

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1952-1953.

SÉANCE DU 16 DÉCEMBRE 1952.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1952-1953.

VERGADERING VAN 16 DECEMBER 1952.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

Présents : MM. ROLIN, président; ALLARD, ANCOT, CHOT, M^{me} CISELET, MM. CLYNMANS, CUSTERS, DUTERNE, LILAR, NIHOUL, PHOLIEN, RONSE, TROCLET, VAN HEMELRIJCK, VAN REMOORTELT, VERMEYLEN et DERBAIX, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi modifiant les lois coordonnées du 10 mars 1952, portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, nous est transmis par la Chambre des Représentants qui l'a adopté en sa séance du 11 décembre courant, par 102 voix contre 87 et 1 abstention.

Ce projet de loi apporte à la législation en vigueur sur les loyers, dont certaines dispositions essentielles vont cesser leurs effets à partir du 1^{er} janvier prochain, des modifications importantes sur trois points principaux visés par les articles 1 à 7 du projet de loi :

1^o Il réduit le champ d'application de la législation en matière de baux à loyer;

2^o Il modifie les conditions de la prorogation des baux à loyer soumis à la législation nouvelle;

3^o Il modifie les conditions dans lesquelles le juge peut accorder des augmentations de loyer.

Les articles 8 à 12 du projet de loi contiennent des dispositions qui ne visent que des modifications

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsontwerp tot wijziging van de samengeordende wetten van 10 Mei 1952, houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, is overgezonden door de Kamer der Volksvertegenwoordigers, die het, ter vergadering van 11 December jl., met 102 tegen 87 stemmen bij 1 onthouding heeft aangenomen.

Dit wetsontwerp brengt in de geldende wetgeving op de huishuur, waarvan sommige wezenlijke bepalingen met ingang van 1 Januari e.k. niet meer van toepassing zullen zijn, belangrijke wijzigingen op drie voornamen punten, bedoeld in de artikelen 1 tot 7 van het wetsontwerp :

1^o Het beperkt de werkingssfeer van de huishuurwet;

2^o Het wijzigt de voorwaarden van verlenging der huurovereenkomsten die onder de nieuwe wet vallen;

3^o Het wijzigt de voorwaarden waaronder de rechter verhoging van de huurprijs kan toestaan.

De artikelen 8 tot 12 van het wetsontwerp voeren slechts loutere vormwijzigingen in, welke noodza-

R. A 4566.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

42 (Session de 1952-1953) : Projet de loi;

55 (Session de 1952-1953) : Rapport;

56, 61 et 64 (Session de 1952-1953) : Amendements.

Annales de la Chambre des Représentants :

10 et 11 décembre 1952.

Document du Sénat :

92 (Session de 1952-1953) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

R. A 4566.

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

42 (Zitting 1952-1953) : Wetsontwerp;

55 (Zitting 1952-1953) : Verslag;

56, 61 en 64 (Zitting 1952-1953) : Amendementen.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

10 en 11 December 1952.

Gedr. Stuk van de Senaat :

92 (Zitting 1952-1953) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

de pure forme rendues nécessaires par les dispositions nouvelles des articles 1 à 7.

Le premier objectif du projet de loi consiste donc à réduire le champ d'application de la législation exceptionnelle en vigueur, relative aux baux à loyer et à faire rentrer ainsi un certain nombre de ces locations sous le régime du droit commun.

Le projet de loi réalise cet objectif par deux dispositions reprises aux articles 1^{er}, 2, 3 et 4 qui, tous les quatre, apportent diverses modifications à l'article 2 des lois coordonnées du 10 mars 1952 sur les baux à loyer.

L'article premier réalise l'abaissement des plafonds dont les taux varient suivant l'importance des localités, au-dessus desquels les locations échappent à l'application de la législation en vigueur et rentrent dans le droit commun.

Le taux de ces plafonds est abaissé d'environ un tiers par rapport à ceux prévus dans les lois coordonnées en vigueur. Ils se basent, comme ces derniers, sur la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 de l'immeuble ou de la partie d'immeuble objet de la location.

Par suite de l'abaissement du taux de ces plafonds, une tranche nouvelle de locations d'immeubles et de parties d'immeubles — celle comprise entre les taux prévus dans la législation en vigueur et ceux abaissés par la législation nouvelle — va, en principe, être exclue de l'application de la législation exceptionnelle et rentrer dans le droit commun.

Nous disons « en principe », car — et c'est là l'innovation assurément intéressante introduite dans la législation nouvelle — cette exclusion de l'application de la législation exceptionnelle et ce retour au droit commun ne sont pas automatiques.

En effet, d'une part, ils sont subordonnés à un préavis de six mois ou d'un an à donner par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 2, § 5, et, d'autre part, le preneur, ainsi notifié, pourra échapper au régime du droit commun et continuer à bénéficier de la prorogation légale, en s'engageant à payer un loyer normal.

Il en est de même en ce qui concerne les locations d'immeubles qui, dans l'avenir, seraient exclues de l'application de la loi, dans les communes de moins de 20.000 habitants, par un arrêté royal à prendre en vertu et dans les conditions de l'article 2, § 4, des lois coordonnées.

Ici aussi l'exclusion ne sortira ses effets que moyennant le même préavis du bailleur et le preneur, en vertu de l'article 4 du projet de loi, pourra continuer à bénéficier de la prorogation en offrant de payer un loyer normal.

Le projet de loi voté par la Chambre prévoyait que le paiement du loyer normal auquel s'engage le preneur, doit rétroagir jusqu'au 1^{er} janvier 1953.

Votre Commission de la Justice a critiqué cette rétroactivité qui, à son sens, ne se justifie pas, le droit étant acquis au preneur de continuer son

kelijk zijn ingevolge de nieuwe bepalingen van de artikelen 1 tot 7.

Het eerste doel van het wetsontwerp is dus, de werkingssfeer van de geldende uitzonderlijke wetgeving inzake huishuur te beperken en aldus een aantal huurovereenkomsten opnieuw onder het gemeen recht te brengen.

Het wetsontwerp bereikt dit doel met twee bepalingen welke vervat zijn in de artikelen 1, 2, 3 en 4, die alle vier diverse wijzigingen brengen in artikel 2 van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 op de huishuur.

Het eerste artikel verlaagt de maximumbedragen, die verschillen, volgens de grootte van de gemeenten, en waarboven de huurovereenkomsten niet meer onder de geldende wet, maar opnieuw onder het gemeen recht vallen.

Die maximumbedragen worden met ongeveer één derde verlaagd ten opzichte van de bedragen, die voorkomen in de samengeordende wetten; evenals deze gaan ze uit van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 van het verhuurde goed of gedeelte van onroerend goed.

Ingevolge de verlaging van die maximumbedragen zal een nieuwe reeks goederen of gedeelten van goederen — nl. die waarvan de huurprijs ligt tussen de maxima van de geldende wetgeving en die van de nieuwe wetgeving — in beginsel niet meer onder de uitzonderingswet, doch opnieuw onder het gemeen recht vallen.

Wij zeggen « in beginsel », want — en dit is gewis een interessante nieuwigheid in de voorgelegde wet — die huurovereenkomsten worden niet automatisch aan de toepassing van de uitzonderingswet onttrokken en onder het gemeen recht gebracht.

Immers, eensdeels geldt als voorwaarde dat de huur zes maanden of één jaar te voren door de verhuurder moet opgezegd worden overeenkomstig artikel 2, § 5, en anderdeels, zal de huurder, na die betekening, aan de gemeenrechtelijke toepassing kunnen ontkomen en de wettelijke verlenging blijven genieten, door zich te verbinden een normale huurprijs te betalen.

Hetzelfde geldt voor de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die voortaan, in gemeenten met minder dan 20.000 inwoners, buiten de werkingssfeer van de wet geplaatst zouden worden bij een koninklijk besluit, dat op grond en onder de voorwaarden van artikel 2, § 4, der samengeordende wetten zal genomen worden.

Ook hier zal de uitsluiting slechts uitwerking hebben mits de verhuurder dezelfde opzegtermijn toestaat en de huurder zal krachtens artikel 4 van het wetsontwerp verlenging kunnen genieten, indien hij een normale huurprijs biedt.

Het door de Kamer goedgestemde wetsontwerp bepaalde dat de betaling van de normale huurprijs, waartoe de huurder zich verbindt, terugwerkende kracht moet hebben tot 1 Januari 1953.

Uw Commissie van Justitie kon zich hiermede niet verenigen, daar dit naar haar gevoelen niet gerechtvaardigd is, aangezien de huurder het recht

occupation au taux du loyer convenu, jusqu'à la date de l'année 1953 correspondant à son entrée en jouissance. C'est, a-t-il été dit, lui faire payer fort cher le bénéfice de la prorogation.

Un amendement à l'article 1^{er}, § 3 et à l'article 4 du projet de loi supprimant toute rétroactivité et fixant le point de départ du paiement du « loyer normal », à la date d'expiration du préavis, a été adopté par 8 voix et 2 abstentions.

Indépendamment de l'abaissement des plafonds, dont le mécanisme d'application vient d'être résumé, deux autres dispositions du projet de loi — les articles 2 et 3 — ont également pour effet de réduire le champ d'application de la loi sur les loyers. Elles visent l'article 2, § 3, des lois coordonnées qui énumère les locations exclues de l'application des dites lois.

Le 4^o de cette énumération exclut les locations d'immeubles ou parties d'immeubles vacants, par suite du décès du preneur, seul occupant du bien loué.

L'article 2 du projet de loi étend l'exclusion aux immeubles et parties d'immeubles devenus vacants par le décès, la faute ou la volonté du preneur.

Enfin, l'article 3 ajoute une cinquième exclusion visant les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles consenties à l'Etat, aux provinces et aux communes.

Le projet de loi dans ses articles 5 et 6 modifie deux dispositions des lois coordonnées réglant la prorogation des baux à loyer.

L'article 5, modifiant l'article 3, § premier des lois coordonnées, proroge jusqu'à la date de l'année 1954 correspondant à la date d'entrée en jouissance, la location des baux encore soumis à la loi.

L'article 6 vise les conditions dans lesquelles, en vertu de l'article 4, § 2, le bailleur peut obtenir le retrait de la prorogation. Le dit article 4, § 2, stipule que le bailleur peut demander le retrait total ou partiel de la prorogation, en cas de motif grave dans son chef.

L'article 6 du projet de loi complète, en la modifiant partiellement, la disposition ci-dessus, en stipulant que, dans le cas où la prorogation est acquise au preneur par son offre de payer un loyer normal pour la location d'un immeuble exclu de l'application de la loi, en suite de l'abaissement des plafonds ou en vertu de l'arrêté royal prévu à l'article 2, § 4, le bailleur pourra obtenir le retrait de la prorogation en justifiant d'un motif simplement légitime.

heeft het goed tegen de overeengekomen huurprijs te blijven gebruiken tot de datum van het jaar 1953 die met de datum van de ingentreding overeenstemt. Zulks betekent, aldus de Commissie, dat hij de verlenging zeer duur zou moeten betalen.

Een amendement op artikel 1, § 3, en op artikel 4 van het wetsontwerp, tot opheffing van de terugwerkende kracht en bepaling van de ingangsdatum voor de normale huurprijs op de dag, waarop de opzeggingstermijn verstrijkt, is met 8 stemmen bij 2 onthoudingen aangenomen.

Ongeacht de verlaging van de maximumhuurprijzen, waarvan de toepassingswijze hiervoren is samengevat, leiden nog twee andere bepalingen van het wetsontwerp, nl. de artikelen 2 en 3, tot beperking van de werkingssfeer der huishuurwet. Ze betreffen artikel 2, § 3, der samengevatte wetten waarbij de huurovereenkomsten opgesomd worden, die van de toepassing der genoemde wetten uitgesloten zijn.

Volgens 4^o van die opsomming worden uitgesloten de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn ten gevolge van het overlijden van de huurder die dit verhuurde goed alleen betreft.

Krachts artikel 2 van het wetsontwerp worden ook uitgesloten de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die vrijgekomen zijn door het overlijden, door de schuld of door de wil van de huurder.

Ten slotte voegt artikel 3 daaraan een vijfde uitsluiting toe, nl. voor de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, met de Staat, de provinciën en de gemeenten.

Bij de artikelen 5 en 6 van het wetsontwerp worden twee bepalingen van de samengeordende wetten, de verlenging der huurovereenkomsten betreffende, gewijzigd.

Artikel 5 tot wijziging van artikel 3, § 1, der samengeordende wetten, verlengt de huurovereenkomsten die door de wet nog beheerst worden, tot de datum in het jaar 1954, die met de datum van de ingentreding overeenstemt.

Artikel 6 betreft de voorwaarden, waaronder de verhuurder op grond van artikel 4, § 2, intrekking van de verlenging kan verkrijgen. Bij dat artikel 4, § 2, wordt bepaald dat de verhuurder gehele of gedeeltelijke intrekking van de verlenging kan eisen, ingeval hij daartoe een gewichtige reden heeft.

Artikel 6 van het wetsontwerp vult de evengenoemde bepaling bij wege van een gedeeltelijke wijziging aan, in dier voege, dat wanneer de huurder aanspraak heeft op verlenging ingevolge zijn aanbod tot betaling van een normale huurprijs voor een onroerend goed dat, wegens de verlaging van de maximumhuurprijzen of op grond van het koninklijk besluit, bedoeld in artikel 2, § 4, buiten de toepassing der wet komt te vallen, de verhuurder de intrekking van de verlenging kan bekomen, indien hij daartoe eenvoudig een wettige reden kan doen gelden.

L'article 7 du projet de loi vise l'article 11 des lois coordonnées qui limite le taux des loyers soumis à son application et stipule dans son troisième alinéa que le juge peut accorder des augmentations de loyer au delà de 100 p. c., *si l'équité le justifie*.

L'article 7 remplace ce dernier membre de phrase par : « Lorsque la situation du preneur le justifie, le juge, statuant en équité, peut... ».

En adoptant ce texte nouveau, la Chambre, ainsi qu'il est rappelé dans le rapport, a tenu à souligner que l'octroi ou le refus d'une augmentation de loyer ne devait pas dépendre d'une comparaison entre les ressources respectives du bailleur et du preneur, mais que le magistrat, sans ignorer la situation du bailleur, puisqu'il juge en équité, tiendra compte avant tout de la situation du preneur.

Votre Commission s'est ralliée unanimement à son interprétation.

L'article 8, dans son § 1^{er}, abroge deux dispositions des lois coordonnées :

L'article 31 interdisant la conversion des locaux à usage d'habitation en salles de spectacles, de danse, de cinéma, etc., disposition n'ayant donné lieu à aucune application,

et l'article 44, disposition transitoire prévue en attendant l'entrée en vigueur d'une loi sur les baux commerciaux.

Le § 2 du même article 8 modifie l'article 33 des lois coordonnées, en conséquence de l'abrogation de l'article 31.

L'article 9 prévoit des dispositions transitoires permettant jusqu'au 31 janvier 1953 l'opposition devant le Juge des Référés, aux décisions judiciaires définitives ordonnant le déguerpissement des locataires, rendant applicables les dispositions nouvelles, aux décisions judiciaires non définitives, et suspendant, jusqu'à décision définitive, l'exécution provisoire des jugements rendus.

L'article 10 fixe au 31 décembre 1954, la date à laquelle la loi cessera ses effets.

L'article 11 prévoit la coordination par arrêté royal, des dispositions nouvelles avec celles des lois coordonnées du 10 mars 1952.

Enfin l'article 12 fixe au 1^{er} janvier 1953 l'entrée en vigueur des dispositions nouvelles.

L'ensemble du projet de loi a été adopté par 5 voix contre 4 et une abstention. Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
C. DERBAIX.

Le Président,
H. ROLIN.

Artikel 7 van het wetsontwerp heeft betrekking op artikel 11 van de samengeordende wetten, dat het bedrag van de huren, die onder de wet vallen, beperkt, en bepaalt (derde lid) dat de rechter huurvermeerderingen met meer dan 100 t. b. kan toestaan, *indien het billijkerwijze gewettigd is*.

Artikel 7 vervangt die laatste zinsnede als volgt : « Wanneer de toestand van de huurder zulks wetigt, kan de rechter, die naar billijkheid uitspraak doet... ».

Bij de goedkeuring van deze nieuwe tekst, werd in de Kamer, zoals vermeld in het verslag, verklaard, dat de huurvermeerdering niet mocht toegerekend of geweigerd worden op grond van de vergelijking tussen de respectieve inkomsten van verhuurder en huurder, maar dat de rechter vooral rekening zal houden met de toestand van de huurder, zonder daarom de toestand van de verhuurder over het hoofd te zien, vermits hij naar billijkheid uitspraak doet.

Uw Commissie heeft die interpretatie eenparig goedgekeurd.

Artikel 8, § 1, heft twee bepalingen van de samengeordende wetten op :

Artikel 31, waarbij verboden is de tot woning dienende lokalen in toneel-, dans-, bioscoopzalen, enz. te veranderen, daar die bepaling nooit is toegepast geworden,

en artikel 44, een overgangsbepaling, geldend tot de inwerkingtreding van een wet op de handelshuurovereenkomsten.

Bij artikel 8, § 2, wordt artikel 33 van de samengeordende wetten gewijzigd, rekening gehouden met de opheffing van artikel 31.

Artikel 9 voorziet in overgangsbepalingen, die de huurders toelaten tot 31 Januari 1953 voor de rechter in kort geding verzet aan te tekenen tegen de definitieve rechterlijke beslissingen tot ont ruiming, die de nieuwe bepalingen toepasselijk maken op de niet definitieve rechterlijke beslissingen en de voorlopige tenuitvoerlegging van de uitgesproken vonnissen schorsen tot de eindbeslissing.

Artikel 10 bepaalt dat de wet op 31 December 1954 buiten werking zal treden.

Bij artikel 11 wordt de samenordening bij koninklijk besluit van de nieuwe bepalingen met die van de samengeordende wetten van 10 Maart 1952 voorzien.

Artikel 12, ten slotte, zegt dat de nieuwe bepalingen op 1 Januari 1953 in werking zullen treden.

Het geheel van het wetsontwerp is met 5 tegen 4 stemmen en één onthouding goedgestemd. Dit verslag is bij eenparigheid goedgekeurd.

De Verslaggever,
C. DERBAIX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

TEXTE AMENDÉ
PAR LA COMMISSION. (1)

ARTICLE PREMIER.

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

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

» 1^o Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- » a) 8.000 francs pour les immeubles;
- » b) 6.000 francs pour les parties d'immeubles.

» 2^o Dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- » a) 6.000 francs pour les immeubles;
- » b) 5.400 francs pour les parties d'immeubles.

» 3^o Dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- » a) 5.400 francs pour les immeubles;
- » b) 4.500 francs pour les parties d'immeubles.

» 4^o Dans les communes de moins de 20.000 habitants :

- » a) 4.000 francs pour les immeubles;
- » b) 2.400 francs pour les parties d'immeubles.

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

» Toutefois, à condition que le preneur s'engage à payer un loyer normal dès l'expiration des préavis prévus au § 5, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations d'immeubles dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas :

TEKST GEAMENDEERD
DOOR DE COMMISSIE. (1)

EERSTE ARTIKEL.

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

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

» 1^o In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- » a) 8.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 6.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 2^o In de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- » a) 6.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 5.400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 3^o In de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- » a) 5.400 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 4.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4^o In de gemeenten met minder dan 20.000 inwoners :

- » a) 4.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 2.400 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

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

» Evenwel, mits de huurder zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs, zodra de in § 5 bedoelde opzeggingstermijnen verstreken zijn, blijven de artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 niet hoger was dan :

(1) Le texte amendé par la Commission est imprimé en italiques.

(1) De door de Commissie geamendeerde tekst is cursief gedrukt.

» 1^o Dans les communes de l'agglomération bruxelloise :

- » a) 12.000 francs pour les immeubles;
- » b) 9.000 francs pour les parties d'immeubles.

» 2^o Dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

- » a) 10.000 francs pour les immeubles;
- » b) 8.000 francs pour les parties d'immeubles.

» 3^o Dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites :

- » a) 8.000 francs pour les immeubles;
- » b) 7.000 francs pour les parties d'immeubles.

» 4^o Dans les communes de 5.000 à moins de 20.000 habitants :

- » a) 6.000 francs pour les immeubles;
- » b) 4.000 francs pour les parties d'immeubles.

» 5^o Dans les communes de moins de 5.000 habitants :

- » a) 5.000 francs pour les immeubles;
- » b) 3.500 francs pour les parties d'immeubles.

ART. 2.

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

« 4^o Les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles vacants par le décès, la faute ou la volonté du preneur. »

ART. 3.

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

« 5^o Les locations d'immeubles ou parties d'immeubles consenties à l'Etat, aux provinces et aux communes. »

ART. 4.

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

« Toutefois, à condition que le preneur s'engage à payer un loyer normal dès l'expiration des préavis

» 1^o In de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :

- » a) 12.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 9.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 2^o In de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :

- » a) 10.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 8.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 3^o In de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :

- » a) 8.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 7.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 4^o In de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners :

- » a) 6.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 4.000 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

» 5^o In de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :

- » a) 5.000 frank voor de onroerende goederen;
- » b) 3.500 frank voor de gedeelten van onroerende goederen.

ART. 2.

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

« 4^o De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die vrijgekomen zijn door het overlijden, door de schuld of door de wil van de huurder. »

ART. 3.

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

« 5^o De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen aangegaan met de Staat, de provinciën en de gemeenten. »

ART. 4.

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

« De artikelen 3 tot 10, 32 tot 36, 38 tot 41 blijven echter op de bij toepassing van het voorgaande lid

prévus au § 5, les articles 3 à 10, 32 à 36, 38 à 41 restent applicables aux locations exclues par l'application de l'alinéa précédent. »

ART. 5.

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

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

ART. 6.

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

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

ART. 7.

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

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

ART. 8.

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

§ 2. Le premier alinéa de l'article 33 des mêmes lois est remplacé par la disposition suivante :

« 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. »

ART. 9.

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

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

uitgesloten huurovereenkomsten van toepassing, mits de huurder zich verbindt tot het betalen van een normale huurprijs zodra de in § 5 bedoelde opzeggingstermijnen verstreken zijn. »

ART. 5.

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

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

ART. 6.

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

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

ART. 7.

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

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

ART. 8.

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

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

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

ART. 9.

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

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

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

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

» Sa décision est sans appel.

» La décision originaire demeure exécutoire quant aux frais.

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

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

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

ART. 10.

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

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

ART. 11.

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

ART. 12.

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

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

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

» Zijn beslissing is niet vatbaar voor hoger beroep.

» De oorspronkelijke beslissing blijft uitvoerbaar wat de kosten betreft.

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

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

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

ART. 10.

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

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

ART. 11.

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

ART. 12.

Deze wet treedt op 1 Januari 1953 in werking.