeubles ;
b) 8.000 francs pour les parties d'immeubles ;

4° dans les communes de moins de 20.000 habitants :
a) 8.000 francs pour les immeubles ;
b) 5.500 francs pour les parties d'immeubles.

§ 2. — (Comme au projet.)

§ 3. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 21 et 29 de la présente loi :

1° les locations d'immeubles ou des parties d'immeubles à usage d'habitation *exclusivement*, qui n'ont

**ONTWERP VAN WET HOUDENDE
UITZONDERINGSBEPALINGEN
INZAKE HUISHUUR**

K A R E L

PRINS VAN BELGIE,
REGENT VAN HET KONINKRIJK.

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL!

Op de voordracht ...

HOOFDSTUK I.

Huurovereenkomsten waarop de wet van toepassing is.

Eerste Artikel.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 2.

§ 1. — *Met ingang van de datum welke overeenstemt met die van de ingenottreding*, vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 29 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke *uitsluitend als woning dienen* en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

1° in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
a) 18.000 frank voor de onroerende goederen ;
b) 12.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen ;

2° in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :
a) 15.000 frank voor de onroerende goederen ;
b) 9.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen ;

3° in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke *niet tot de genoemde agglomeraties behoren* :
a) 12.000 frank voor de onroerende goederen ;
b) 8.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen ;

4° in de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners :
a) 8.000 frank voor de onroerende goederen ;
b) 5.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

§ 2. — (Zoals in het ontwerp.)

§ 3. — Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 21 en 29 van deze wet vallen :

1° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitslui-

été donnés en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et le 31 juillet 1947 ;

2° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage d'habitation *exclusivement* qui, depuis le 1^{er} janvier 1945, ont été ou auront été nouvellement construits ou reconstruits, ou ont subi ou auront subi des travaux d'agrandissement ayant augmenté leur capacité d'habitation dans une proportion d'au moins 30 p.c., pour autant, s'il s'agit d'un bail en cours ou prorogé que les travaux d'agrandissement aient eu lieu avec l'assentiment du preneur.

Ne tombent pas sous l'application de l'alinéa précédent, les immeubles ou parties d'immeubles construits ou reconstruits sous le bénéfice de la réparation intégrale en vertu de la loi sur la réparation des dommages de guerre aux biens privés ;

3° à partir de la date correspondant à celle de l'entrée en jouissance, les locations de villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le preneur ne loue ou n'occupe que pendant une partie de l'année, et les locations d'immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont à usage, ni d'habitation, ni de commerce.

§ 4. — Sont exclus de l'application des articles 22 à 28, les immeubles visés au § 3.

§ 5. — Le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la présente loi les locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 25.000 habitants qu'il déterminera.

Les exclusions ne prendront cours qu'à partir de la date de l'année correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

§ 6. — Toutefois, les preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles visés au § 1^{er}, au § 3, 2° et 3°, et au § 5 ne pourront être congédiés que moyennant un préavis de six mois au moins.

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux à loyer.

Art. 3.

§ 1^{er}. — Sous réserve des dispositions prévues au § 2, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de

tend als woning dienen en tussen 1 Augustus 1939 en 31 Juli 1947 op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest ;

2° de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en sedert 1 Januari 1945 werden of zullen zijn nieuw gebouwd of wederopgebouwd of waaraan vergrotingswerken werden of zullen zijn uitgevoerd, die de woonruimte er van in een verhouding van ten minste 30 t.h. hebben vermeerderd, voor zover, indien het een lopende of verlengde huurovereenkomst betreft, de vergrotingswerken geschieden met instemming van de huurder.

De vorige alinea is niet van toepassing op de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gebouwd of wederopgebouwd met behulp van de integrale herstelvergoeding krachtens de wet betreffende de herstelling der oorlogsschade aan private goederen ;

3° met ingang van de datum welke overeenstemt met die van de ingenottreding, de huurovereenkomsten betreffende villa's, landhuizen of andere lusthuizen welke de huurder slechts tijdens een gedeelte van het jaar huurt of betreft, en de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden worden gebruikt.

§ 4. — De onroerende goederen in § 3 bepaald vallen buiten toepassing van de artikelen 22 tot 28.

§ 5. — De Koning kan, op het eensluidend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, de huurovereenkomsten betreffende alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gelegen in de door hem vast te stellen gemeenten met minder dan 25.000 inwoners, van de toepassing van deze wet uitsluiten.

De uitsluitingen gaan eerst in op de datum van het jaar welke met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

§ 6. — Evenwel kunnen de tegenwoordige huurders van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen als bedoeld in § 1, in § 3, 2° en 3°, en in § 5 niet uitgezet worden dan met ten minste zes maanden opzegging.

HOOFDSTUK II.

Verlenging van de huurovereenkomsten.

Art. 3.

§ 1. — Behoudens het bepaalde in § 2, is elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het

l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

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.

Ce préavis sera notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

§ 2. — Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de mettre fin à la prorogation, afin d'occuper personnellement l'immeuble.

Pour exercer ce droit, il doit, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, notifier au locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, sa volonté de se prévaloir de la présente disposition.

Le congé ainsi donné sortira ses effets :

1° à l'expiration du troisième mois qui suit le mois dans lequel la notification a été faite, si le propriétaire a acquis l'immeuble avant le 1^{er} novembre 1948 ;

2° à la date de l'année 1951 correspondant à celle de l'entrée en jouissance, s'il l'a acquis après le 31 octobre 1948.

Si le propriétaire n'occupe pas lui-même et d'une manière effective son immeuble dans les trois mois qui suivent le départ du locataire, celui-ci pourra demander sa réintégration et des dommages-intérêts.

Il en sera de même si le propriétaire ne continue pas son occupation pendant au moins deux ans, sauf motif grave.

Art. 4.

§ 1^{er}. — (Comme au projet.)

§ 2. — Le juge peut retirer au preneur le bénéfice total ou partiel de la prorogation lorsqu'il existe des motifs exceptionnellement graves dans le chef du bailleur.

Toutefois, ce retrait ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation :

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

2° les invalides dont l'invalidité atteint 100 p.c. ;

jaar 1952 die met de datum van de ingenottreding overeenstemt.

De verhuurder, die tegen dat tijdstip, of tegen een latere datum aan de verlengde overeenkomst een einde wil maken, is gehouden de huur drie maanden te voren op te zeggen.

Deze opzegging wordt betekend bij deurwaarders-exploot of bij een ter post aangetekend schrijven.

§ 2. — De eigenaar van één enkele woongelegenheden heeft het recht aan de verlenging een einde te maken, ten einde het pand zelf te betrekken.

Wil hij van dit recht gebruik maken dan moet hij, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, van zijn voornemen zich op deze bepaling te beroepen aan de huurder kennis geven bij een ter post aangezekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

De aldus gedane opzegging heeft uitwerking :

1° bij het verstrijken van de derde maand volgend op die waarin de kennisgeving is gedaan, indien de eigenaar het onroerend goed vóór 1 November 1948 heeft verkregen ;

2° op de datum van het jaar 1951 welke met die van de ingenottreding overeenstemt, indien hij het na 31 October 1948 heeft verkregen.

Indien binnen drie maanden na het vertrek van de huurder de eigenaar zijn onroerend goed niet zelf en niet daadwerkelijk heeft betrokken, kan de huurder vragen opnieuw in het genot ervan te treden en schadevergoeding eisen.

Hetzelfde geldt wanneer de eigenaar het pand niet betreft gedurende ten minste twee jaar, tenzij om een gewichtige reden.

Art. 4.

§ 1. — (Zoals in het ontwerp.)

§ 2. — De rechter kan het geheel of gedeeltelijk genot van de verlenging aan de huurder onttrekken wanneer er uitzonderlijk gewichtige redenen in de persoon van de verhuurder aanwezig zijn.

Evenwel mag deze intrekking niet tot gevolg hebben dat van hun woning worden beroofd :

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

2° de invaliden wier invaliditeit 100 t.h. bedraagt ;

3° les locataires âgés de soixante-dix ans ;

à moins que celui au profit duquel le retrait est demandé n'appartienne lui-même à l'une de ces catégories.

§ 3. — (Comme au projet.)

§ 4. — (Comme au § 5 du projet.)

§ 5. — (Comme au § 6 du projet.)

§ 6. — (Comme au § 7 du projet.)

Art. 5.

(Comme au projet.)

Art. 6.

(Comme au projet, sous réserve de l'observation formulée dans l'avis.)

Art. 7.

(Comme au projet.)

Art. 8.

Sous réserve des dispositions de l'article 3, § 2, le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Toutefois, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation *suijvant les dispositions* de l'article 4, à condition que les motifs *qu'il invoque* soient postérieurs à l'acquisition.

(Le surplus comme au projet.)

Art. 9.

§ 1^{er}. — Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi.

Hors les cas prévus à l'article 3, § 2, en cas de cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit, au sous-locataire à l'égard du bailleur, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction.

Le bailleur peut s'opposer à la prorogation dans les cas prévus à l'article 4.

§ 2. — A dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, toute sous-location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble tombant sous ses dispositions, est interdite sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

3° de huurders die zeventig jaar oud zijn,

tenzij hij, ten bate van wie de intrekking gevraagd wordt, zelf tot één dezer categorieën behoort.

§ 3. — (Zoals in het ontwerp.)

§ 4. — (Zoals in § 5 van het ontwerp.)

§ 5. — (Zoals in § 6 van het ontwerp.)

§ 6. — (Zoals in § 7 van het ontwerp.)

Art. 5.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 6.

(Zoals in het ontwerp onder voorbehoud van de opmerking gemaakt in het advies.)

Art. 7.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 8.

Onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 3, § 2, komt aan de huurder de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt.

Deze laatste kan echter de intrekking van de verlenging vorderen volgens het bepaalde in artikel 4, op voorwaarde dat de redenen *die hij aanvoert* na de verkrijging zijn ontstaan.

(Voorts zelfde tekst als in het ontwerp.)

Art. 9.

§ 1. — De onderhuurder heeft, ten aanzien van de hoofdhuurder, al de rechten welke deze wet aan de huurder toekent.

Buiten de in artikel 3, § 2, bepaalde gevallen, komt, wanneer de hoofdhuur ophoudt, het genot van de huurverlenging van rechtswege aan de onderhuurder toe, ten opzichte van de verhuurder, indien onderverhuring niet werd verboden of indien de verhuurder, zelfs stilzwijgend, van het verbod heeft afgezien.

De verhuurder kan zich tegen de verlenging verzetten in de onder artikel 4 bepaalde gevallen.

§ 2. — Te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, is elke onderverhuring van een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed dat onder de bepalingen dezer wet valt, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden.

A partir de la même date, le bailleur peut demander le retrait de la prorogation pour une partie d'immeuble louée que le preneur n'occupe pas, ou qu'il a manifesté l'intention de sous-louer.

CHAPITRE III.

De la limitation des loyers.

Art. 10.

(Comme au projet, sous réserve de l'observation formulée dans l'avis.)

Art. 11.

(Comme au projet.)

Art. 12.

§ 1^{er}. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépense qu'il supporte, résultant des fournitures d'eau, d'éclairage et de chauffage et des impôts et taxes afférents à l'immeuble, autres que ceux que la loi met à la charge exclusive du propriétaire, lorsque ces dépenses comparées à ce qu'elles atteignaient ou auraient atteint en 1939 dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

En cas de désaccord, ... (comme au projet).

CHAPITRE IV.

De la réduction des loyers et des demandes de résiliation.

Art. 13 à 21.

(Comme au projet.)

CHAPITRE V.

De la réquisition des immeubles.

Art. 22.

(Comme au projet.)

Art. 23.

Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Le gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours.

Met ingang van dezelfde datum kan de verhuurder de intrekking van de huurverlenging vragen voor een verhuur gedeelte van onroerend goed dat de huurder niet betreft of waarvoor hij zijn bedoeling het te onderverhuren te kennen heeft gegeven.

HOOFDSTUK III.

Beperking der huurprijzen.

Art. 10.

(Zoals in het ontwerp, met voorbehoud van de opmerking gemaakt in het advies.)

Art. 11.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 12.

§ 1. — De verhuurder kan ieder excédent van uitgaven die hij bestrijdt en die voortvloeien uit het verstrekken van water, verlichting, verwarming en uit op het pand gevestigde belastingen en taxes, voor zover deze krachtens de wet niet uitsluitend ten bezware van de eigenaar zijn, geheel of ten dele ten laste van de huurder leggen, wanneer die uitgaven in verhouding tot het bedrag dat zij bereikten of zouden bereikt hebben in 1939, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van laatstbedoeld jaar overtreffen.

HOOFDSTUK IV.

Vermindering van de huurprijzen en aanvragen tot verbreking van de huur.

Artt. 13 tot 21.

(Zoals in het ontwerp.)

HOOFDSTUK V.

Opvordering der onroerende goederen.

Art. 22.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 23.

Gedurende die termijn kunnen de belanghebbenden hun beklag doen bij de gouverneur der provincie. De gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van het beklag.

Les demandeurs de logement qui, dans les quinze jours de leur requête, n'auraient pas reçu de suite favorable du collège des bourgmestre et échevins, peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Celui-ci peut, *après avoir entendu le collège*, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. Sa décision doit intervenir dans les quinze jours de la date du recours.

Lorsque la décision prononçant la réquisition est devenue définitive, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré, un architecte ou un notaire, un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux.

Tous intéressés sont reçus intervenants, soit directement, soit sur invitation du propriétaire ou du prestataire.

Art. 24. à 28.

(Comme au projet.)

CHAPITRE VI.

Dispositions générales.

Art. 29.

(Comme au projet.)

Art. 30.

§ 1^{er}. — Les actions fondées sur la présente loi sont introduites par une requête verbale ou écrite, présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoir.

Le juge pourra appeler les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir spécial et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la forme exécutoire.

§ 2. — A défaut d'accord ou lorsque le juge n'appelle pas les parties en conciliation, le juge fixe la cause à une prochaine audience, à laquelle les parties sont convoquées par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence de chacune des parties ainsi que l'objet de la demande.

Zij die een woongelegenheid hebben aangevraagd en binnen vijftien dagen na hun aanvraag vanwege het college van burgemeester en schepenen geen gunstig gevolg bekomen hebben, kunnen hun beklag doen bij de gouverneur der provincie. Deze laatste kan, *nadat* het college, de eigenaar en de eiser werden gehoord, gebruik maken van het recht van opvordering. Zijn beslissing moet genomen worden binnen vijftien dagen na de datum van het beklag.

Wanneer de beslissing waarbij de opvordering wordt uitgesproken, definitief is geworden, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur en door een beëdigd landmeter, een architect of een notaris, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen voordien, verzocht bij het opmaken er van tegenwoordig te zijn. Zij kunnen, evengoed als het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle bemerkingen of bevindingen doen vermelden in verband met de toestand van het pand.

Alle belanghebbenden worden hetzij rechtstreeks hetzij op uitnodiging van de eigenaar of van de verstrekker als tussenkommende partij toegelaten.

Artt. 24 tot 28.

(Zoals in het ontwerp.)

HOOFDSTUK VI.

Algemene bepalingen.

Art. 29.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 30.

§ 1. — De op deze wet gesteunde eisen worden ingeleid bij een mondeling of schriftelijk verzoek dat door de eiser persoonlijk of door zijn gemachtigde wordt voorgelegd.

De rechter kan partijen ter verzoening oproepen. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen of door hun bijzonder gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier kan uitgiften er van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

§ 2. — Wordt geen akkoord bereikt, of roept de rechter de partijen niet ter verzoening op, dan stelt hij de zaak vast op een aanstaande terechtzitting, waartoe de partijen opgeroepen worden door middel van een kennisgeving gedaan door de griffier, waarin zijn vermeld naam, voornamen, beroep en woonplaats of verblijfplaats van elk der partijen, evenals het voorwerp van de eis.

Le greffier expédie cet avis — sous pli recommandé — à la poste avec accusé de réception, en se conformant à l'article 49, § 2, du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.

Il y a un délai de cinq jours au moins entre le jour du dépôt de l'avis à la poste et le jour de l'audience.

Art. 31.

(Comme au projet.)

Art. 32 à 35.

(Comme au projet.)

Art. 36.

Sont abrogées les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949 et modifiées par les lois des 31 mai 1949 et ... décembre 1949, à l'exception des articles 22 à 24 et 39.

Toutefois, les effets des exclusions qui résultent de l'article 2 de ces lois coordonnées, sont maintenus jusqu'aux dates où deviennent effectives les exclusions qui résultent de l'article 2 de la présente loi.

CHAPITRE VII.

Dispositions transitoires.

Art. 37.

(Comme au projet.)

Art. 38.

§ 1^{er}. — Ne peuvent être exécutées avant le 31 juillet 1950, les décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement :

a) sur le fait que l'article 3 des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949 et modifiées par les lois des 31 mai et ... décembre 1949, devait cesser ses effets à partir du 1^{er} juillet 1950,

ou

b) sur le fait que l'article 43 des mêmes lois devait cesser ses effets à partir du 1^{er} juillet 1950.

Le preneur peut, jusqu'au 31 juillet 1950, former opposition devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

De griffier verzendt die kennisgeving bij een ter post aangetekend schrijven, met bericht van ontvangst; hierbij gedraagt hij zich naar artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De frankeerkosten worden vooraf door de eiser gestort.

Tussen de dag van de neerlegging ter post van de kennisgeving en de dag van de terechtzitting moeten ten minste vijf dagen verlopen.

Art. 31.

(Zoals in het ontwerp.)

Artt. 32 tot 35.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 36.

Worden opgeheven, de wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, samengeordend op 31 Januari 1949 en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei 1949 en van ... December 1949, met uitzondering van de artikelen 22 tot 24 en 39.

Nochtans hebben de uitsluitingen, die het gevolg zijn van artikel 2 van deze samengeordende wetten, verder uitwerking tot de datums waarop de uitsluitingen, die het gevolg zijn van artikel 2 van de tegenwoordige wet, effectief worden.

HOOFDSTUK VII.

Overgangsbepalingen.

Art. 37.

(Zoals in het ontwerp.)

Art. 38.

§ 1. — Kunnen vóór 31 Juli 1950, niet worden ten uitvoer gelegd, de beslissingen waartegen, wat de grond der zaak betreft, geen rechtsmiddel kan worden aangevend en waarbij gelast wordt het pand te ontruimen uitsluitend op grond van :

a) het feit dat artikel 3 van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, samengeordend de 31^e Januari 1949 en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei en ... December 1949, moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Juli 1950,

of van

b) het feit dat artikel 43 van dezelfde wetten moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Juli 1950.

Tot 31 Juli 1950 kan de huurder verzet aantekenen bij de in kort geding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statue relativement à celui-ci, conformément aux dispositions des *susdites lois coordonnées* et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

La décision originaire demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

§ 2. — Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions des *susdites lois coordonnées* et à celles de la présente loi.

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

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

Art. 39.

Sous réserve de l'application de l'article 6, § 1^{er}, et de l'article 8, alinéa 3, de la présente loi et des articles 22 à 24 des *susdites lois coordonnées*, jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762 du Code civil le bénéfice ... (Le surplus comme à l'article 39, § 1^{er}, du projet.)

Art. 40.

Les réquisitions faites en vertu de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 30 juin 1950 continuent leurs effets. Cependant le gouverneur de la province peut, après avoir entendu le collège des bourgmestre et échevins et le propriétaire, y mettre fin pour une date qu'il déterminera.

Les réquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles visés à l'article 2 de la présente loi, faites en vertu des dispositions de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 1^{er} juillet 1950 cesseront leurs effets le 30 juillet 1950.

CHAPITRE VIII.

Dispositions finales.

Art. 41.

A l'article 10, 2^e, de la loi du 20 août 1948 relative aux déclarations de décès et de présomption de décès, et à la transcription et la rectification administrative de

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet over deze ontruiming uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de voornoemde *samen geordende wetten* en van deze wet.

Tegen zijn beslissing kan niet in hoger beroep gekomen worden.

De oorspronkelijke beslissing blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. — Indien, wat de grond der zaak betreft, no een rechtsmiddel tegen de beslissing kan worden aangevend, doet de rechter, bij wie dit rechtsmiddel wordt aan gevoerd, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de voornoemde *samen geordende wetten* en van deze wet

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

Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, wordt zij geschorst tot de eind beslissing.

Art. 39.

Onder voorbehoud van de toepassing van artikel 6 § 1, en van artikel 8, alinea 3, van deze wet en van de artikelen 22 tot 24 van de voornoemde *samen geordende wetten* en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762 van het Burgerlijk Wetboek, kan het genot...

(De rest als in artikel 39, § 1, van het ontwerp.)

Art. 40.

De krachtens de wet van 31 Juli 1947 uitgevoerde opvorderingen die niet verstreken zijn op 30 Juni 1950 blijven uitwerking hebben. Nochtans kan de gouverneur der provincie, na het college van burgemeester en schepenen en de eigenaar gehoord te hebben, ze doen eindigen tegen een door hem te bepalen datum.

De opvorderingen van de in artikel 2 van deze wet bedoelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die krachtens de bepalingen van de wet van 31 Juli 1947 werden gedaan en op 1 Juli 1950 niet verstreken zijn, zullen op 30 Juli 1950 ophouden uitwerking te hebben.

HOOFDSTUK VIII.

Bijzondere bepalingen.

Art. 41.

In artikel 10, 2^o, der wet van 20 Augustus 1948 betreffende de verklaringen van overlijden en van vermoedelijk overlijden, alsmede betreffende de overschrijving en de

certaines actes de décès, les mots : « des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 » sont supprimés.

Art. 42.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} juillet 1950.

Donné à , le

PAR LE REGENT :

Le Ministre de la Justice,

Etaient présents :

MM. J. SUETENS, président du Conseil d'Etat, président.

V. DEVAUX — M. SOMERHAUSEN, conseillers d'Etat.

P. COART-FRESART — P. ANSIAUX, assesseurs de la section de législation.

G. PIQUET, greffier adjoint.

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

Le Greffier,

Le Président,

(signé) G. PIQUET.

(signé) J. SUETENS.

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

Le 14 décembre 1949.

Le Greffier du Conseil d'Etat,

K. MEES.

administratieve verbetering van sommige akten van overlijden, vallen de woorden : « van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948 » weg.

Art. 42.

Deze wet treedt 1 Juli 1950 in werking.

Gegeven te , de

VANWEGE DE REGENT :

De Minister van Justitie,

Waren aanwezig :

De Heren J. SUETENS, voorzitter van de Raad van State, voorzitter.

V. DEVAUX — M. SOMERHAUSEN, raadsheren van State.

P. COART-FRESART — P. ANSIAUX, bijzitters van de afdeling wetgeving.

G. PIQUET, adjunct-griffier.

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

De Griffier,

De Voorzitter,

(get.) G. PIQUET.

(get.) J. SUETENS.

Voor uitgifte afgeleverd aan de Heer Minister van Justitie.

De 14 December 1949.

De Griffier van de Raad van State,

K. MEES.

