

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1947-1948.

VERGADERING VAN 26 FEBRUARI 1948.

Verslag uit naam van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

SÉANCE DU 26 FÉVRIER 1948.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le Projet de loi modifiant la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Aanwezig : de hh. ROLIN, voorzitter; ALLARD, ANCOT, DE CLERCQ, DERBAIX, FONTEYNE, HANQUET, LAGAE, LILAR, LOHEST, MAZEREEL, SIRONVAL, Mevr. SPAAK; de hh. VAN REMOORTEL, VAN ROOSBROECK, VERBAET en KLUYSKENS, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsontwerp, dat U door de Kamer der Volksvertegenwoordigers is overgemaakt, brengt zekere wijzigingen in de wet van 31 Juli 1947, houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Voor uw Commissie heeft de Regering, langs de weg van amendementen, een zeker aantal nieuwe wijzigingen voorgesteld en onze collega, de h. Fonteyne, van zijn kant, een zeker aantal andere.

Uw Commissie heeft de beide groepen amendementen onderzocht, in de orde van de artikelen der wet van 31 Juli 1947, waarvan deze wet zekere bepalingen wil verbeteren of de tegenstrijdigheden er in doen verdwijnen.

EERSTE WIJZIGING :

Bij het eerste artikel der wet van 31 Juli 1947 stelt de h. Fonteyne voor, tussen de woorden « gemeubeld » en « onroerend goed » het woord « gebouwd » in te lassen.

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

57 (Zitting 1947-1948) : Wetsvoorstel ;

81 (Zitting 1947-1948) : Verslag ;

103 (Zitting 1947-1948) : Aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

17, 18 en 24 December 1947.

Gedr. Stuk van de Senaat :

70 (Zitting 1947-1948) : Wetsontwerp.

MESDAMES, MESSIEURS,

Ce projet de loi qui vous est transmis par la Chambre des Représentants, a apporté certaines modifications à la loi du 31 juillet 1947, portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Devant votre Commission le Gouvernement a, par voie d'amendements, proposé un certain nombre de modifications nouvelles et notre collègue, M. Fonteyne, en a, de son côté, proposé certaines autres.

Votre Commission les a examinées les unes et les autres, dans l'ordre des articles de la loi du 31 juillet 1947, dont la présente loi a pour but d'améliorer certaines dispositions ou de corriger les anomalies.

PREMIERE MODIFICATION :

A l'article premier de la loi du 31 juillet 1947, M. Fonteyne propose d'ajouter après les mots « un immeuble ou une partie d'immeuble », le mot « bâti ».

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

57 (Session de 1947-1948) : Proposition de loi ;

81 (Session de 1947-1948) : Rapport ;

103 (Session de 1947-1948) : Rapport complémentaire.

** Annales de la Chambre des Représentants :*

17, 18 et 24 décembre 1947.

Document du Sénat :

70 (Session de 1947-1948) : Projet de loi.

Uw Commissie heeft niet gemeend zulks te kunnen aanvaarden. Zij oordeelde dat de invoeging van het woord « gebouwd » inderdaad ernstige bezwaren zou opleveren. Hieruit zou met name voortvloeien, dat de woeste gronden, die aan foorkramers zijn verhuurd om er hun woonwagens op te plaatsen, niet onder de toepassing van de wet zouden vallen; hetzelfde zou gelden voor de woeste gronden, gehuurd om er hout, vaten, materiaal, enz. op te plaatsen, zomede voor gronden of binnenplaatsen, die tot nijverheids- of ambachtsdoeleinden dienen en die onder artikel 43 van de wet vallen.

Anderdeels heeft uw Commissie eenparig aanvaard, dat de wet niet van toepassing is op de jacht- of vispachten die, hoewel zij volgens de gangbare mening, werkelijke huurovereenkomsten zijn, niet als voorwerp hebben het goed als zodanig, doch het genot van het jacht- of visrecht, dat aan de huurder van dat recht wordt verleend.

TWEEDE WIJZIGING :

De h. Fonteyne stelt voor artikel 2, § 5, der wet van 31 Juli 1947 aldus te wijzigen :

« Deze opzegging bedraagt ten minste één jaar wanneer de huurder of een persoon, die deel uitmaakt van zijn huishouden, tot een van de volgende categorieën behoort : »

Het doel van dit amendement is speciaal de invaliden of andere personen, vermeld in artikel 2, § 5, te beschermen, wanneer zij niet de huurder zelf zijn, doch onder zijn dak wonen; hetgeen overeenstemt met de geest van de wet.

Evenwel heeft uw Commissie, om misbruiken te voorkomen, dit voordeel beperkt tot de familieleden van de huurder, die in zijn woonplaats met hem wonen en zulks sinds ten minste zes maanden op het ogenblik van de opzegging.

De aangenomen tekst luidt derhalve als volgt :
« Deze opzegging bedraagt ten minste één jaar, wanneer de huurder of een van zijn familieleden, die bij de opzegging sinds ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, tot een van de volgende categorieën behoort : »

Deze wijziging wordt aldus artikel één van deze wet.

DERDE WIJZIGING :

De Regering stelt voor het woord « oorlogsinvaliden » in artikel 2, § 5, der wet van 31 Juli 1947, te vervangen door « militaire invaliden ».

Het doel van deze wijziging is elke twijfel weg te nemen in verband met de toepassing van gunstmaatregelen bij dit artikel bepaald ten voordele van de militaire invaliden van de vreedstijd en van de mobilisatie.

Uw Commissie is deze wijziging, waardoor elke twijfel in dit verband wordt opgeheven, eenparig bijgetreden.

Die wijziging wordt artikel 2 van deze wet.

Votre Commission n'a pas cru pouvoir adopter cet ajout. Elle a estimé que l'adjonction du mot *bâti* présenterait, en effet, de sérieux inconvénients. Il en résulterait notamment que des terrains nus qui ont été loués par des forains afin d'y garer leurs roulottes où ils habitent, seraient soustraits à l'application de la loi ; il en serait de même de terrains nus loués pour y entreposer des bois, des fûts, des matériaux, etc., ainsi que des terrains ou cours qui servent à des fins industrielles ou artisanales et qui tombent sous l'article 43 de la loi.

D'autre part, votre Commission a été unanime pour admettre que la loi ne s'applique pas aux baux de chasse ou de pêche, que s'ils sont, d'après l'opinion dominante, de véritables contrats de louage, ont pour objet non pas le bien comme tel, mais la jouissance du droit de chasse ou pêche qui est accordé au preneur de ce droit.

DEUXIEME MODIFICATION :

A l'article 2, § 5, de la loi du 31 juillet 1947, M. Fonteyne a proposé la modification suivante :

« Ce préavis sera d'un an au moins lorsque le preneur ou une personne faisant partie de son ménage appartient à l'une des catégories suivantes. »

Le but de cet amendement est de protéger spécialement les invalides ou autres personnes mentionnées à l'article 2, § 5, lorsqu'elles ne sont pas le preneur lui-même, mais habitent sous son toit; ce qui est conforme à l'esprit de la loi.

Toutefois, votre Commission a, dans le but d'éviter des abus, limité ce bénéfice au profit des membres de la famille du preneur qui habitent en son domicile avec lui depuis six mois au moins au moment du congé.

Le texte adopté est en conséquence le suivant :
« Ce préavis sera d'un an au moins lorsque le preneur ou un *membre de sa famille habitant et domicilié avec lui depuis six mois au moins au moment du congé, appartient à l'une des catégories suivantes.* »

Cette modification devient ainsi l'article 1^{er} de la présente loi.

TROISIEME MODIFICATION :

Le Gouvernement propose de remplacer les mots « invalides de guerre figurant à l'article 2, § 5, de la loi du 31 juillet 1947, par les mots « invalides militaires ».

Le but de cette modification est de faire disparaître tout doute quant à l'application des mesures de faveur prévues par cet article, aux invalides militaires du temps de paix et de la mobilisation.

Votre Commission s'est ralliée unanimement à cette modification qui dissipe toute équivoque à ce sujet.

Cette modification devient l'article 2 de la présente loi.

VIERDE WIJZIGING.

De h. Fonteyne heeft voorgesteld bij artikel 3 van de wet van 31 Juli 1947 de volgende bepaling te voegen :

« Wat betreft de huurovereenkomsten aangegaan zonder geschrift, heeft de verlenging uitwerking van af de inwerkingtreding van de wet en zonder dat er aan de huurder opzegging is gedaan. »

Doel van dit voorstel was artikel 3 te interpreteren ingeval men zich bevindt tegenover een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Sommigen zijn inderdaad van mening dat dergelijke huur blijft lopen zolang de verhuurder geen opzegging gedaan heeft aan de huurder, met het gevolg dat bij onstentenis van dergelijke opzegging, de aanvankelijke huurovereenkomst steeds blijft bestaan, en niet een door de wet verlengde huurovereenkomst. Anderen daarentegen zijn van mening dat van af de eerste uit de gebruiken voortvloeiende vervalldag van de mondelinge huurovereenkomst deze laatste vervangen wordt door een verlengde huurovereenkomst.

Uw Commissie heeft niet gemeend deze bepaling te moeten aannemen, die zij *niet ontvankelijk* acht omdat zij buiten het kader van deze wet valt. Het voorstel beoogt inderdaad artikel 3 te interpreteren en niet het te wijzigen of aan te vullen. Het berust op de rechterlijke macht, met name op het Hof van Verbreking, in dit verband uitspraak te doen. Het is slechts ingeval de rechtspraak er niet zou toe komen de nodige klaarheid te brengen, dat een tussenkomst van de wetgevende macht zou verantwoord zijn.

Deze zienswijze laten varen zou de weg openstellen tot een voortdurende tussenkomst van de wetgevende macht in de rechterlijke aangelegenheden, en deze klip moet vermeden worden indien men het beginsel van de scheiding der machten ongeschonden wil handhaven.

VIJFDE WIJZIGING.

Ten einde artikel 4, § 2, alinea 2, der wet van 31 Juli 1947 in overeenstemming te brengen met de hierboven aan artikel 2, § 5 aangebrachte wijziging, heeft de h. Fonteyne voorgesteld in dit artikel 4, § 2, het woord « huurders » te laten wegvallen.

Uw Commissie is dit voorstel bijgetreden, doch ten einde de overeenstemming zo volledig mogelijk te maken heeft zij de volgende tekst aangenomen :

« De Belgen of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die voldoen aan de voorwaarden, gesteld bij artikel 2, § 5, alinea 2 en volgende. »

Deze wijziging wordt artikel 3 van dit ontwerp;

QUATRIEME MODIFICATION.

M. Fonteyne a proposé d'ajouter à l'article 3 de la loi du 31 juillet 1947 la disposition suivante :

« Pour ce qui concerne les baux faits sans écrit, la prorogation sort ses effets dès l'entrée en vigueur de la loi et sans qu'il ait été donné congé au bailleur. »

Le but de cette proposition était d'interpréter l'article 3 dans le cas où l'on se trouve en présence d'un bail de durée indéterminée. Certains estiment en effet que pareil bail continue à courir aussi longtemps que le bailleur n'a pas donné congé au preneur avec cette conséquence que, en l'absence de pareil congé, c'est le bail initial qui existe toujours, et non pas un bail prorogé par la loi. D'autres estiment au contraire que dès la première échéance du bail verbal, échéance résultant des usages, ce dernier a été remplacé par un bail prorogé.

Votre Commission n'a pas cru pouvoir admettre cette disposition qu'elle a estimée *non recevable* comme sortant du cadre de la présente loi. La proposition vise en effet à interpréter l'article 3 et non pas à modifier ou à compléter cet article. Il appartient au pouvoir judiciaire, notamment à la Cour de Cassation de se prononcer à ce sujet. Ce n'est qu'au cas où la jurisprudence ne parviendrait pas à apporter la clarté nécessaire qu'une intervention législative se justifierait.

Abandonner cette façon de voir, ouvrirait la voie à l'intervention continuelle du pouvoir législatif dans les affaires judiciaires et cet écueil doit être évité si l'on veut maintenir intact le principe de la séparation des pouvoirs.

CINQUIEME MODIFICATION.

Afin de mettre l'article 4, par. 2, al. 2 de la loi du 31 juillet 1947 en concordance avec la modification apportée ci-dessus à l'article 2, par. 5, M. Fonteyne a proposé de supprimer à cet art. 4, par. 2, le mot « locataires ».

Votre Commission s'est ralliée à cette proposition, mais afin de rendre la concordance aussi complète que possible s'est arrêtée au texte suivant :

« Les Belges ou ressortissants de pays associés à la Belgique dans la guerre, se trouvant dans les conditions prévues à l'article 2, par. 5, al. 2 et suivants. »

Cette modification devient l'article 3 du présent projet.

ZESDE WIJZIGING.

Met het doel artikel 4, § 2, alinea 2 *in fine*, eveneens in overeenstemming te brengen met de hierboven vermelde wijziging, heeft de h. Lohest bij amendement voorgesteld de woorden «tenzij degene, te wiens behoefte de intrekking wordt gevorderd, zelf behoort tot een van die categorieën te vervangen door *«tenzij degene te wiens behoefte de intrekking wordt gevorderd, of een van zijn familieleden, die bij de opzegging sinds ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, zelf tot een van de in artikel 2, § 5, bedoelde categorieën behoren.»*

Deze wijziging wordt artikel 4 van dit wetsontwerp.

ZEVENDE WIJZIGING.

De Regering heeft voorgesteld artikel 8, § 3, der wet van 31 Juli 1947 derwijze te veranderen, dat zij wordt uitgebreid tot de verkoop van een onder sekwestre gesteld gebouw, wanneer die verkoop vervolgd wordt op aanvraag van de schuldeiser van de inciviek.

De memorie van toelichting doet zeer terecht opmerken dat de redenen die de wetgever er toe gebracht hebben, de verlenging van de huurovereenkomst te beperken ingeval de verkoop door de Dienst van het Sekwestre geschiedt, eveneens bestaan ingeval de verkoop geschiedt op aanvraag van een schuldeiser van de gesekwestreerde.

Het belang van de Staat en van de schuldeisers, die in de meeste gevallen slachtoffers van de inciviek zullen zijn, verantwoorden deze maatregel die de onmiddellijke verkoop van de gesekwestrede goederen tegen de hoogste prijs moet toelaten.

Deze wijziging wordt artikel 5 van dit wetsontwerp.

Achtste wijziging.

Naar luid van artikel 10, derde alinea, der wet van 31 Juli 1947, kan de verhoging van de huishuur in geval van akkoord der partijen op 100 % gebracht worden. Evenwel, indien de huurder het pand niet reeds betreft krachtens de verlenging of een vroegere huurceel, is die verhoging afhankelijk van de machtiging van de rechter, bij wie een door partijen samen ondertekend request wordt ingediend.

De wetgever heeft aldus een onderscheid gemaakt tussen het geval van een huurder, die reeds ter plaatse is en die bijgevolg vanwege de verhuurder generlei druk schijnt te moeten vrezen, en het geval van een candidaat-huurder, die natuurlijkerwijze aan druk blootgesteld is, daar de eigenaar het in zijn macht heeft hoge eisen te stellen en het sluiten van het huurcontract afhankelijk te maken van de verbintenis een huurprijs te betalen die 30 % hoger is dan de wettelijke huur.

SIXIEME MODIFICATION.

Dans le but également de mettre l'article 4 par. 2, al. 2 *in fine* en concordance avec la modification ci-dessus, M. Lohest a proposé par voie d'amendement de substituer aux mots «à moins que celui au profit de qui le retrait est demandé n'appartienne lui-même à l'une de ces catégories» les mots *«à moins que celui au profit duquel le retrait est demandé ou un membre de sa famille habitant et domicilié avec lui depuis six mois au moins au moment du congé n'appartiennent eux-mêmes à l'une des catégories visées à l'article 2, par. 5.»*

Cette modification devient l'article 4 du présent projet de loi.

SEPTIEME MODIFICATION.

Le Gouvernement a proposé de modifier l'art. 8, par. 3 de la loi du 31 juillet 1947 de façon à l'étendre à la vente d'un immeuble mis sous séquestre, lorsque cette vente est poursuivie à la requête d'un créancier de l'incivique.

L'exposé des motifs fait très exactement observer que les raisons qui ont déterminé le législateur à limiter la prorogation du bail en cas de vente par l'Office des Séquestres, existent aussi en cas de vente à la requête d'un créancier du séquestre.

L'intérêt de l'Etat et des créanciers qui seront la plupart des fois des victimes de l'incivique, justifient cette mesure destinée à permettre la vente immédiate des biens séquestrés au plus haut prix.

Cette modification devient l'article 5 du présent projet de loi.

Huitième modification :

Aux termes de l'article 10, alinéa 3, de la loi du 31 juillet 1947 la majoration du loyer peut être portée à 100 % en cas d'accord des parties. Toutefois si le preneur n'occupe pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur, cette augmentation est subordonnée à l'autorisation du juge saisi par requête conjointe des parties.

Le législateur a de la sorte établi une distinction entre le cas d'un locataire qui se trouve déjà en place, et qui semble dès lors n'avoir à craindre aucune pression de la part du bailleur, et le cas d'un candidat-locataire qui est tout naturellement exposé à une pression, le propriétaire étant à même de lui tenir la dragée haute et de faire dépendre la conclusion du bail de l'engagement de payer un loyer supérieur de 30 % au loyer légal.

Doch feitelijk hebben sommigen het pand reeds betreffende huurders, die door hun verhuurder verzocht werden een met 100 % verhoogde huurprijs in plaats van een met 70 % verhoogde huurprijs te betalen, zich over hun rechten en verplichtingen vergist. Zij hebben in de verhoging met 100 % toegestemd in de overtuiging, dat het ging om een absoluut recht van de verhuurder, dat zij moesten erkennen, als deze laatste eenmaal verklaarde, daarvan gebruik te willen maken. Anderen nog, alhoewel die gevallen niet zeer talrijk schijnen geweest te zijn, hebben vanwege de verhuurder druk ondergaan en een door zedelijke dwang verwrongen instemming gegeven.

Om te vermijden, dat dergelijke dwaling of dergelijke dwang zich in de toekomst nog zou voordoen, stelt het wetsontwerp *in alle gevallen* het akkoord van partijen, waarbij de huurprijs op 100 % wordt gebracht, afhankelijk van de bekrachtiging door de vrederechter.

Uw Commissie heeft zich aangesloten bij deze wijziging, die een einde zal maken aan de kritiek op artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, omdat het, op dit punt, onvoldoende bescherming bood aan de minder gegoede huurders, zowel tegen hun eigen onwetendheid en zwakheid, als tegen het gekonkel, waarvan zij het slachtoffer vanwege weinig gewetensvolle eigenaars kunnen zijn.

De controle van de vrederechter zal de dwalingen of misbruiken onmogelijk maken en een einde doen komen aan het redetwisten over het aantal en de ernst van deze misbruiken, en aan de beroering, die sommigen in het land daaromtrent hebben verwekt.

Moet anderdeels aan de rechter, gelijk de Kamer beslist heeft, de verplichting opgelegd worden, om uitdrukkelijk in een proces-verbaal van bekrachtiging vast te stellen, dat de huurder weet dat hij wettelijk slechts gehouden is tot betaling van de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, vermeerderd met 70 t. h. te rekenen van 1 Januari 1948?

Deze eis schijnt niet verantwoord te zijn. Het ligt immers voor de hand dat de rechter het akkoord niet zal willen bekrachtigen, als hij niet zeker is, dat de huurder zich niet misvat over zijn rechten en plichten. Overigens, als men ten deze volle zekerheid wil hebben, is het veel eenvoudiger, de tekst van de wet van 31 Juli 1947 te handhaven, waarin een door partijen *samen* ondertekend verzoekschrift wordt vereist, om het ontworpen akkoord te laten bekrachtigen. In een dergelijk verzoekschrift ligt immers besloten, dat de huurder bekend is met het uitzonderlijk karakter van de verhoging met 100 t. h., waarvan hij de bekrachtiging vraagt.

Anderdeels bepaalt de in de Kamer aangenomen tekst, dat de bekrachtiging vastgesteld wordt bij een proces-verbaal, en dat dit kosteloos geschiedt.

Het is veel eenvoudiger te dien aanzien het systeem te volgen, dat vroeger voorgescreven was bij de wet van 2 Februari 1923, welke de bekrachtiging deed voortvloeien uit een beschikking op de clausule van uitzonderlijke verhoging, welke door de rechter onderaan op het verzoekschrift van partijen werd aangetekend.

En fait, toutefois, certains locataires occupant les lieux, sollicités par leur bailleur de payer un loyer augmenté de 100 % au lieu d'un loyer augmenté de 70 %, se sont mépris sur leurs droits et obligations. Ils ont consenti l'augmentation de 100 % dans la conviction qu'il s'agissait pour le bailleur d'un droit absolu, qu'ils devaient reconnaître dès que ce dernier déclarait vouloir en user. D'autres encore, bien que les cas ne semblent pas avoir été nombreux, ont subi une pression de la part du bailleur et donné un consentement vicié par contrainte morale.

Afin d'éviter que pareille erreur ou pareille contrainte ne se reproduisent à l'avenir, le projet de loi soumet dans *tous les cas*, l'accord des parties par lequel le loyer est porté à 100 % à l'homologation du juge de paix.

Votre Commission s'est ralliée à cette modification qui mettra fin aux critiques que l'on a adressées à l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947 d'avoir insuffisamment organisé sur ce point la protection des petits locataires tant contre leur propre ignorance et faiblesse, que contre les manœuvres dont ils peuvent être victimes de la part de propriétaires peu scrupuleux.

Le contrôle du juge de paix rendra les erreurs ou abus impossibles et mettra fin aux discussions qui se sont produites concernant le nombre et l'importance de ces abus et à l'agitation que d'aucuns ont créée à ce sujet dans le pays.

Faut-il d'autre part, ainsi que l'a décidé la Chambre, imposer au juge l'obligation de constater expressément dans un procès-verbal d'homologation que le preneur n'ignore pas qu'il n'est légalement tenu de payer que la valeur locative normale du 1^{er} août 1939 augmentée de 70 % à partir du 1^{er} janvier 1948 ?

Cette exigence ne semble pas justifiée. Il est, en effet évident que le juge refusera d'homologuer l'accord s'il n'a pas la certitude que le preneur ne se méprend pas sur ses droits et obligations. D'ailleurs si l'on veut avoir tous apaisements à ce sujet, il est bien plus simple de maintenir le texte de la loi du 31 juillet 1947 qui exige une requête *conjointe* des parties aux fins de voir homologuer le projet d'accord. Pareille requête implique en effet la connaissance par le preneur du caractère exceptionnel de la majoration de 100 % dont il sollicite l'homologation.

D'autre part, le texte voté par la Chambre prévoit que l'homologation sera constatée par un procès-verbal et qu'elle se fera sans frais.

Il est bien plus simple de suivre à cet égard le système qui a été jadis celui de la loi du 2 février 1923, et qui faisait résulter l'homologation d'un appointement de la clause de majoration exceptionnelle mis par le juge au bas de la requête présentée par les parties.

Er zij opgemerkt, dat het woord bekrachtiging wijst op een kosteloze rechtspleging, waarvoor hoger beroep is uitgesloten.

Om elke verwarring te voorkomen, dient ook, waar *het een nieuwe huurovereenkomst betreft*, de tekst van de wet van 31 Juli 1947 te worden gehandhaafd, luidens welke de huurovereenkomst volgens de wettelijke voorwaarden uitwerking heeft gedurende de bij de wet opgelegde periode van verlenging, ingeval de rechter de gevraagde machtiging niet verleent.

Derhalve stelt uw Commissie voor, alinea 3 van dit wetsontwerp te doen luiden als volgt :

« De verhoging met 100 t. h. ingevolge dat akkoord, is afhankelijk van de bekrachtiging door de vrederechter bij wie de zaak door een door partijen samen ondertekend verzoekschrift 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 beschikking onderaan op het verzoekschrift. Die beschikking geschiedt kosteloos. Zij heeft uitwerking vanaf de datum waarop het verzoekschrift wordt 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. »

De voorgaande alinea moet in overeenstemming gebracht worden met dit amendement, dat artikel 6 van het wetsontwerp wordt.

Een grote moeilijkheid betreft de akkoorden, die vóór de inwerkingtreding van de wet werden aangegaan door huurders die de plaatsen betrekken, akkoorden die dus niet onder de controle van de rechter gesloten, noch door hem bekrachtigd zijn.

Moet men de verhuurder verplichten *al* die akkoorden aan de rechter te onderwerpen, en de uitwerking ervan voor de toekomst afhankelijk stellen van een door die magistraat verleende bekrachtiging?

Dergelijke eis zou de vrederechten nutteloos met werk overladen, aangezien een zeer groot aantal van die akkoorden vrijwillig en vrijelijk werden aangegaan.

Van belang is, aan de huurders die, ingevolge het ontbreken van controle vanwege de rechter, slachtoffer zijn geworden van een vergissing of van een dwang bij de uitzonderlijke verplichting die zij onderschreven hebben, een middel te verschaffen om zich, onder de controle van de rechter, van die verplichting te bevrijden.

Zo men het doel van de wet niet wil voorbijstreven, dient dan ook, in zake de verplichting om de bekrachtiging aan te vragen van de akkoorden, aangegaan vóór de inwerkingtreding van de wet, een onderscheid gemaakt te worden tussen sommige van deze akkoorden en diegene waarvan de huurder de echtheid niet betwist binnen een bepaalde termijn, welke

Remarquons que le mot homologation indique qu'il s'agit ici d'une procédure gracieuse, non susceptible d'appel.

Il y a lieu également, pour éviter toute équivoque, lorsqu'il s'agit d'un bail nouveau, de maintenir le texte de la loi du 31 juillet 1947 qui stipule qu'au cas où le juge ne donne pas l'autorisation sollicitée, le bail sort ses effets aux conditions légales durant la période de prorogation imposée par la loi.

Votre Commission propose, en conséquence, de rédiger comme suit la modification en question :

« 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 de 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. »

L'alinéa précédent devra être mis en concordance avec cet amendement, qui devient l'article 6 du présent projet de loi.

Une grosse difficulté concerne les accords consentis antérieurement à la loi par des locataires occupant les lieux, accords qui n'ont pas été conclus sous le contrôle du juge, ni entérinés par lui.

Faut-il obliger le bailleur à soumettre *tous* ces accords au juge de paix et en subordonner pour l'avenir les effets à une homologation accordée par ce magistrat?

Une pareille exigence serait de nature à encombrer inutilement les justices de paix, un très grand nombre des accords ayant été volontairement et librement consentis.

Ce qui importe, c'est de donner aux locataires qui, par suite de l'absence de contrôle de la part du juge, ont été victimes d'une erreur ou d'une contrainte lors de l'obligation exceptionnelle qu'ils ont souscrite, le moyen de se dégager de cette obligation sous le contrôle du juge.

Il faut dès lors, si on ne veut dépasser le but de la loi, faire une distinction quant à l'obligation de solliciter l'homologation des accords *antérieurs* à la loi, entre certains de ces accords et ceux dont le locataire ne critiquera pas la sincérité dans un délai déterminé, que la loi a fixé à quarante jours à partir de la publication de la loi.

door de wet is gesteld op veertig dagen te rekenen van de bekendmaking van de wet.

In dit geval heeft de huurder stilzwijgend erkend, dat hij met volle kennis van zaken en in volle onafhankelijkheid heeft gehandeld : het akkoord behoeft niet bekrachtigd te worden om verder uitwerking te hebben.

Anders zal het zijn, indien binnen de bovenvermelde termijn de huurder het akkoord opzegt, d.w.z. indien hij verklaart er een einde te willen aan maken omdat hij oordeelt de verbintenis niet met al de vereiste onafhankelijkheid en kennis van zaken aangegaan te hebben.

Ingevolge deze opzegging zal er twijfel gerezen zijn nopens de voorwaarden waarin de uitzonderlijke verbintenis van de huurder werd aangegaan. De vraag zal rijzen of de afwezigheid van contrôle vanwege de rechter niet nadelig geweest is voor deze huurder, die, beter ingelicht en door de rechter beschermd, die verbintenis niet zou hebben aangegaan.

Uw Commissie heeft dan ook gemeend zich principiëel akkoord te kunnen verklaren met artikel 4 van het door de Kamer overgemaakte wetsontwerp. Dit artikel, zoals het door de Kamer is goedgestemd, mangelt het evenwel aan klaarheid en nauwkeurigheid.

Men kan zich immers afvragen op wie volgens deze tekst, in werkelijkheid de bewijslast zal rusten : zal het zijn op de huurder, die zal moeten bewijzen, dat zijn toestemming ongeldig is ingevolge onwetendheid, dwaling of geweld, dan wel op de verhuurder, die zal moeten bewijzen dat de instemming van de huurder gegeven werd met kennis van zaken en in volle vrijheid?

Sommigen hebben gemeend, dat het akkoord slechts zou kunnen ongeldig verklaard worden door de rechter indien de huurder, overeenkomstig het gemeen recht, het bewijs levert dat zijn instemming ongeldig is ingevolge dwaling of geweld.

Uw Commissie is die zienswijze niet bijgetreden.

Men kan, heeft zij gemeend, hier de regelen van het gemeen recht niet toepassen. Indien de huurder de bescherming van de wet niet heeft genoten, dan bestaat er *ipso facto* in zijn voordeel ten minste een twijfel, die zich verzet tegen de handhaving van het contract, zolang deze twijfel niet is opgeheven door de documenten of feiten van de zaak.

Bijgevolg heeft uw Commissie volgend stelsel aangenomen :

De huurder die de bescherming van de rechter niet genoten heeft bij het afsluiten van het akkoord, zal, door dit akkoord op te zeggen, dit voor de toekomst kunnen verbreken.

Van zijn kant zal de verhuurder, indien hij meent dat deze verbreking misbruikelijk is, d.w.z. te kwader trouw gedaan werd en slechts een voorwendsel is, zich kunnen verzetten tegen deze verbreking en bewijzen dat in werkelijkheid het akkoord werd aangegaan in volle onafhankelijkheid en met volle kennis van zaken.

Dans ce cas, il y a eu reconnaissance tacite de la part du locataire qu'il a agi en pleine connaissance de cause et en pleine indépendance; l'accord n'aura pas besoin d'être homologué pour continuer à produire ses effets.

Il en sera autrement si dans le délai prédit le locataire dénonce l'accord, c'est-à-dire, s'il déclare vouloir y mettre fin parce qu'il estime ne pas avoir souscrit l'engagement avec toute l'indépendance et la connaissance requises.

Par suite de cette dénonciation un doute aura surgi au sujet des conditions dans lesquelles l'engagement exceptionnel du preneur a été souscrit. La question se posera de savoir si l'absence de contrôle de la part du juge n'a pas été préjudiciable à ce locataire, qui mieux informé et protégé par le juge n'aurait pas consenti cet engagement.

Votre Commission a cru, dès lors en principe pouvoir se rallier à l'article 4 du projet de loi transmis par la Chambre. Cet article tel qu'il a été voté par la Chambre manque toutefois de clarté et de précision.

On peut se demander, en effet, qui d'après ce texte supportera en réalité la charge de la preuve. Sera-ce le preneur qui devra prouver que son consentement a été vicié par ignorance, erreur ou violence, ou, au contraire, le bailleur qui devra prouver que le consentement du preneur a été donné en connaissance de cause et en pleine liberté.

D'aucuns ont estimé que l'accord ne pourrait être invalidé par le juge que si le locataire rapporte conformément au droit commun la preuve que son consentement a été entaché d'erreur ou de violence.

Votre Commission ne s'est pas ralliée à cette façon de voir.

On ne peut, a-t-elle estimé, appliquer ici les règles du droit commun. Si le preneur n'a pas joui de la protection du juge, il existe *ipso facto* en sa faveur tout au moins un doute, qui s'oppose au maintien du contrat, aussi longtemps que ce doute n'est pas levé par les documents ou faits de la cause.

En conséquence, votre Commission a adopté le système suivant :

Le preneur qui n'a pas joui de la protection du juge lors de la conclusion de l'accord pourra en dénonçant cet accord, résilier celui-ci pour l'avenir.

Le bailleur de son côté, pourra s'il estime que cette résiliation est abusive, c'est-à-dire est faite de mauvaise foi et n'est qu'un prétexte, s'opposer à cette résiliation et prouver que, en réalité, l'accord a été consenti en pleine indépendance et en pleine connaissance de cause.

De rechter zal slechts kunnen beslissen na partijen opgeroepen te hebben.

Om te verwijderen, dat het lot van de overeenkomst te lang hangende zou blijven, zal die beslissing van de rechter niet vatbaar zijn voor hoger beroep. Daarentegen zal verzet toegelaten zijn, ten einde verrassingen te vermijden. De voorziening in verbreking zal anderdeels open blijven, om de naleving van de wet, waarborg van partijen, te verzekeren.

Uw Commissie stelt bijgevolg voor de wijziging te doen luiden als volgt :

« De akkoorden die reeds waren gesloten overeenkomstig alinea 3 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, maar nog niet door de rechter bekrachtigd op het ogenblik dat deze wet wordt bekendgemaakt, hebben uitwerking zonder dat het nodig is ze aan die formaliteit te onderwerpen, tenzij de huurder, binnen veertig dagen na die bekendmaking, bij angetekend schrijven aan de verhuurder betekent, dat hij zijn instemming herroept als niet vrijelijk en met kennis van zaken gegeven zijnde.

» In dit geval houdt het akkoord op uitwerking te hebben voor alle vervaldagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven, tenzij de rechter, op verzoekschrift door de verhuurder ingediend uiterlijk binnen vijftien dagen na de ontvangst van de betekening, het geldig maakt wegens omstandigheden die de misbruikelijke aard van de herroeping doen blijken, de herroepen instemming vrijelijk en met kennis van zaken gegeven zijnde.

» De rechter doet uitspraak na partijen opgeroepen en hen in hun beweringen en verklaringen gehoord te hebben. Zijn beslissing is niet vatbaar voor hoger beroep. »

Het aldus gewijzigd artikel wordt artikel 7 van dit wetsontwerp.

NEGENDE WIJZIGING.

De negende wijziging, die door de Kamer in de wet van 31 Juli 1947 werd aangebracht, betreft de motivering der vonnissen, waarbij de rechter bij wijze van uitzondering een vermeerdering van de huur toestaat, die kan gaan tot 150 %.

Luidens het eerste artikel, 6^e alinea, van het door de Kamer goedgestemde ontwerp, moet de rechter in zijn vonnis de inkomsten en lasten van ieder der betrokken partijen vaststellen.

Deze wijziging is ingegeven door de wens te vermijden, dat de rechter die uitzonderlijke vermeerdering te gemakkelijk zou toestaan. Die eis zou in feite aanleiding geven tot verwickelingen en tot onontwarbare moeilijkheden. Men moet vertrouwen op de rechter, die zal beschikken over de nodige gegevens, welke in zijn tegenwoordigheid besproken zullen worden door partijen, en die van dit recht zeker met grote omzichtigheid zal gebruik maken.

Uw Commissie is dan ook van oordeel dat die wijziging niet geboden is en dat er geen aanleiding toe bestaat om ze over te nemen. Zij stelt u dan ook voor ze in deze wet te laten wegvallen.

Le juge ne pourra statuer qu'après avoir convoqué les parties.

Afin d'éviter que le sort de la convention ne demeure trop longtemps en suspens, cette décision du juge ne sera pas susceptible d'appel. Par contre, afin d'éviter les surprises l'opposition sera permise. Le recours en cassation restera de son côté ouvert, afin d'assurer le respect de la loi, garantie des parties.

Votre Commission propose en conséquence de rédiger la modification de la façon suivante :

« Les accords déjà conclus conformément à l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, mais non homologués par le juge au moment de la publication de la présente loi, sortiront leurs effets sans qu'il soit nécessaire de les soumettre à cette formalité, à moins que dans les quarante jours de la dite publication, le preneur ne notifie par lettre recommandée au bailleur qu'il révoque son consentement comme n'ayant pas été donné librement et en connaissance de cause.

» En ce cas l'accord cessera ses effets pour toutes échéances postérieures à la réception de la lettre recommandée, à moins que sur la requête présentée par le bailleur au plus tard dans les quinze jours de la réception de la dénonciation, le juge ne le valide à raison de circonstances établissant le caractère abusif de la révocation ayant été donné librement et en connaissance de cause.

» Le juge statuera après avoir convoqué les parties et les avoir entendues en leurs dires et explications. Sa décision ne sera pas susceptible d'appel. »

L'article ainsi amendé devient l'article 7 du présent projet de loi.

NEUVIEME MODIFICATION.

Cette modification apportée à la loi du 31 juillet 1947 par la Chambre a trait à la motivation des jugements par lesquels le juge accorde à titre exceptionnel une majoration de loyer pouvant aller jusqu'à 150 %.

Aux termes de l'article premier, alinéa 6, du projet voté par la Chambre, le juge devra constater dans son jugement les revenus et charges de chaque partie en cause.

Cette modification a été inspirée par le désir d'éviter que le juge accorde trop facilement cette majoration exceptionnelle. Cette exigence entraînerait en fait des complications et des difficultés inextricables. Il faut faire confiance au juge qui disposera des éléments d'appréciation qui seront discutés devant lui par les parties et qui n'usera certainement de ce droit qu'avec une grande circonspection.

Votre Commission est, dès lors, d'avis que cette modification ne s'impose pas, et qu'il n'y a pas lieu de la reprendre. Elle vous propose, dès lors, de la supprimer dans la présente loi.

TIENDE WIJZIGING :

De derde wijziging die door de Kamer werd goedgestemd (de tiende volgens de rangorde der artikelen) betreft de vermindering der huurprijzen in de gevallen waarin de huurder niet bij machte is de wettelijk huurprijs te betalen.

Volgens artikel 13 der wet van 31 Juli 1947 kan de huurder in dit geval een vermindering van die huurprijs aanvragen. Hij is dus eiser en moet het initiatief van de rechtspleging nemen door de verhuurder tot verzoening vóór de rechter te doen oproepen en hem vóór deze te dagvaarden indien de poging tot verzoening mislukt.

Het huidig ontwerp, zoals het van de Kamer komt, keert de rollen om. De huurder betekent aan de verhuurder dat hij niet of niet meer bij machte is de wettelijk huurprijs te betalen. De verhuurder moet dan de huurder vóór de rechter oproepen en hem eventueel vóór deze laatste dagvaarden ter betaling van de door de wet vastgestelde huurprijzen.

De huurder die bij deze vordering verweerder zal zijn, zal zijn redenen doen gelden en de rechter zal oordelen.

Deze wijziging werd ingegeven door de wens, om aan de huurder de verplichting te besparen een rechtspleging te beginnen, die onvermijdelijk aanleiding zou geven tot kosten en hem zou verplichten een advocaat te raadplegen.

Uw Commissie ziet niet in welk nut deze wijziging in werkelijkheid voor de huurder zou opleveren.

Feitelijk, wanneer de huurder niet meer in staat is om het volle bedrag van de huurprijzen te betalen, weigert hij gedeeltelijk de betaling ervan. De verhuurder ziet zich aldus verplicht de huurder te dagvaarden, hetzij tot betaling, hetzij tot verbreking van het contract. Vooraf moet hij de huurder voor de rechter laten oproepen. De huurder zal er bij wederzijds zijn gronden tot verkrijging van vermindering van de huurprijzen laten gelden. Indien geen akkoord bereikt wordt, moet de verhuurder dagvaarden en zal de huurder onder de drang zelf van de omstandigheden bij het proces verweerder zijn; hij zal trouwens het genot van kosteloze rechtspleging kunnen verkrijgen.

De wijziging, die door de van de Kamer gekomen tekst voorgesteld wordt, biedt dus generlei praktisch nut voor de huurder, tenzij men haar zo doet luiden, dat de huurder, door het feit alleen van de betekening die hij aan de verhuurder zal gedaan hebben, tot andersluidende uitspraak van de rechter ontslagen is van betaling van de volle huurprijzen, hetgeen niet zou kunnen aanvaard worden, daar het contract zo maar eenzijdig niet kan gewijzigd worden, zonder dat de aangevoerde gronden vooraf door de rechter gecontroleerd geweest zijn.

ELFDE WIJZIGING.

Bij artikel 25 der wet van 31 Juli 1947 stelt de Regering voor, het woord « toestand » in de Nederlandse tekst (4^e alinea) te vervangen door het woord « ligging ».

DIXIEME MODIFICATION.

La troisième modification votée par la Chambre, la dixième dans l'ordre des articles, a trait à la réduction des loyers dans les cas où le locataire n'est pas à même de payer le loyer légal.

D'après l'article 13 de la loi du 31 juillet 1947, le preneur peut dans ce cas solliciter une réduction de ce loyer. Il est donc demandeur et devra prendre l'initiative de la procédure en faisant appeler le bailleur en conciliation devant le juge et en l'assignant devant celui-ci si cette tentative de conciliation n'aboutit pas.

Le projet actuel tel qu'il nous vient de la Chambre renverse les rôles. Le preneur notifie au bailleur qu'il n'est pas ou plus en état de payer le loyer légal. C'est alors au bailleur à appeler le preneur devant le juge et à l'assigner éventuellement devant celui-ci en paiement du loyer fixé par la loi.

Le preneur qui sera défendeur à cette action fera valoir ses motifs et le juge appréciera.

Cette modification a été dictée par le désir d'éviter au preneur l'obligation d'intenter une procédure qui entraîne des frais inévitables et qui l'obligera de consulter un avocat.

Votre Commission ne voit pas quelle utilité cette modification pourrait en réalité présenter pour le preneur.

En fait lorsque le preneur n'est plus à même de payer intégralement le loyer, le locataire en refuse partiellement le paiement. Le bailleur se voit ainsi obligé d'assigner le preneur soit en paiement, soit en résiliation du contrat. Il doit faire préalablement appeler le preneur devant le juge. Le preneur y fera reconventionnellement valoir ses motifs tendant à obtenir une réduction du loyer. Si aucun accord n'intervient, le bailleur devra assigner et le locataire sera par la force même des choses défendeur au procès; il pourra d'ailleurs obtenir le bénéfice de la procédure gratuite.

La modification proposée par le texte venu de la Chambre n'offre donc aucune utilité pratique pour le preneur, à moins de lui faire dire que le preneur sera par le seul fait de la notification qu'il aura faite au bailleur libéré jusqu'à décision contraire du juge de payer l'intégralité du loyer, ce qui ne pourrait être admis, le contrat ne pouvant être modifié ainsi unilatéralement, sans que les motifs invoqués n'aient préalablement été vérifiés par le juge.

ONZIEME MODIFICATION.

A l'article 25 de la loi du 31 juillet 1947, le Gouvernement propose de remplacer le mot « toestand » figurant dans le texte néerlandais (4^e alinéa) par le mot « ligging ».

Bedoelde 4^e alinea van artikel 25, dat betrekking heeft op de opvordering van gebouwen door het College van burgemeester en schepenen, vermeldt de elementen en inlichtingen die de beslissing van het College moet bevatten.

De Nederlandse en de Franse tekst stemmen niet volstrekt overeen. Immers, de Nederlandse tekst spreekt van « de toestand » terwijl de Franse tekst spreekt van « la situation ». De Regering stelt voor, de Nederlandse tekst te wijzigen door het woord « toestand » te vervangen door « ligging ».

Het College zou immers moeilijk, zoniet onmogelijk de toestand der plaatsen op het ogenblik waarop de beslissing is getroffen, zij het ook slechts oppervlakkig kunnen beschrijven, vermits het het gebouw niet mag binnentreden noch er een afgevaardigde naar toe sturen, tenzij nadat de opvordering definitief is geworden. Deze onmogelijkheid werd trouwens door de schepencolleges opgeworpen.

Wat de wet bedoelt is wel « de ligging » (la situation) en niet « de toestand » (l'état des lieux). Er bestaat dan ook aanleiding om de twee teksten in overeenstemming te brengen en de vergissing die in de Nederlandse tekst is geslopen, te doen verdwijnen.

Deze wijziging werd door uw Commissie aangenomen en wordt artikel 8 van dit wetsontwerp.

TWAALFDE WIJZIGING.

De Regering stelt ten slotte voor, een lichte wijziging te brengen in artikel 26. Luidens deze wijziging wordt een termijn van vijf dagen gevoegd bij de vijftien dagen gedurende welke de Gouverneur eventueel het besluit van opvordering van het College zal kunnen vernietigen.

Met de huidige tekst zou het inderdaad kunnen voorkomen, dat de Gouverneur over geen de minste termijn beschikt om het dossier te onderzoeken en om een beslissing te treffen, indien de eigenaar de laatste dag van de termijn van vijftien dagen die hem bij artikel 26 wordt toegekend, beroep heeft ingesteld.

Deze wijziging is dus geboden, en werd door uw Commissie eenparig goedgekeurd.

De 1^{ste} alinea van artikel 26 zal derhalve aangevuld worden als volgt :

« De Gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van hoger beroep. »

Anderzijds zullen in artikel 26, 2^e alinea, de woorden « Bij het verstrijken van dezelfde termijn en behoudens vernietiging van de beslissing van het College door de Gouverneur » vervangen worden door « Bij het verstrijken van de aan de Gouverneur toegestane termijn en behoudens vernietiging, door laatstgenoemde, van de beslissing van het College »

Deze wijzigingen worden artikel 9 van dit ontwerp.

Een laatste artikel heeft betrekking op het van kracht worden van de wet en op de toepassing er van op de hangende zaken.

Dans cet alinéa 4 de l'article 25, qui a trait à la réquisition des immeubles par le Collège des Bourgmestre et Echevins, sont précisés les éléments et renseignements que doit contenir la décision du Collège.

Le texte néerlandais et le texte français ne sont pas strictement conformes. En effet, le texte néerlandais porte « de toestand » là où le texte français parle de « la situation ». Le Gouvernement propose de modifier le texte néerlandais en y remplaçant le mot « toestand » par le mot « ligging ».

En effet, il serait difficile sinon impossible au Collège de décrire même sommairement, l'état des lieux au moment où la décision est prise, puisqu'il ne peut entrer dans l'immeuble ou y envoyer un délégué qu'après que la réquisition est devenue définitive. Cette impossibilité a d'ailleurs été soulevée par les Collèges échevinaux.

Ce que la loi a voulu dire est bien la situation, « de ligging » et non l'état des lieux, « de toestand ». Il y a, dès lors, lieu de mettre les deux textes en concordance et de redresser l'erreur qui s'est glissée dans le texte néerlandais.

Cette modification, adoptée par votre Commission, devient l'article 8 du présent projet de loi.

DOUZIEME MODIFICATION :

Le Gouvernement propose finalement d'apporter une légère modification à l'article 26. Cette modification prévoit un délai de cinq jours s'ajoutant aux quinze jours, pendant lequel le Gouverneur pourra éventuellement annuler la décision de réquisition émanant du Collège.

Avec le texte actuel, il se pourrait, en effet, que le Gouverneur ne dispose d'aucun délai pour examiner le dossier et pour prendre une décision, si le propriétaire a interjeté appel le dernier jour du délai de quinzaine qui lui est accordé par l'article 26.

Cette modification s'impose donc et a été approuvée unanimement par votre Commission.

L'alinéa 1^{er} de l'article 26 sera en conséquence complété de la façon suivante :

« Le Gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours. »

Tandis qu'à l'article 26, alinéa 2, les mots « A l'expiration du même délai et sauf annulation de la décision du Collège par le Gouverneur » sont remplacés par les mots « A l'expiration du délai imparti au Gouverneur et sauf annulation de la décision du Collège par celui-ci. »

Ces modifications deviennent l'article 9 du projet actuel.

Un dernier article a trait à l'entrée en vigueur de la loi, et à son application aux affaires pendantes.

Als besluit stelt uw Commissie u voor, dit wetsontwerp dat ons door de Kamer der Volksvertegenwoordigers werd overgemaakt, te wijzigen zoals hierna is aangeduid en zij heeft de door haar aanvaarde teksten aangenomen en geordend als volgt. Dit verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
A. KLUYSKENS.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

*
* *

Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

**TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE.**

EERSTE ARTIKEL.

In artikel 2, § 5, der wet van 31 Juli 1947 houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wordt de 2^e alinea gewijzigd als volgt :

« Deze opzegging bedraagt ten minste één jaar wanneer de huurder of een van zijn familieleden, die bij de opzegging sedert ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, tot een van de volgende categorieën behoort : »

ART. 2.

Het woord « oorlogsinvaliden » in artikel 2, § 5, a), der wet van 31 Juli 1947, wordt vervangen door de woorden « militaire invaliden ».

ART. 3.

In artikel 4, § 2, 2^e alinea van dezelfde wet wordt de volgende wijziging aangebracht : « De Belgen of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die voldoen aan de voorwaarden gesteld bij artikel 2, § 5, 2^e alinea, en volgende », ter vervanging van de woorden « Belgische huurders of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die tot een van de in artikel 2, § 5, bedoelde categorieën behoren ».

ART. 4.

In artikel 4, § 2, 2^e alinea *in fine*, van dezelfde wet worden de woorden « tenzij degene te wiens behoefte de intrekking wordt gevorderd, zelfs behoort tot een van die categorieën », vervangen door « tenzij degene te wiens behoefte de intrekking wordt gevorderd of een van zijn familieleden, die bij de opzegging sedert ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, zelf tot een van de in artikel 2, § 5 bedoelde categorieën behoren. »

En conclusion, votre Commission vous propose d'amender de la façon suivante le présent projet de loi qui nous a été transmis par la Chambre des Représentants et a admis et ordonné les textes par elle adoptés ainsi qu'il suit.

Le présent rapport a été adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
A. KLUYSKENS.

Le Président,
H. ROLIN.

*
* *

Projet de loi modifiant la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

A l'article 2, § 5, de la loi du 31 juillet 1947 portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, l'alinéa 2 est modifié comme suit :

« Ce préavis sera d'un an au moins lorsque le preneur ou un membre de sa famille habitant et domicilié avec lui depuis six mois au moins au moment du congé, appartient à l'une des catégories suivantes : »

ART. 2.

Les mots « invalides de guerre » figurant à l'article 2, § 5, a), de la loi du 31 juillet 1947 sont remplacés par les mots « *invalides militaires* ».

ART. 3.

A l'article 4, § 2, alinéa 2, de la même loi, la modification suivante est insérée : « *Les Belges ou ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre, se trouvant dans les conditions prévues à l'article 2, § 5, alinéa 2, et suivants* » en remplacement des mots : « les locataires, belges ou ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre, appartenant à l'une des catégories visées à l'article 2, § 5 ».

ART. 4.

A l'article 4, § 2, alinéa 2, *in fine* de la même loi, les mots « à moins que celui au profit de qui le retrait est demandé n'appartiennent lui-même à l'une de ces catégories » sont remplacés par les mots : « *à moins que celui au profit duquel le retrait est demandé ou un membre de sa famille habitant et domicilié avec lui depuis six mois au moins au moment du congé n'appartiennent eux-mêmes à l'une des catégories visées à l'article 2, § 5.* »

ART. 5.

Artikel 8, 3^e alinea, van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

« 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 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. »

ART. 6.

Artikel 10 van dezelfde wet wordt gewijzigd als volgt :

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

» 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 verhouding 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 beschikking onderaan op het verzoekschrift. Die beschikking geschiedt kosteloos. Zij heeft uitwerking vanaf 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 % mogen te boven gaan.

De rechter beveelt 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.

ART. 7.

De akkoorden die reeds waren gesloten overeenkomstig alinea 3 van artikel 10 der wet van 31 Juli 1947, maar nog niet door de rechter bekrachtigd op het ogenblik dat deze wet wordt bekendgemaakt,

ART. 5.

L'article 8, 3^e alinéa, de la même loi est modifié comme suit :

« 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. »

ART. 6.

L'article 10 de la même loi est modifié comme suit :

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

» 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 de 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 %.

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

ART. 7.

Les accords déjà conclus conformément à l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, mais non homologués par le juge au moment de la publication de la présente loi, sortiront leurs

hebben uitwerking zonder dat het nodig is ze aan die formaliteit te onderwerpen, tenzij de huurder, binnen veertig dagen na die bekendmaking, bij aangetekend schrijven aan de verhuurder betekent dat hij zijn toestemming herroept als niet vrijelijk en met kennis van zaken gegeven zijnde.

In dit geval houdt het akkoord op uitwerking te hebben voor alle vervaldagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven, tenzij de rechter, op verzoekschrift door de verhuurder ingediend uiterlijk binnen vijftien dagen na de ontvangst van de betekening, het geldig maakt wegens omstandigheden die de misbruikelijke aard van de herroeping doen blijken, de herroepen toestemming vrijelijk en met kennis van zaken gegeven zijnde.

De rechter doet uitspraak na partijen opgeroepen en hen in hun beweringen en verklaringen gehoord te hebben. Zijn beslissing is niet vatbaar voor beroep.

ART. 8.

Het woord «toestand», dat voorkomt in artikel 25, 4^e alinea, van de Nederlandse tekst van dezelfde wet, wordt vervangen door het woord «*ligging*».

ART. 9.

De 1^e alinea van artikel 26 wordt aangevuld als volgt :

« De Gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van hoger beroep ».

In artikel 26, alinea 2, worden de woorden : « Bij het verstrijken van dezelfde termijn en behoudens vernietiging van de beslissing van het College door de Gouverneur » vervangen door : « *Bij het verstrijken van de aan de Gouverneur toegestane termijn en behoudens vernietiging, door laatstgenoemde, van de beslissing van het College* ».

ART. 10.

Deze wet is van toepassing op de geschillen, die hangende zijn voor de rechtbanken op de datum waarop zij in werking treedt.

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

ART. 11.

De Koning is gemachtigd de bepalingen van deze wet en die van de wet van 31 Juli 1947 samen te vatten.

effets sans qu'il soit nécessaire de les soumettre à cette formalité, à moins que dans les quarante jours de la dite publication le preneur ne notifie par lettre recommandée au bailleur qu'il révoque son consentement comme n'ayant pas été donné librement et en connaissance de cause.

En ce cas l'accord cessera ses effets pour toutes échéances postérieures à la réception de la lettre recommandée, à moins que sur requête présentée par le bailleur au plus tard dans les quinze jours de la réception de la dénonciation, le juge ne le valide à raison de circonstances établissant le caractère abusif de la révocation, le consentement révoqué ayant été donné librement et en connaissance de cause.

Le juge statuera après avoir convoqué les parties et les avoir entendues en leurs dires et explications. Sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

ART. 8.

Le mot «toestand» figurant à l'article 25, 4^e alinéa, du texte néerlandais de la même loi, est remplacé par le mot «*ligging*».

ART. 9.

Le premier alinéa de l'article 26 est complété comme suit :

« Le Gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours. »

A l'article 26, alinéa 2, les mots : « A l'expiration du même délai et sauf annulation de la décision du Collège par le Gouverneur » sont remplacés par les mots : « *A l'expiration du délai imparti au Gouverneur et sauf annulation de la décision du Collège par celui-ci* ».

ART. 10.

La présente loi est applicable aux litiges pendants devant les tribunaux à la date de son entrée en vigueur.

Elle entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur Belge*.

ART. 11.

Le Roi est autorisé à coordonner les dispositions de la présente loi avec celles de la loi du 31 juillet 1947.