

**BELGISCHE SENAAT****SÉNAT DE BELGIQUE**

—  
 BUITENGEWONE ZITTING 1950.  
 —

—  
 SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1950.  
 —

—  
 VERGADERING VAN 18 AUGUSTUS 1950.  
 —

—  
 SÉANCE DU 18 AOUT 1950.  
 —

Verslag uit naam van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Aanwezig : De hh. ROLIN, voorzitter; ALLARD, Mevr. CISELET, de hh. CLYNMANS, CUSTERS DEHOUSSE, DERBAIX, KLUYSKENS, LAGAE, LILAR, Mevr. VANDERVELDE, de hh. VERBAET en ANCOT, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

MESDAMES, MESSIEURS,

De Commissie van Justitie van de Senaat had aan het door de Regering Eyskens op datum 14 December 1949 ingediend wetsontwerp een grondig onderzoek en een volledige bespreking gewijd, toen de bij Regentsbesluit dd. 29 April 1950 gelaste Kamerontbinding intrad.

Daags na de verkiezingen van 4 Juni, diende de nieuwe regering onder voorzitterschap van de h. Duvieusart een omgewerkt ontwerp in, waarin was rekening gehouden met de door de Commissie van Justitie van de Senaat, aangaande het vervallen vorig ontwerp gevoerde besprekingen en uitgebrachte suggesties. Aldus zou uw Commissie haar studie kunnen beperkt hebben tot het onderzoek van het tweede ontwerp en ongetwijfeld zou die werkwijze onberispelijk geweest zijn, uit oogpunt van de parlementaire procedure. Maar zij zou tot een ernstig bezwaar aanleiding gegeven hebben, door de rechters, de justiciabellen en de eventuele commentatoren van de wet het belangrijkste deel van de voorbereidende werkzaamheden te ontnemen, die hen over de gedachte van de wetgever en over de redenen van de aan de vroegere wetgeving toegebrachte wijzigingen zouden kunnen voorlichten. Daarom is het dat uw Commissie besloot de werkzaamheden van de Commissie die haar voorgangster was tot de hare te maken, al voorzag zij ook daarbij rekening te houden met de vrucht van haar eigen beraadslagingen over het ontwerp van de nieuwe regering.

Le projet de loi déposé par le Gouvernement Eyskens sous la date du 14 décembre 1949 avait subi au sein de la Commission de la Justice du Sénat un examen et une discussion complets lorsqu'intervint la dissolution des Chambres ordonnée par l'arrêté du Régent du 29 avril 1950.

Au lendemain des élections du 4 juin, le nouveau gouvernement présidé par M. Duvieusart déposa un projet remanié dans lequel il était tenu compte des discussions de la Commission de la Justice du Sénat et des suggestions qu'elle avait exprimées à l'endroit du projet précédent devenu caduc. Ainsi votre Commission eut pu borner son étude à l'examen du second projet et sans nul doute cette méthode de travail eut été impeccable au point de vue de la procédure parlementaire. Mais elle eût donné prise à un inconvénient fort grave en privant les juges, les justiciables et les commentateurs éventuels de la loi, de la partie la plus importante des travaux préparatoires susceptibles de les éclairer sur la pensée du législateur et sur les motifs des modifications apportées à la législation antérieure. C'est pourquoi votre Commission décida de faire siens les travaux de la Commission qui l'avait précédée, quitte à y apporter le fruit de ses propres délibérations sur le projet du gouvernement nouveau.

Zie :

Gedr. Stuk van de Senaat

47 (Buitengewone Zitting 1950) : Wetsontwerp.

Voir :

Document du Sénat :

47 (Session Extraordinaire de 1950) : Projet de loi.

## Algemene beschouwingen.

Zonder op de toekomst vooruit te lopen, meent uw Commissie met de Regering, dat de wet, welke zij U verzoekt aan te nemen, de laatste wet met uitzonderingsbepalingen inzake huishuur zal zijn. Daarom moet zij een meer beslissende stap zijn naar de terugkeer tot het gemeen recht.

Ofschoon mag aangenomen worden dat de woningcrisis thans niet meer zo scherp is als tijdens de bezetting en de eerste jaren na 's lands bevrijding, kan men zich toch moeilijk een juist denkbeeld over haar omvang vormen. Aan de hand van een nota van het Instituut voor de Statistiek, heeft de Regering aan de commissieleden een staat van de telling der gebouwen en woningen per 31 December 1947 medegedeeld. Al is deze niet meer van zeer actuele waarde, toch kan men er uit opmaken dat toen meer dan een derde der woningen door de eigenaars of medeëigenaars betrokken waren en dat het aantal woningen, op zowat twintig duizend na, met het aantal gezinnen overeenstemde. Die bevinding wordt gestaafd bij nader onderzoek van de nota van het Instituut voor de Statistiek. In het licht hiervan schijnt het aantal woningen, sedert de voorgaande tellingen, waarvan de laatste in 1930 werd gehouden, zelfs in groter mate te zijn gestegen dan het aantal gezinnen en alleszins dan het aantal inwoners. Zulks belet evenwel niet dat de besluiten, welke uit de statistiek worden getrokken, ernstig dienen verbeterd. Zij houdt immers geen rekening met de huurprijzen, die een hoofdbestanddeel van de huurmarkt zijn. Op het ganse land of op ganse provincies toegepast, laat zij niet uitkomen in welke mate de woningcrisis in sommige grote centra gelocaliseerd is. Overigens maakt zij geen onderscheid tussen gebouwen en woningen en houdt zij geen rekening met gebouwen die slechts voor seizoentijdelijk verblijf dienen. Ten slotte, zoals de nota van het Instituut voor de Statistiek zelf zegt, « zijn de noodwendigheden en de eisen van het moderne leven wel zo dat een woning, waarmee men een kwart eeuw geleden vrede nam, thans niet meer geacht wordt aan de eisen van gerieflijkheid en welzijn te beantwoorden ». Kortom, uw Commissie kan zich aansluiten bij de opmerking van de h. A. Vasanne, in een artikel uit het *Bulletin de l'Institut de Recherches Economiques* (Juni 1949): « Het is in ons land niet bekend hoe groot de woningcrisis werkelijk is. » En uw Commissie zou, met het verslag van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken voor het jaar 1948, kunnen opmerken dat « het een vergissing ware te veel hoop te stellen op de telling der woningen einde 1947. Voorzeker zal men zich wellicht bij benadering een denkbeeld kunnen vormen over het aantal gezinnen, die oopengepakt leven in kennelijk ontoereikende woningen of een onderkomen hebben gevonden in krotten of voorlopige gebouwen. Maar zelfs uit die gegevens kan men geen precies besluit afleiden. Want bezitten de Betrokkenen die men in een fatsoenlijke woning zou wensen te vestigen, de middelen om zulks te doen? Zijn zij bereid om een behoorlijk gedeelte van hun begroting aan hun huishuur te besteden?

## Considérations générales.

Sans préjuger de l'avenir, votre Commission pense, comme le Gouvernement, que la loi qu'elle vous invite à voter sera la dernière des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer. C'est pourquoi elle doit constituer une étape plus hardie que les précédentes vers le retour au droit commun.

Bien que l'on puisse considérer comme certain que la crise des logements ne présente plus aujourd'hui le degré d'acuité qu'elle connut durant l'occupation et au cours des premières années qui suivirent la libération du territoire, il est difficile de se faire une idée exacte de son étendue. Informé par une note de l'Institut de Statistique, le Gouvernement a communiqué aux membres de la Commission un état de recensement des bâtiments et logements au 31 décembre 1947. Encore que celui-ci n'ait plus une valeur très actuelle, il permet de constater qu'à l'époque envisagée plus d'un tiers des logements était occupé par leurs propriétaires ou co-propriétaires et qu'à quelque vingt mille près, le nombre des logements correspondait au nombre total des ménages. Cette constatation se renforce lorsqu'on consulte en détail, la note de l'Institut de Statistique. Il semble même, à la lumière de cette information, que depuis les recensements précédents, dont le dernier date de 1930, le nombre des logements a progressé dans une mesure plus forte que le nombre des ménages et en tout cas que le nombre d'habitants. Cela n'empêche cependant que les conclusions à déduire de la statistique doivent être sérieusement redressées. Celle-ci ne tient pas compte du montant des loyers, qui constitue un élément essentiel du marché des baux. Appliquée à l'ensemble du pays, ou à des provinces entières elle ne fait pas ressortir la mesure dans laquelle la crise des logements peut se localiser dans certains grands centres. Au surplus, elle ne comporte aucune distinction entre les immeubles et les logements et inclut dans ses chiffres les immeubles qui ne sont affectés qu'à un séjour saisonnier. Enfin, comme le dit la note de l'Institut de Statistique elle-même, « il y a les nécessités et les exigences de la vie moderne qui sont telles qu'un logement qui pouvait convenir il y a un quart de siècle n'est plus accepté actuellement comme répondant aux conditions de confort et de bien-être désirables ». Bref, votre Commission pourrait faire sienne cette réflexion de M. A. Vasanne dans un article du *Bulletin de l'Institut de Recherches économiques* (juin 1949) « on ignore dans notre pays où nous en sommes quant à l'étendue véritable de la crise du logement ». Et comme le disait le rapport de la Société Nationale des habitations et logements à bon marché pour l'année 1948, votre Commission pourrait observer que « ce serait une erreur de fonder trop d'espairs sur le recensement des logements à fin 1947 ». Certes, on pourra peut-être se faire une idée approximative du nombre de familles qui s'entassent dans des logements manifestement insuffisants ou qui sont installées dans des taudis ou des constructions provisoires. Mais, même en possession de ces éléments, on ne

Dienaangaande verklaart het verslag van de Nationale Maatschappij der Goedkope Woningen en Woonvertrekken dat « in de Skandinavische landen, evenals in Zwitserland, de huurder een zevende van zijn loon aan zijn huisvesting besteedt ». Die verhouding wordt in België bijlange niet bereikt (zie artikel van Criticus in *Le Soir* van 10 Juni 1949). Volgens een recente schatting van de *Agence Economique et Financière*, vertegenwoordigt het gedeelte van het nationaal inkomen dat in België aan de huisvesting wordt besteed slechts 4,40 t. h. voor het jaar 1949 (Bijvoegsel bij de *Agence Economique et Financière* van 4 Mei 1950.)

De dagelijkse ervaring in vrederechten en woningbureau's toont wel aan dat de huisvestingcrisis blijft bestaan voor kleinere woningen en dat het een grote vergissing zou zijn zulks te ontkennen, door zonder overgang naar het gemeen recht terug te keren. Zonder voor te stellen om zover te gaan, heeft de Regering aan uw Commissie gevraagd of geen grotere stap naar het normaal regime diende gedaan dan met haar eigen wetsontwerp.

Zij was van oordeel dat, waar nu 75 t.h. der gebouwen en gedeelten van gebouwen onder de toepassing der uitzonderingsbepalingen vallen, er nog 70 t. h. zouden zijn indien het Regeringsontwerp zonder amendement werd aangenomen. Mits enkele wijzigingen die aan de hoofdzaak niet raken, sluit dat ontwerp aan met het voorontwerp dat op 17 Mei 1949 werd ingediend door de Commissie van 8 senatoren en 8 volksvertegenwoordigers, welke de Minister van Justitie op 18 September 1948 heeft aange-steld om een nieuwe reglementering inzake huishuur klaar te maken. Ware het niet best de geleidelijke uitbreiding, aanbevolen door die commissie, welke werkzaamheden nu reeds twee jaar achter de rug liggen, verder door te zetten en de vrederechter vrijer te laten oordelen over de concrete gevallen, die hem worden voorgelegd?

De Commissie overwoog, dat het voortduren van de woningnood een niet te loochenen feit is en dat het gevaarlijk ware de economische toestand aan 't wankelen te brengen door een te sterke en te plotselinge verhoging van de geringe huishuurprijzen. Bovendien leek de eigenmachtige en bijna willekeurige beoordeling door de rechter haar een aanvechtbaar wetgevingsprincipe, doordat het de rechter spoedig zou maken tot een scheidsrechter en zou leiden tot een rechtspraak, die even verscheiden zou zijn als het gevoelen van de magistraten, die haar in het leven zouden roepen.

Sommige denkbeelden van de Speciale Commissie werden door uw Commissie aangehouden. Zo werd aangenomen dat de meerdere of mindere welstand van de verhuurder geen bepalende factor mag zijn bij de vaststelling van de huur, en dat het leegkomen van een gebouw ingevolge overlijden of vrijwillig vertrek van de huurder, wellicht een ruimere oplossing mogelijk zou maken, omdat de bescherming van

saurait aboutir à aucune déduction précise. Car les intéressés qu'on voudrait installer dans un logement convenable ont-ils les moyens pour se le permettre ? Sont-ils disposés à affecter à leur loyer une part convenable de leur budget ? A ce sujet, le rapport de la Société Nationale des habitations et logements à bon marché signale que « dans les pays nordiques, tout comme en Suisse, le locataire consacre un septième de son salaire à son logement ». Cette proportion est loin d'être atteinte en Belgique (voir article de Criticus dans *Le Soir* du 10 juillet 1949). Suivant une estimation récente de l'*Agence Economique et Financière*, la part du revenu national affectée au logement ne représente en Belgique pour l'année 1949 que 4,40 p.c. (supplément à l'*Agence Economique et Financière* du 4 mai 1950).

L'expérience quotidienne des justices de paix et des agences de location démontre que la crise du logement subsiste dans la catégorie des maisons modestes et que ce serait une grave erreur de la méconnaître en revenant sans transition à l'application du droit commun. Sans proposer d'aller jusque là, le Gouvernement a posé à votre Commission la question de savoir s'il ne convenait pas de franchir un plus grand pas vers le régime normal que celui qui résulterait de son propre projet de loi.

Il estimait qu'alors qu'à présent 75 p. c. des immeubles et parties d'immeubles tombent sous l'application des dispositions exceptionnelles, il serait encore ainsi pour 70 p.c., si le projet du Gouvernement était adopté sans amendement. Moyennant quelques modifications qui ne touchent pas à l'essentiel, ce projet s'inspire de l'avant-projet déposé le 17 mai 1949 par la Commission de 8 sénateurs et 8 députés que le Ministre de la Justice institua le 18 septembre 1948 en vue de préparer une nouvelle réglementation de la matière des loyers. Ne gagnerait-on pas en accentuant la progression recommandée par cette Commission dont le travail se situe déjà à deux ans de distance et en laissant au juge plus de latitude dans l'appréciation des situations concrètes soumises à son examen ?

La Commission considéra que la persistance de la crise des logements ne peut être déniée et qu'il pourrait être dangereux d'ébranler la stabilité économique par une augmentation trop ample et trop brusque des petits loyers. Au surplus, l'appréciation souveraine, et presque arbitraire du juge lui parut un principe de législation critiquable en ce qu'il tendrait rapidement à transformer le juge en arbitre et aurait pour conséquence la naissance d'une jurisprudence aussi variée que le sentiment des magistrats appelés à lui donner le jour.

Certaines idées exprimées par l'un ou l'autre de ses membres furent retenues par votre Commission. Ainsi convint-elle de ce que la situation de fortune du bailleur ne doit pas constituer un facteur déterminant dans la fixation du loyer, de ce que la vacance d'un immeuble à la suite du décès ou du départ volontaire du preneur pourrait peut-être donner lieu à un régime plus libéral, la pro-

de huurder in dat geval niet meer te verantwoorden is. De aandacht van uw Commissie werd ook getrokken door het misbruik van de onderverhuringen, waardoor een hoofdhuurder in staat is om uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuring van het gehuurde goed een hoger bedrag te trekken dan hij zelf betaalt aan de eigenaar. Een lid maakte de opmerking, dat de huurprijzen omhoog gaan wanneer slechts een klein aantal gebouwen onder het gemeen recht worden teruggeplaatst, terwijl de stijging zou geremd zoniet tegengehouden worden door een massale aanvoer van gebouwen op de vrije markt.

Als geheel genomen, heeft uw Commissie het eenparig gevoelen, dat de tegenwoordige toestand een grote stap naar de vrijheid gedooft. Evenals de Regering, is zij op dit punt van oordeel dat alleen nog het woningprobleem haar bezorgdheid moet wekken en dat er, behoudens de bescherming van de handeldhuurovereenkomsten door een andere wet, die aan het Parlement is voorgelegd, geen aanleiding meer bestaat tot bescherming van huurovereenkomsten voor zuivere beroepsdoeleinden. Verder hield zij er rekening mede, dat een toenemend aantal gebouwen en grote flatten leegkomen, wat schijnt aan te tonen dat een gehele categorie niet meer te lijden heeft van de woningnood. Ten slotte oordeelde zij dat een merkelijke verhoging van de kleine huurprijzen een weldoende invloed kan oefenen op de toestand van de huurders zelf, omdat dit voor hen een prikkel zou wezen om bouwvallige of ongerieflijke huizen te verlaten en een eigen huis te bouwen of hun woningtoestand te verbeteren. Deze evolutie zou daarbij het voordeel hebben dat er een einde zou komen aan het langzame verval van de kleine huizen, doordat de eigenaars de noodzakelijk geworden onderhouds- en herstellingswerken zouden kunnen uitvoeren.

## ARTIKELSGEWIJZE ONDERZOEK.

### HOOFDSTUK I.

#### Huurovereenkomsten waarop de wet van toepassing is.

##### ARTIKEL 1.

Volgens de vroegere wetgeving, vielen onder de uitzonderingsregelen alle, al dan niet gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, onverschillig waartoe de gehuurde ruimten dienden of bestemd waren.

Overeenkomstig het gevoelen van de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten, wil uw Commissie de wettelijke begunstiging nog alleen verlenen aan gebouwde goederen.

Verder beschouwde zij het als een misbruik, een bijzondere bescherming te verlenen aan gebouwen, welke, bij voorbeeld, dienen als administratiekantoren of private kringen, want in plaats van de woningnood te lenigen, doet een dergelijke bescher-

tection du locataire ne se justifiant plus dans cette hypothèse. L'attention de votre Commission fut aussi attirée sur l'abus des sous-locations permettant à un locataire principal de retirer de la sous-location, totale ou partielle du bien loué, des revenus supérieurs au loyer qu'il paye lui-même au propriétaire. Un membre fit observer que la restitution au droit commun d'un petit nombre d'immeubles favorise la hausse des loyers, tandis que celle-ci serait amortie sinon enrayée par un apport massif d'immeubles au marché libre.

Au total, votre Commission a le sentiment unanime que la situation actuelle autorise un large progrès vers la liberté. D'accord sur ce point avec le Gouvernement, elle estime que seul le point de vue logement doit encore la préoccuper et que, sous réserve de la protection des baux commerciaux par une autre loi, soumise à présent aux délibérations du Parlement, il n'y a plus lieu de protéger les locations conclues à des fins exclusivement professionnelles. Elle a tenu compte d'autre part de ce qu'un nombre croissant d'immeubles et d'appartements importants devient vacant, ce qui semble prouver que pour toute une catégorie la crise des logements a pris fin. Enfin, elle a considéré, qu'une augmentation plus substantielle des petits loyers pourrait avoir une heureuse influence sur la situation des locataires eux-mêmes en ce qu'elle les inciterait davantage à quitter des maisons ruineuses ou inconfortables pour se construire un immeuble propre ou améliorer leurs conditions d'habitation. Cette évolution aurait d'autre part l'avantage d'éviter à l'avenir la dégradation progressive des maisons modestes en mettant leurs propriétaires en mesure d'y effectuer les travaux d'entretien ou de restauration devenus nécessaires.

## EXAMEN DES ARTICLES.

### CHAPITRE PREMIER.

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

##### ARTICLE PREMIER.

L'ancienne législation comprenait dans le champ d'application du régime exceptionnel tous les immeubles ou parties d'immeubles, meublés ou non, quels que fussent l'usage ou la destination des lieux loués.

Conformément au sentiment de la Commission spéciale des baux à loyer, votre Commission a entendu limiter désormais la faveur de la loi aux immeubles bâtis.

Elle a observé d'autre part qu'il était abusif de protéger spécialement les immeubles occupés, par exemple, par des bureaux administratifs ou des cercles privés, car au lieu de porter remède à la crise des logements, pareille protection est au con-

ming hem nog scherper worden, doordat ze lokalen die konden bestemd worden voor huisvesting, aan deze bestemming onttrekt. Daarom zijn de woorden « onverschillig... waartoe de plaatsen ook dienen of bestemd zijn » vervangen door de beperkende bepaling « panden of gedeelten van panden welke hoofdzakelijk als woning dienen ». Als antwoord op een door een commissielid gestelde vraag, heeft de Commissie het gevoelen te kennen gegeven, dat de uitzonderingswet van toepassing zal blijven op instellingen of gedeelten van instellingen als daar zijn pensionaten, wezenhuizen, kindertehuizen, in zover deze hoofdzakelijk tot woning dienen en niet als handelsbedrijf kunnen beschouwd worden.

De vroegere wet maakte een voorbehoud voor « het bepaalde in artikel 4, § 2 ». Het voorrecht, dat deze bepaling verleende aan sommige categorieën van personen, is in het onderhavig wetsontwerp verdwenen, zoals hierna in de toelichting op artikel 4 gezegd wordt. Bijgevolg moet ook het voorbehoud in artikel 1 wegvallen.

#### ARTIKEL 2.

Ingevolge de wijziging in artikel 1, liet de Commissie in artikel 2 de qualificatie onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, « die uitsluitend als woning dienen » weg, want de nieuwe wet zal alleen nog gelden voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hoofdzakelijk als woning dienen. En het leek uw Commissie niet noodzakelijk dit begrip nog meer in te krimpen, ten opzichte van de uitzondering in artikel 2. Zullen dus uitgezonderd worden alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hoofdzakelijk als woning dienen en waarvan de normale huur op 1 Augustus 1939 de in artikel 2 aangegeven bedragen bereikte.

Volgens de vroegere wetgeving gold de uitzondering voor de artikelen 3 tot 21 en 32. In plaats van deze artikelen, zijn in de nieuwe wet de artikelen 3 tot 22 en 31 vermeld, doch deze wijziging betekent niets anders dan dat de nummering van de artikelen verandert.

De vraag is gerezen of de onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen, bedoeld in artikel 2, niet moesten uitgezonderd worden van het opvorderingsrecht (artikelen 23 tot 30). Uw Commissie meende deze vraag ontkennend te moeten beantwoorden, ten einde de mogelijkheid open te houden om elke overdreven stijging van de vrijgeworden huurprijzen te temperen door een bedreiging met opvordering.

De bedragen, waarboven de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die hoofdzakelijk als woning dienen, voortaan buiten de uitzonderingswet vallen, zijn gesteld op de volgende cijfers, die de normale huur op 1 Augustus 1939 vertegenwoordigen :

1<sup>o</sup> in de Brusselse agglomeratie :  
onroerende goederen : 15.000 fr. in plaats van 27.000;

traire de nature à l'aggraver en soustrayant à la destination du logement des locaux qui pourraient y être affectés. C'est pourquoi les mots « quels que soient l'usage ou la destination des lieux » ont été remplacés par la notion restrictive d'« immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation ». En réponse à une question posée par un membre de la Commission celle-ci a exprimé le sentiment que la loi exceptionnelle continuera à s'appliquer à des établissements ou parties d'établissements tels que pensionnats, orphelinats, homes pour enfants, en tant que ceux-ci ont principalement pour objet l'habitation et ne peuvent être considérés comme une exploitation commerciale.

La loi ancienne réservait « ce qui est dit à l'article 4, par. 2 ». La situation privilégiée créée par cette disposition au profit de certaines catégories de personnes disparaît dans le projet de loi actuel, ainsi qu'il sera indiqué dans le commentaire de l'article 4. Il est donc nécessaire de faire disparaître par voie de conséquence la réserve exprimée à l'article 1.

#### ARTICLE 2.

En conséquence de la modification apportée à l'article 1<sup>er</sup>, la Commission a fait disparaître de l'article 2, le qualificatif d'immeubles ou parties d'immeubles « à usage exclusif d'habitation ». En effet, la nouvelle loi ne s'appliquera plus qu'aux immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation. Et il n'a pas paru nécessaire à votre Commission de restreindre encore cette notion, quant à l'exception prévue à l'article 2. Subiront donc l'exception tous les immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation dont le loyer normal au 1<sup>er</sup> août 1939 atteignait les niveaux indiqués à l'article 2.

Aux termes de l'ancienne législation, l'exception envisagée portait sur les articles 3 à 21 et 32. L'indication de ces articles est remplacée dans la loi nouvelle par celle des articles 3 à 22 et 31 sans que cette modification ait trait à autre chose qu'à un changement dans la numérotation des articles.

La question s'est posée de savoir s'il ne convenait pas d'excepter du droit de réquisition (art. 23 à 30) les immeubles et parties d'immeubles visés à l'article 2. Votre Commission a estimé devoir trancher cette question par la négative afin de réserver la possibilité de tempérer par une menace de réquisition toute tendance à une hausse excessive des loyers devenus libres.

Les niveaux au-delà desquels les immeubles ou parties d'immeubles principalement destinés à l'habitation échapperont désormais à l'application de la législation exceptionnelle ont été arrêtés aux chiffres suivants, représentant le loyer normal à la date du 1<sup>er</sup> août 1939 :

1<sup>o</sup> dans l'agglomération bruxelloise :  
immeubles : 15.000 fr. au lieu de 27.000;

gedeelten van onroerende goederen : 12.000 fr. in plaats van 18.000;

2<sup>o</sup> in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi;

onroerende goederen : 12.000 fr. in plaats van 21.600;

gedeelten van onroerende goederen : 9.000 fr. in plaats van 14.400;

3<sup>o</sup> in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners :

onroerende goederen : 10.000 fr. in plaats van 16.200;

gedeelten van onroerende goederen : 8.000 fr. in plaats van 10.800;

4<sup>o</sup> in de gemeenten met 5.000 tot 20.000 inwoners:

onroerende goederen : 7.000 fr. in plaats van 10.800;

gedeelten van onroerende goederen : 5.500 fr. in plaats van 7.200;

5<sup>o</sup> in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :

onroerende goederen : 6.000 frank;

gedeelten van onroerende goederen : 4.000 frank.

Een vijfde categorie, de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners, werd aan de vroegere categorieën toegevoegd om de bepaling, waarbij een aantal onroerende goederen van de uitzonderingsregeling waren vrijgesteld, algemener en uitgebreider te maken. Het zeer groot aantal gemeenten met minder dan 5.000 inwoners (2.294) geeft een denkbeeld van de belangrijkheid van die uitbreiding.

Een amendement om bovenbedoelde huurpeilen nog te verlagen werd met 8 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen, verworpen.

Bij de agglomeratie Charleroi werden de gemeenten Fontaine-l'Évêque, Gosselies, Ransart en Trazeznies; bij de agglomeratie Luik, de gemeenten Glain, en Vaux-sous-Chèvremont toegevoegd.

Buiten de uitzondering ingevolge de normale huurprijs, onttrok de oude wet aan de toepassing van de artikelen 3 tot 32 een reeks van onroerende goederen en gedeelten van onroerende goederen, hetzij om de aanbouw van nieuwe woningen te bevorderen, hetzij wegens hun bijzondere bestemming onafhankelijk van het woningvraagstuk. Het waren :

1<sup>o</sup> de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die als woning dienen en tussen 1 Augustus 1939 en de datum van inwerkingtreding der wet op geen enkel ogenblik verhuurd werden;

parties d'immeubles : 12.000 fr. au lieu de 18.000,

2<sup>o</sup> dans les communes de plus de 100.000 habitants et dans les agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :

immeubles : 12.000 fr. au lieu de 21.600;

parties d'immeubles : 9.000 fr. au lieu de 14.400.

3<sup>o</sup> dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants :

immeubles : 10.000 fr. au lieu de 16.200;

parties d'immeubles : 8.000 fr. au lieu de 10.800.

4<sup>o</sup> dans les communes de 5.000 à 20.000 habitants :

immeubles : 7.000 fr. au lieu de 10.800;

parties d'immeubles : 5.500 fr. au lieu de 7.200.

5<sup>o</sup> dans les communes de moins de 5.000 habitants :

immeubles : 6.000 francs;

parties d'immeubles : 4.000 francs.

Une cinquième catégorie, celles des communes de moins de 5.000 habitants a été ajoutée à celles précédemment existantes, afin de rendre plus générale et plus étendue la disposition affranchissant un certain nombre d'immeubles de la réglementation exceptionnelle. Le nombre très considérable de communes dont la population est inférieure à 5.000 habitants (2.294) donne une idée de l'importance de cette extension.

Un amendement tendant à abaisser davantage les niveaux indiqués ci-dessus a été rejeté par 8 voix contre 1 et 2 abstentions.

A l'agglomération carolorégienne ont été ajoutées à la nomenclature précédente les communes de Fontaine-l'Évêque, Gosselies, Ransart et Trazeznies; à l'agglomération liégeoise les communes de Glain et Vaux-sous-Chèvremont.

Outre l'exception résultant du taux normal du loyer, la loi ancienne exceptait de l'application des articles 3 à 32 une série d'immeubles et de parties d'immeubles soit dans le but d'encourager la construction de maisons nouvelles, soit à raison de leur destination spéciale indépendante du problème des logements. C'étaient :

1<sup>o</sup> les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation qui n'avaient été donnés en location à aucun moment entre le 1<sup>er</sup> août 1939 et la date d'entrée en vigueur de la loi;

2° de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en sedert 1 Januari 1945 werden of zullen zijn nieuw gebouwd of wederopgebouwd, of waaraan vergrotingswerken werden of zullen zijn uitgevoerd die de woonruimte ervan in een verhouding van ten minste 30 t. h. hebben vermeerderd, voor zover, indien het een lopende of verlengde huur-overeenkomst betreft, de vergrotingswerken met instemming van de huurder waren geschied; een uitzondering werd gemaakt voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die gebouwd of wederopgebouwd zijn met behulp van de integrale herstellervergoeding krachtens de wet betreffende de herstelling der oorlogsschade aan private goederen;

3° de villa's, landhuizen of andere lusthuizen, welke de huurder slechts tijdens een gedeelte van het jaar huurde of bewoonde en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde, op 1 Augustus 1939, 9.000 fr. overschreed, alsmede de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die voor koop-handel dienen en slechts een gedeelte van het jaar verhuurd of betrokken worden.

Voorts stelde de oude wet buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 9 (bepalingen betreffende de wettelijke verlenging) en van de artikelen 25 tot 31 (bepalingen betreffende de opvordering): de villa's, landhuizen of lusthuizen, die slechts een gedeelte van het jaar verhuurd of betrokken worden en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde, op 1 Augustus 1939, 9.000 frank niet te boven ging.

Een reeks uitzonderingen werd door de nieuwe wet gehandhaafd, maar zij wijken gevoelig van de vorige wetgeving af.

Vooreerst bestaat er geen enkel onderscheid meer tussen de bepalingen van de uitzonderingswetgeving waarvan de toepassing uitgesloten is. Zoals in de eerste paragraaf, slaat de uitzondering op de toepassing van de artikelen 3 tot 22 en 31 in alle gevallen. Aldus zal de opvordering steeds mogelijk blijven, om de reden die wij vroeger hebben vermeld.

1. De uitzondering betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die tussen 1 Augustus 1939 en 31 Juli 1947 op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest, wordt zonder wijziging behouden, behalve de voorwaarde dat die onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen uitsluitend als woning dienen. Deze voorwaarde wordt inderdaad overbodig vermits, naar luid van het nieuw artikel 1, de uitzonderlijke wet zelf slechts van toepassing is op de onroerende goederen welke hoofdzakelijk als woning dienen.

2. De uitzondering betreffende de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die zijn nieuw gebouwd of wederopgebouwd of waaraan vergrotingswerken werden uitgevoerd is eveneens haast ongewijzigd gebleven, behalve dat, evenals in het vorige geval, en om dezelfde reden, de voorwaarde hoofdzakelijk als woning te dienen, weggevallen is.

2° les immeubles ou parties d'immeubles à usage exclusif d'habitation qui, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1945 avaient été ou auraient été nouvellement construits ou reconstruits ou avaient subi des travaux d'agrandissement ayant augmenté leur capacité d'habitation dans une proportion d'au moins 30 p. c., pour autant, s'il s'agissait d'un bail en cours ou prorogé, que les travaux d'agrandissement eussent eu lieu avec l'assentiment du preneur; une exception était faite pour les immeubles ou parties d'immeubles construits ou reconstruits sous le bénéfice de la réparation intégrale en vertu de la loi sur la réparation des dommages de guerre aux biens privés;

3° les villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le preneur ne louait ou n'occupait que pendant une partie de l'année et dont la valeur locative annuelle normale au 1<sup>er</sup> août 1939 dépassait 9.000 francs, ainsi que les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial loués ou occupés pendant une partie de l'année seulement.

D'autre part, la loi ancienne exceptait de l'application des articles 3 à 9 (dispositions relatives à la prorogation légale) et des articles 25 à 31 (dispositions relatives à la réquisition) les villas, maisons de campagne ou maisons de plaisance louées ou occupées pendant une partie de l'année seulement dont la valeur locative annuelle normale au 1<sup>er</sup> août 1939 ne dépassait pas 9.000 francs.

Une série d'exceptions a été maintenue par la loi nouvelle, mais elles diffèrent sensiblement de celles de la législation précédente.

Tout d'abord, aucune distinction n'existe plus entre les dispositions de la législation exceptionnelle dont l'application est exclue. De même qu'au paragraphe premier, l'exception porte sur l'application des articles 3 à 22 et 31 dans tous les cas. Ainsi, et pour le motif que nous avons indiqué plus haut, la réquisition restera toujours possible.

1. L'exception relative aux immeubles ou parties d'immeubles qui n'ont été donnés en location à aucun moment entre le 1<sup>er</sup> août 1939 et le 31 juillet 1947 est maintenue sans modification, sauf la condition que ces immeubles ou parties d'immeubles soient à usage exclusif d'habitation. Cette condition devient en effet superflue puisque, aux termes de l'article 1<sup>er</sup> *nouveau*, la loi exceptionnelle elle-même ne s'applique qu'aux immeubles à usage principal d'habitation.

2. L'exception relative aux immeubles ou parties d'immeubles nouvellement construits ou reconstruits ou qui ont ou auront subi des travaux d'agrandissement n'est, elle non plus, guère modifiée si ce n'est que, de même que dans le cas précédent, et pour le même motif, la condition de l'usage exclusif d'habitation est supprimée.

Uw Commissie heeft nochtans geoordeeld dat het goed was de uitzondering op de uitzondering te doen verdwijnen, zodat de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die gebouwd of herbouwd worden met genot van de volle schadevergoeding krachtens de wet op het herstel van oorlogsschade aan particuliere goederen, voortaan aan de toepassing van de uitzonderingswetten ontkomen (behoudens wat de opvoering betreft, wel te verstaan), wanneer zij gebouwd of herbouwd werden sedert 1 Januari 1945. Men heeft opgemerkt dat de beperkende bepaling van de vorige wet weinig logisch was en gevaar opleverde de wederopbouw van de door oorlogshandelingen geïsterde onroerende goederen te remmen.

3. Wat betreft de villa's, landhuizen of lusthuizen, werd het onderscheid daaronder, naar gelang de normale huurwaarde ervan lager of hoger was dan 9.000 frank op 1 Augustus 1939, opgeheven. Die onroerende goederen zullen voortaan alle buiten het toepassingsveld van de uitzonderlijke wetgeving vallen (behoudens steeds wat de opvoering aangaat), in zover de huurder die slechts gedurende een gedeelte van het jaar betreft.

De uitdrukking van de vroegere wet « slechts gedurende een gedeelte van het jaar huurt of betreft » heeft uw Commissie doen wegvallen om een zekere dubbelzinnigheid, die aanleiding gaf tot verschil in rechtspraak, te doen verdwijnen. Het scheen haar dat het criterium van de woning op zichzelf voldoende duidelijk is en volstaat ter vermindering van het bedrog de huurder een huurovereenkomst te doen tekenen voor het seizoen tegen de huurprijs voor een gans jaar, met dien verstande dat de huurder het gebouw gans het jaar door zou kunnen bewonen.

De uitzondering voor de villa's, landhuizen of andere lusthuizen sloeg volgens de vroegere wet eveneens op de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die voor koophandel dienen of slechts tijdens een gedeelte van het jaar gehuurd of betrokken worden.

Uw Commissie was van mening dat die uitbreiding der uitzondering niet meer verantwoord is, vermits alleen die onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke hoofdzakelijk als woning dienen, voortaan nog onder de uitzonderingswet zullen vallen. Het lot der huurovereenkomsten van gebouwen die hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden dienen zal geregeld worden bij de thans in voorbereiding zijnde wet houdende bescherming van de handelszaak.

In afwachting van de goedkeuring van die wet, handhaaft een in artikel 42 ingelaste overgangsbepaling voorlopig ongewijzigd de toestand van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die voor koophandel dienen en slechts tijdens een gedeelte van het jaar gehuurd of betrokken worden.

4. Een vierde speciale uitzondering dankt haar ontstaan aan een in de Commissie ingediend amendement. Oorspronkelijk stelde dit amendement een

« Votre Commission a jugé bon cependant de faire disparaître l'exception à l'exception, de sorte que dorénavant les immeubles ou parties d'immeubles construits ou reconstruits sous le bénéfice de la réparation intégrale en vertu de la loi sur la réparation des dommages de guerre aux biens privés échapperont à l'application de la législation exceptionnelle (sauf quant à la réquisition bien entendu), s'ils ont été construits ou reconstruits depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1945. Il a été observé que la restriction de la loi antérieure était peu logique et risquait de freiner la reconstruction des immeubles sinistrés par la guerre. »

3. Quant aux villas, maisons de campagne ou habitations de plaisance, la distinction entre elles suivant que leur valeur locative normale était inférieure ou supérieure à 9.000 francs au 1<sup>er</sup> août 1939 a été supprimée. Ces immeubles échapperont tous désormais au champ d'application de la législation exceptionnelle (sauf toujours quant à la réquisition), pourvu que le preneur ne les habite que pendant une partie de l'année.

« Votre Commission a écarté l'expression de la loi ancienne « ne loue ou n'occupe que pendant une partie de l'année » dans le but de dissiper certaine équivoque qui a donné lieu à des controverses de jurisprudence. Le critère de l'habitation lui a paru parfaitement clair à lui seul et susceptible d'écarter la fraude consistant à faire signer par le preneur un bail pour la saison au prix du bail pour l'année entière, étant entendu que le preneur pourrait habiter l'immeuble pendant toute l'année. »

L'exception relative aux villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance s'étendait sous l'ancienne loi aux immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial loués ou occupés pendant une partie de l'année seulement.

« Votre Commission a estimé que cette extension de l'exception ne se justifie plus, puisque seuls les immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation rentreront désormais dans le champ d'application de la législation exceptionnelle. Le sort des locations d'immeubles à usage principalement commercial sera réglé par la loi actuellement en préparation sur la protection du fonds de commerce. »

« En attendant le vote de cette loi, une disposition transitoire insérée à l'article 42 maintient provisoirement inchangée la situation des immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial et loués ou exploités pendant une partie de l'année seulement. »

4. Une quatrième exception spéciale est le fruit d'un amendement déposé à la Commission. Dans sa forme originale, cet amendement proposait



uitzondering voor inzake « de huurovereenkomsten betreffende panden of gedeelten van panden welke vrij gekomen zijn ten gevolge van de door de huurder gedane opzegging of van het overlijden van de huurder die dit pand of gedeelte van pand alleen betreft ». Tijdens de bespreking van het amendement werd besloten dit te splitsen. Het eerste gedeelte, betreffende de opzegging door de huurder, werd met 4 tegen 4 stemmen verworpen. Het tweede, betreffende het overlijden van de huurder, werd met 10 stemmen tegen 4 aangenomen.

De reden van dit onderscheid is dat mogelijke collusie of bedrog bij vertrek van de huurder dienen vermeden.

\* \* \*

Een nieuwe bepaling voorziet dat de Koning, op het uitsluitend advies van de gouverneur der provincie, van de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, de huurovereenkomsten betreffende alle onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, gelegen in de door hem vast te stellen gemeenten met minder dan 20.000 inwoners, van de toepassing van deze wet kan uitsluiten.

Deze bepaling, die tot doel heeft het uitzonderingsregime leniger te maken en, zo nodig, de terugkeer naar het gemeen recht te bespoedigen, is ingegeven door een gelijkaardige bepaling uit de uitzonderingswetgeving van de periode na de oorlog 1914-1918. Ze is voorgesteld door de Regering, welke eerst de bedoeling had ze van toepassing te stellen op de gemeenten met minder dan 25.000 inwoners. Ingevolge sommige opmerkingen die in uw Commissie werden gemaakt, werd het cijfer, bij wijze van vergelijk, verlaagd tot 20.000.

\* \* \*

In artikel 2 van het oorspronkelijk regeringsontwerp kwamen herhalingen voor in zake de datum vanaf welke de nieuwe wet van toepassing zou moeten zijn voor de uitsluiting van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen uit het toepassingsgebied van de uitzonderingswet. Die volzinnen werden besnoeid en uw Commissie stelde voor aan het einde van het artikel de bepaling in te voegen die voorkomt in het thans voorgelegde ontwerp, te weten :

« De uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen zullen slechts uitwerking hebben te rekenen van de verjaardatum van de ingenottreding. »

Daarna hernam en omschreef zij de bepaling betreffende de opzeggingstermijn die nodig is om een einde te maken aan de huur van die onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke opnieuw onder het gemeen recht vallen. Die termijn moet ten minste zes maanden bedragen en kan ten vroegste beginnen op het ogenblik dat de wet in werking treedt.

d'excepter « les locations d'immeubles ou parties d'immeubles devenus vacants par suite d'un congé donné par le preneur ou du décès du preneur occupant seul cet immeuble ou cette partie d'immeuble ». Au cours de la discussion de l'amendement, sa division fut décidée. La première partie, celle qui avait trait au congé du preneur fut rejetée par 4 voix contre 4. La seconde, celle relative au décès du preneur, fut adoptée par 10 voix contre 1.

La raison de cette distinction est qu'il convient d'éviter la fraude ou la collusion possibles en cas de départ du preneur.

\* \* \*

Une disposition nouvelle prévoit que le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la loi, les locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans les communes de moins de 20.000 habitants qu'il déterminera.

Cette disposition, destinée à donner plus de souplesse au régime exceptionnel et à activer, en cas de besoin, le retour au droit commun, s'inspire d'une disposition semblable de la législation exceptionnelle qui succéda à la guerre de 1914-1918. Le Gouvernement qui la propose avait d'abord envisagé qu'elle s'appliquerait aux communes de moins de 25.000 habitants. A la suite de certaines observations exprimées au sein de votre Commission, ce chiffre fut réduit en manière de transaction à 20.000.

\* \* \*

Le projet originaire du Gouvernement comprenait à l'article 2 des redites relatives à la date à partir de laquelle la nouvelle loi devrait s'appliquer en ce qui concerne l'exclusion des immeubles ou parties d'immeubles du champ d'application de la législation exceptionnelle. Ces phrases furent élaguées et votre Commission proposa d'insérer à la fin de l'article la disposition qui figure au projet actuellement soumis, à savoir :

« Les exclusions résultant du présent article ne sortiront leurs effets qu'à partir de la date anniversaire de l'entrée en jouissance. »

Elle reprit ensuite, en la précisant, la disposition relative au congé nécessaire afin de mettre un terme à la location de ces immeubles ou parties d'immeubles restitués au droit commun. Ce congé doit comporter au moins six mois et il ne peut prendre cours au plus tôt qu'au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Voor onroerende goederen die onder de uitzonderingen vallen, verdubbelde de vroegere wetgeving de opzeggingstermijn ten voordele van sommige categorieën van personen, die de practijk « bevoorrechten » genoemd heeft.

Het gold de militaire invaliden, burgerlijke oorlogsgetroffenen of arbeidsinvaliden, die ten minste 30 t. h. invalide zijn; de weduwen, moeders en minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers van wie dezen de steun waren; de bloedverwanten in de opgaande linie, die de moeder, de weduwe of de minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers opgenomen hebben; de geteisterden wier woning vernield of onbewoonbaar gemaakt was ten gevolge van oorlogshandelingen, de gezinshoofden die ten minste vier bij hen samenwonende kinderen ten laste hebben; de huurders van 65-jarige leeftijd of die aangetast zijn door een ernstige, behoorlijk geconstateerde ziekte of gebrekkigheid.

Ten einde de bepalingen van de wet algemener en eenvoudiger te maken, had de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten voorgesteld deze bevoorrechte categorieën af te schaffen. In navolging van de Regering, heeft uw Commissie zich daarnaar geschikt, maar zij behield nochtans de verdubbeling van de opzeggingstermijn ten gunste van de huurder, die, op het oogenblik van de opzegging, ten minste vier bij hem inwonende kinderen ten laste heeft. Zij heeft zich neergelegd bij de overweging dat een talrijk gezin meer tijd nodig heeft om een nieuwe woning te vinden.

Aldus zullen twee begrippen moeten in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de geldigheid van een opzegging betreffende een huurovereenkomst die ingevolge de bepalingen van de nieuwe wet niet meer onder de uitzonderingswetgeving valt. Eensdeels zal de opzeggingstermijn niet minder mogen bedragen dan zes maanden of één jaar, volgens het geval, vanaf de inwerkingtreding van de wet. Anderdeels zal de opzegging slechts uitwerking hebben op de verjaardatum van de ingenottreding. Indien de verjaardatum van de ingenottreding binnen de termijn van zes maanden of van één jaar met ingang van de inwerkingtreding van de wet valt, zal alléén de duur van de opzegging in acht dienen genomen en zal de huurder kunnen uitgezet worden of de voorwaarden van de huur gewijzigd met het verstrijken van de zesde maand of van één jaar na de betekening van de opzegging.

## HOOFDSTUK II

### *De verlenging der huurcontracten.*

#### ARTIKEL 3.

Dit artikel bevat het grondbeginsel van de wet, te weten de verlenging van rechtswege. De duur van deze verlenging eindigt op de datum van het jaar 1952 die met de datum van ingenottreding overeenstemt.

Die vervaltermijn, die ver verwijderd kan schijnen, werd gekozen op grond van de wens van de wet-

Dans l'hypothèse des immeubles exclus, la loi ancienne doublait le congé en faveur de certaines catégories de personnes que la pratique de la loi a appelées « privilégiées ».

C'étaient les invalides militaires, victimes civiles de la guerre ou invalides du travail, atteints d'une invalidité d'au moins 30 p. c., les veuves, mères et enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie dont ceux-ci étaient les soutiens, les ascendants ayant recueilli la mère, la veuve ou les enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie, les sinistrés dont l'habitation avait été détruite ou rendue inhabitable par faits de guerre; les chefs de famille ayant à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux, les locataires âgés de soixante-cinq ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité grave dûment constatée.

Désireuse de rendre les dispositions de la loi plus générales et plus simples, la Commission spéciale des baux à loyer avait proposé de supprimer ces catégories privilégiées. A la suite du Gouvernement, votre Commission se conforma à cette indication, mais elle retint néanmoins le doublement du congé en faveur du preneur ayant au moment du préavis au moins quatre enfants à charge habitant avec lui. Elle s'est inclinée devant la considération qu'un temps plus long est nécessaire à une famille nombreuse pour trouver un logement nouveau.

Ainsi deux notions devront être prises en considération lorsqu'il s'agira d'apprécier le mérite d'un congé relatif à la location exclue du champ de la législation exceptionnelle par les dispositions de la loi nouvelle. D'une part, la durée du congé ne pourra être inférieure à six mois ou à un an, suivant le cas, à dater de l'entrée en vigueur de la loi. D'autre part, le congé n'aura son effet qu'à la date anniversaire de l'entrée en jouissance. Si la date anniversaire de l'entrée en jouissance se situe en deçà du terme de six mois ou d'un an à partir de l'entrée en vigueur de la loi, seule la durée du congé sera à prendre en considération et le preneur pourra être expulsé ou les conditions du bail pourront être modifiées à l'expiration du sixième mois ou de l'année à dater de la signification du congé.

## CHAPITRE II

### *De la prorogation des baux à loyer.*

#### ARTICLE 3.

Cet article contient le principe fondamental de la loi, à savoir la prorogation de plein droit. La durée de cette prorogation prend fin à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

Ce terme, qui peut paraître éloigné, a été choisi à raison du désir du législateur que la loi soumise à

gever dat de aan uw beraadslagingen voorgelegde wet, de laatste verlengingswet zou zijn vóór de eenvoudige terugkeer tot het gemeen recht.

Het spreekt vanzelf dat, evenals onder het stelsel van de vroegere wet, het voordeel van de verlenging afhankelijk is van de uitvoering, door de huurder, van al zijn verplichtingen tegenover de verhuurder, zoals zij uit de overeenkomst blijken of eventueel zoals zij bij de wet of bij vonnis gewijzigd werden. Doch, zoals in het gemeen recht, en op grond van de algemene beginselen van de opzegging der wederkerige overeenkomsten, kan de rechter aan de huurder een termijn toestaan voor het nakomen van zijn verplichtingen.

Deze laatste bepaling, die in artikel 4 der vorige wet voorkwam, is beter op haar plaats in artikel 3, want zij is een essentiële voorwaarde van de verlenging zelf.

De 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> alinea's van de vroegere wet hadden betrekking op de opzegging en op de vorm van die opzegging. Daar die bepalingen op een andere gedachtengang betrekking hebben, was uw Commissie van oordeel dat het meer aangewezen was daarvan een apart artikel te maken.

De memorie van toelichting wijst op de uiteenlopende opvattingen bij de rechtspraak over de vraag of de wettelijke verlenging de stilzwijgende vernieuwing uitsluit.

In overleg met de Regering, heeft uw Commissie het vraagstuk op een praktische manier willen oplossen, hoewel dit betwistbaar zij uit oogpunt van de strenge toepassing van de beginselen van de logica en van het recht. Dit verantwoordt de toevoeging van de woorden « al dan niet opgezegde ». Daardoor moet verstaan worden dat de huurovereenkomsten met onbepaalde duur, beschouwd worden als zijnde als dusdanig verstreken en krachtens de wet van rechtswege verlengd, hetgeen natuurlijk de stilzwijgende hernieuwing uitsluit.

#### ARTIKEL 4.

Uw Commissie heeft de schikking van de artikelen 3 en 4 van het oorspronkelijk ontwerp van de Regering grondig omgewerkt. Zij heeft de gedachten volgens hun oogmerk willen groeperen. Artikel 3, dat vrij verscheiden begrippen bevatte, werd tot het beginsel van de verlenging beperkt. Artikel 4 vermeldt de gevallen waarin de verlenging kan ingetrokken worden. Een nieuw artikel 5 is gewijd aan de opzegging en aan de gevolgen van de intrekking ingeval de verhuurder de voorwaarden van de huur niet nakomt. De Regering heeft zich met die verandering van inkleding akkoord verklaard.

De gevallen waarin de verlenging kan ingetrokken worden, zijn :

1. Zij kan worden ingetrokken door de eigenaar van één enkele woning, wanneer deze ze zelf wil betrekken. Deze bepaling is nieuw. Zij werd voorgesteld door de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten. Dit is een redelijke terugkeer naar

vos délibérations soit la dernière loi de prorogation avant le retour pur et simple au droit commun.

Il va sans dire que, de même que sous le régime de l'ancienne loi, le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur, telles qu'elles résultent de la convention ou éventuellement telles qu'elles ont été modifiées par la loi ou par jugement. Mais, comme en droit commun, et en vertu des principes généraux de la résiliation des conventions synallagmatiques, le juge peut accorder au preneur un délai pour l'exécution de ses obligations.

Cette dernière disposition qui figurait à l'article 4 de la loi ancienne, se situe plus logiquement à l'article 3, car elle est une condition essentielle de la prorogation elle-même.

Les alinéas 2 et 3 de l'ancienne loi avaient trait au préavis de congé et à la forme de ce préavis. Comme ces dispositions ont trait à un autre ordre d'idées, votre Commission a estimé plus indiqué d'en faire l'objet d'un article distinct.

L'exposé des motifs signale les divergences qui se sont produites dans la jurisprudence sur le point de savoir si la prorogation légale exclut la tacite reconduction.

D'accord avec le Gouvernement, votre Commission a entendu donner au problème une solution pratique, encore qu'elle soit contestable du point de vue de l'application rigoureuse des principes de la logique et du droit. C'est ce qui justifie l'ajoute des mots « qu'il y ait congé ou non ». Il faut entendre par là que les baux à durée indéterminée sont considérés comme expirés comme tels et prorogés de plein droit par la force de la loi, ce qui exclut naturellement leur tacite reconduction.

#### ARTICLE 4.

Votre Commission a remanié profondément l'ordonnance des articles 3 et 4 du projet original du Gouvernement. Elle a voulu grouper les idées suivant leur objet. L'article 3 qui renfermait des notions assez diverses, a été limité au principe de la prorogation. A l'article 4 ont été énoncés les cas dans lesquels la prorogation peut être retirée. Un article 5 nouveau a été réservé au préavis et aux conséquences du retrait au cas où le bailleur n'observe pas les conditions du bail. Le Gouvernement s'est rallié à ce changement de présentation.

Les cas dans lesquels la prorogation peut être retirée sont les suivants :

1. Elle peut l'être par le propriétaire d'une seule habitation, lorsqu'il entend occuper celle-ci personnellement. Cette disposition est nouvelle. Elle fut proposée par la Commission spéciale des baux à loyer. C'est un retour raisonnable au respect du

de naleving van het eigendomsrecht. Het is recht en billijk dat de eigenaar van één enkele woning, die zijn goed verlangt te betrekken, dat hij vaak met die enige hoop heeft aangeschaft, de voorkeur geniet tegenover de huurder, zelfs buiten het geval van noodzakelijkheid. Maar, in de gedachte van uw Commissie moet wel verstaan worden dat dit recht strikt de eigenaar zelf moet voorbehouden blijven en dat het niet mag uitgebreid worden. De suggestie van een commissielid, om dat recht tot de afstammelingen of tot de naastbestaanden uit te breiden, werd niet gunstig onthaald, en dat commissielid heeft dan ook niet aangedrongen. Zoals in de memorie van toelichting gezegd wordt, komt de medeëigenaar in onverdeeldheid voor die gunstbehandeling in aanmerking.

De wil van de eigenaar om zelf zijn enig huis te bewonen volstaat om de intrekking te doen uitspreken.

2. De verlenging kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden bij aanwezigheid van een gewichtige reden in hoofde van de verhuurder.

Deze bepaling is aan de vroegere wet ontleend, maar zij is breder geworden, want de aangevoerde reden moet niet meer *bijzonder* gewichtig zijn. De wet eist vanzelfsprekend geen reden van noodzakelijkheid. Een eenvoudige reden van persoonlijke aangelegenheid zal kunnen volstaan, wanneer die maar gewichtig is. Maar zij moet duidelijk geformuleerd worden en zij is aan de beoordeling van de rechter onderworpen. Zo zij in hoofde van de verhuurder moet aanwezig zijn, moet zij niet noodzakelijk aan de persoon van de verhuurder liggen. De verhuurder, die zijn zoon wenst in te stellen en hem daartoe een van zijn onroerende goederen voorbehoudt, voert klaarblijkelijk een gewichtige reden aan, hoewel die niet altijd bijzonder gewichtig is. Hier is alles kwestie van schakering en van feit en het rust op de tegenover een concrete toestand gebrachte rechter zijn oordeel te vormen.

Onder het regime der vroegere wet, kon dit geval van intrekking, dat tot de *bijzonder* gewichtige reden beperkt was, niet tot gevolg hebben de categorieën van bevoorrechte personen, waarover wij reeds in de commentaar op artikel 2 gesproken hebben, hun woning te ontnemen. Ingaande op een suggestie van de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten, oordeelden de Regering en uw Commissie het niet wenselijk dit voorrecht te behouden, evenmin als de uitzondering die daarop gold voor personen veroordeeld uit hoofde van misdaad of van delict van vaderlandse ontrouw.

Drie categorieën van bevoorrechte personen, die bijzonder bescherming waardig zijn, werden niettemin gehandhaafd. Deze zijn : de gezinshoofden met ten minste vier bij hen inwonende kinderen ten laste; de invaliden wier wettelijk vastgestelde invaliditeit 100 t. h. bereikt, en de personen die de ouderdom van 70 jaar bereikt hebben. Uw Commissie was, met de Regering, van mening dat voor die drie categorieën van personen het vooruitzicht van een verhuizing een waar drama kan worden. Deze

droit de propriété. Il est juste et équitable que le propriétaire d'une seule habitation, qui désire occuper son bien qu'il a souvent acquis dans ce seul espoir, soit préféré au preneur même en dehors du cas de nécessité. Mais il doit être entendu, dans la pensée de votre Commission, que ce droit doit rester strictement personnel au propriétaire et qu'il ne peut être étendu. La suggestion d'un commissaire de l'étendre aux descendants ou proches parents n'a pas obtenu un accueil favorable et son auteur n'a pas insisté. Comme le dit l'exposé des motifs le co-propriétaire indivis bénéficie de cette faveur.

La volonté du propriétaire d'occuper lui-même sa maison unique suffit pour que le retrait doive être prononcé.

2. La prorogation peut être retirée soit totalement soit partiellement, en cas de motif grave dans le chef du bailleur.

Cette disposition est empruntée à la loi ancienne, mais elle est devenue plus libérale, car le motif invoqué ne doit plus être *exceptionnellement* grave. La loi n'exige évidemment pas un motif de nécessité. Un simple motif de convenance pourra suffire pourvu qu'il soit grave. Mais il doit être nettement énoncé et il est soumis à l'appréciation du juge. Parce qu'il doit exister dans le chef du bailleur, il ne doit pas nécessairement tenir à la personne du bailleur. Le bailleur qui désire établir son fils et lui réserve à cet effet un de ses immeubles, invoque de toute évidence un motif grave, encore qu'il ne soit pas toujours *exceptionnellement* grave. Tout ici est question de nuance et de fait et il appartient au juge, mis en présence d'une situation concrète, de former son jugement.

Sous le régime de l'ancienne loi, ce cas du retrait qui se limitait au motif *exceptionnellement* grave, ne pouvait avoir pour effet de priver de leur habitation les catégories de personnes privilégiées dont nous avons déjà parlé dans le commentaire de l'article 2. Donnant suite à une suggestion de la Commission spéciale des baux à loyer, le Gouvernement et votre Commission n'ont pas estimé souhaitable de maintenir ce privilège, non plus que l'exception qui y était faite à l'adresse des personnes condamnées du chef de crimes ou délits d'infidélité patriotique.

Trois catégories de privilégiés plus particulièrement dignes de protection ont néanmoins été maintenues. Ce sont les chefs de famille ayant à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux; les invalides dont l'invalidité légalement constatée atteint 100 p. c. et les personnes âgées de soixante-dix ans. Votre Commission a considéré avec le Gouvernement que, pour ces trois catégories de personnes, la perspective d'un déménagement peut revêtir un aspect dramatique. Cette

bescherming valt weg, wanneer de verhuurder zelf tot een van die categorieën behoort. Bij gelijke voorwaarden is het billijk dat de verhuurder, die meestal tegelijk de eigenaar is, de voorkeur geniet.

Men zou zich kunnen afvragen op welk tijdstip de op grond van het aantal zijner kinderen beschermde huurder ten minste vier kinderen ten laste moet hebben : op het tijdstip van het instellen van de vordering tot intrekking of op het tijdstip van het vonnis. Het kwam uw Commissie voor dat het niet nodig was dit uitdrukkelijk in de wet te bepalen omdat, naar haar mening, de *ratio legis* hier overeenstemt met het beginsel van de recht toewijzende vonnissen. De beslissing waarbij de rechter de krachtens de wet verkregen verlenging intrekt, verklaart niet dat een recht bestond op het tijdstip van de instelling van de vordering. Zij wijzigt de bestaande toestand en zij kan dit dus enkel doen door de uitspraak zelf. Aldus moet, in de geest van uw Commissie het 4<sup>e</sup> kind geboren zijn vóór de datum van het vonnis waarbij de intrekking wordt uitgesproken.

Het kan van nut zijn er op te wijzen, dat het voorrecht waarvan sprake, degenen die het genieten slechts beschermt in geval van intrekking van verlenging wegens in hoofde van de verhuurder aanwezige gewichtige reden. Dit ligt hieraan, dat deze uitzondering reeds die beperkte draagwijdte had onder het stelsel van de vroegere wet, en dat uw Commissie ze niet tot andere gevallen meende te moeten uitbreiden.

3. De intrekking van de verlenging zal nog uitgesproken worden wanneer de verhuurder, die een wettige reden aanvoert, aan de huurder een woning verschaft die, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, onverminderd een evenredige verlaging van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

Deze bepaling kwam in de vroegere wet voor en vergt geen nieuwe commentaar.

4. Ten slotte kan de verlenging ingetrokken worden aan de huurder die een pand of gedeelte van pand bezit, dat, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, en die er sedert 1 Augustus 1947 over beschikt of heeft kunnen over beschikken.

Ook deze bepaling is slechts de weergave van een bepaling uit de vroegere wet.

\* \* \*

Vaak zal de gewichtige of eenvoudigweg wettige reden ingeroepen door de verhuurder bestaan in de noodwendigheid of het verlangen, zelf het gehuurde goed te betrekken of het door zijn naastbestaanden te laten betrekken. Reeds had de oude wet, met het oog hierop, getracht de huurders te beschermen tegen een willekeurige, kwellende of onbillijke keuze van de verhuurder, die, terwijl hij verschil-

protection disparaît, lorsque le bailleur appartient lui-même à l'une de ces catégories. A conditions égales, il est juste que le bailleur, qui le plus souvent est en même temps le propriétaire, soit préféré.

On pourrait se demander à quel moment le preneur protégé à raison du nombre de ses enfants doit avoir au moins quatre enfants à sa charge, si c'est au moment de l'intentement de l'action en retrait ou au moment du jugement. Il a semblé à votre Commission qu'il n'était pas nécessaire de le préciser expressément dans la loi, parce que à son sens la *ratio legis* est ici d'accord avec le principe des jugements attributifs de droits. La décision par laquelle le juge retire la prorogation acquise en vertu de la loi, ne déclare pas qu'un droit existait au moment de l'introduction de l'action. Elle modifie la situation existante et elle ne peut donc le faire que par le prononcé lui-même. Ainsi dans l'esprit de votre Commission la naissance du 4<sup>e</sup> enfant doit être antérieure au jugement prononçant le retrait.

Il peut être utile de souligner que le privilège dont question ne protège ceux qui en jouissent que dans le cas d'un retrait de prorogation pour cause de motif grave dans le chef du bailleur. Cela tient à la circonstance que cette exception avait déjà cette portée limitée sous le régime de la loi ancienne et que votre Commission n'a pas cru devoir l'étendre à d'autres cas.

3. Le retrait de la prorogation sera encore prononcé si le bailleur, invoquant un motif légitime, fournit au preneur une habitation suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur.

Cette disposition figurait dans la loi ancienne et ne requiert pas de commentaire nouveau.

4. Enfin la prorogation peut être retirée au preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins suivant sa condition, son état et sa profession et qui en dispose ou a pu en disposer depuis le 1<sup>er</sup> août 1947.

Cette disposition n'est, elle aussi, que la reproduction d'une disposition de la loi ancienne.

\* \* \*

Bien souvent le motif grave ou simplement légitime invoqué par le bailleur sera la nécessité ou le désir d'occuper lui-même l'immeuble loué ou de le faire occuper par ses proches. Déjà la loi ancienne avait, en vue de cette hypothèse, tâché de prémunir les preneurs contre un choix arbitraire, vexatoire ou injuste du bailleur, qui, possédant plusieurs immeubles ou appartements donnés en

lende verhuurde onroerende goederen of appartementen bezit, zou geneigd zijn de beschikking te vragen over de lokalen die betrokken zijn door een huurder die hij om andere redenen wenst uit te zetten. Daarom bepaalde die wet dat, wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging vraagt ten einde zelf het gehuurde pand te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken, de rechter, op vordering van de huurder, nagaat of de nodige woonruimten door de verhuurder niet billijker op een andere manier kunnen verkregen worden, inzonderheid door opzegging van of door intrekking van verlenging aan andere huurders van dezelfde verhuurder. De rechter, aldus ging de wet verder, kan het in de zaak roepen van die huurders voorschrijven.

Het huidig wetsontwerp heeft deze ietwat zware redactie lichter gemaakt, zonder de betekenis ervan aanzienlijk te wijzigen. De woorden « ten einde zelf het gehuurde pand te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken » zijn vervangen door « om een gewichtige of wettige reden » en « in voorkomend geval », waarin dat alles op zijn minst begrepen is. De woorden « op vordering van de huurder » zijn weggelaten, hetgeen wil zeggen dat de rechter het initiatief mag nemen een andere oplossing te zoeken en deze tekstwijziging brengt klaarblijkelijk een versoepeling van de rechtspleging mede. Hierop wordt trouwens met nadruk gewezen in de laatste volzin van de nieuwe bepaling waarin, na de woorden « de rechter kan », de woorden « zelfs ambtshalve » zijn ingelast.

#### ARTIKEL 5.

De kwestie van de opzegging heeft in uw Commissie aanleiding gegeven tot een vrij langdurige bespreking. De duur van drie maanden en die van zes maanden vonden elk verdedigers. Over het geval van de eigenaar van één enkele woning die deze vrij onlangs verkregen heeft, trad eveneens meningsverschil aan het licht. Ten slotte diende het beginpunt van de termijn nauwkeurig vastgesteld. Iemand stelde een langere termijn ten gunste van de talrijke gezinnen voor.

De formule die uiteindelijk werd aangenomen, was ongetwijfeld niet op volmaakte wijze uitgedrukt, want de Raad van State, waaraan de Regering de tekst die zij van de Commissie had overgenomen, moest voorleggen, wijzigde deze derwijze dat hij klaarder en tevens vollediger geworden is.

Het stelsel door uw Commissie, na de Regering, ontworpen en op een volkomen klare manier door de Raad van State onder woorden gebracht, luidt als volgt :

1. Elk verhuurder die, bij toepassing van de beginselen van de uitzonderingswetgeving, een einde aan de huurovereenkomst wil maken, moet een opzegging van drie maanden doen.

location, serait tenté d'exiger la disposition des lieux occupés par un preneur qu'il voudrait faire déguerpir pour d'autres motifs. C'est pourquoi elle disposait que lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation en vue d'occuper lui-même les lieux loués ou de les faire occuper par ses ascendants ou descendants, ou ceux de son conjoint, le juge recherche, à la demande du preneur, si les locaux nécessaires ne peuvent être obtenus plus équitablement par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur. Le juge, ajoutait la loi, pourra prescrire la mise en cause de ces locataires.

Le projet de loi actuel a allégé cette rédaction un peu lourde sans en modifier sensiblement le sens. Les mots « en vue d'occuper lui-même les lieux loués ou de les faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint » sont remplacés par « pour un motif grave ou légitime » et « le cas échéant » qui contiennent au moins tout cela. Les mots « à la demande du preneur » sont supprimés, ce qui veut dire que l'initiative de la recherche d'une autre solution peut émaner du juge et cette modification du texte comporte manifestement un assouplissement de la procédure. La chose est d'ailleurs soulignée dans la dernière phrase de la disposition nouvelle, où sont ajoutés après les mots « le juge pourra » les mots « même d'office ».

#### ARTICLE 5.

La question du préavis a donné lieu au sein de votre Commission à une discussion assez longue. La durée de trois mois et celle de six mois eurent l'une et l'autre leurs partisans. Le cas de propriétaire d'une seule habitation ayant acquis celle-ci dans une période plus ou moins récente suscita aussi des points de vue divergents. Il fallait enfin déterminer avec précision le point de départ du délai. Quelqu'un proposa un délai plus long en faveur des familles nombreuses.

La formule finalement adoptée ne fut sans doute pas exprimée de manière parfaite, car le Conseil d'Etat auquel le Gouvernement dut soumettre le texte qu'il avait emprunté à la Commission, le retoucha de manière à le rendre à la fois plus clair et plus complet.

Le système proposé par votre Commission, à la suite du Gouvernement, et rédigé d'une manière parfaitement claire par le Conseil d'Etat, est le suivant :

1. Tout bailleur qui, par application des principes de la législation exceptionnelle, veut mettre fin au bail, doit donner un congé de trois mois.

2. Die opzegging mag niet ingaan vóór de datum van inwerkingtreding der wet.

3. Bij wijze van uitzondering is de opzeggings-termijn op zes maanden gebracht ingeval de verhuurder eigenaar is van één enkele woning die hij na 30 November 1949 verkregen heeft.

Niets belet natuurlijk de verhuurder opzegging te doen voor een termijn die ingaat op een latere datum dan de inwerkingtreding van de wet.

Anderdeels, gelet op de omstandigheid dat de huurovereenkomsten waaraan een einde dient gemaakt, door de wet verlengd zijn, is het niet vereist dat de datum waarop de opzeggingstermijn verstrijkt of, anders gezegd, de datum waarop de opzegging uitwerking heeft, zou samenvallen met de verjaardatum van de ingenottreding. Maar het is klaarblijkelijk dat, voor de huurovereenkomsten die wettelijk tot de verjaardatum van de ingenottreding verlengd zijn, de opzegging gegeven buiten elke gedachte van intrekking der huurverlenging generlei uitwerking kan hebben vóór die datum.

Er dient derhalve in dit geval rekening gehouden met drie tijdsbegrippen inzake de opzeggings-termijn :

1<sup>o</sup> duur : drie maanden, naargelang van het geval ;

2<sup>o</sup> begin : nooit vóór de datum van inwerkingtreding van de wet ;

3<sup>o</sup> einde : nooit vóór de verjaardatum van de ingenottreding waarop de wettelijke verlenging verstrijkt.

Wat de verhuurder betreft die verlangt bezit te nemen van het enige pand waarvan hij eigenaar is, deze zal slechts het begrip van de duur en het begrip van het begin ervan in acht moeten nemen ; de duur bedraagt in dit geval drie of zes maand naar gelang het onroerend goed vóór 1 December of na 30 November 1949 verworven werd.

\* \*

Uw Commissie heeft voorgesteld de algemene bepaling inzake de vorm van de opzegging over te brengen naar artikel 5. De opzegging moet, zoals onder het stelsel van de vroegere wet, bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief betekend worden.

\* \*

Hetzelfde geldt voor de strafbepalingen die gesteld zijn ingeval de verhuurder die de opzegging gedaan heeft om het onroerend goed zelf te betrekken of om een gewichtige reden in zijnen hoofde of om een wettige reden, het doel waarvoor de verlenging ingetrokken is niet verwezenlijkt. Die strafbepalingen, van burgerrechtelijke aard, kwamen reeds voor in de vroegere wet, maar hun werkingsgebied was enigszins verschillend.

Onder het stelsel van de vroegere wet was de verhuurder gehouden het doel waarvoor de verlenging ingetrokken was, binnen een termijn van zes maanden na het vertrek van de huurder te verwezenlijken. Volgens de voorgestelde tekst zou deze termijn beperkt zijn tot drie maanden, aange-

2. Ce congé ne peut prendre cours avant la date de l'entrée en vigueur de la loi.

3. Exceptionnellement dans le cas du bailleur propriétaire d'une seule habitation qui a acquis celle-ci après le 30 novembre 1949, la durée du préavis est portée à six mois.

Rien n'empêche évidemment que le bailleur signifie congé pour un terme prenant cours à une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

D'autre part, eu égard à la circonstance que les baux auxquels il y a lieu de mettre fin sont prorogés en vertu de la loi, il n'est pas requis que la date d'expiration du délai de préavis ou autrement dit, la date à laquelle le préavis sortira ses effets, coïncide avec l'anniversaire de l'entrée en jouissance. Mais il est manifeste que pour les baux prorogés légalement jusqu'à la date anniversaire de l'entrée en jouissance le préavis donné en dehors de toute idée de retrait de prorogation ne pourra avoir aucun effet avant cette date.

Il y aura donc lieu en ce cas de tenir compte de trois notions de temps en ce qui concerne le préavis :

1<sup>o</sup> durée : trois mois, suivant le cas ;

2<sup>o</sup> point de départ : jamais avant la date de l'entrée en vigueur de la loi ;

3<sup>o</sup> point d'arrivée : jamais avant l'anniversaire de l'entrée en jouissance à laquelle expire la prorogation légale.

Quant au bailleur désireux de prendre possession du seul immeuble dont il est propriétaire, il n'aura à considérer que la notion de la durée et celle du point de départ du délai, celui-ci étant dans ce cas de trois ou six mois suivant que l'immeuble a été acquis avant le 1 décembre ou après le 30 novembre 1949.

\* \*

Votre Commission a proposé de reporter à l'article 5 la disposition générale régissant la forme du congé. Celui-ci sera notifié, comme sous le régime de la loi ancienne, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

\* \*

Il en est de même des sanctions comminées au cas où le bailleur qui a donné congé en vue d'occuper l'immeuble lui-même ou à raison d'un motif grave dans son chef ou de motif légitime, ne réalise pas l'objet en vue duquel la prorogation a été retirée. Ces sanctions, de nature civile, figuraient déjà dans la loi ancienne, mais leur étendue était quelque peu différente.

Sous le régime de la loi ancienne le bailleur était tenu de réaliser l'objet en vue duquel la prorogation avait été retirée, dans un délai de six mois après le départ du preneur. Suivant le texte proposé, ce délai serait réduit à trois mois, votre Commission ayant estimé que dans la plupart des cas,

zien uw Commissie van oordeel was dat er, in de meeste gevallen, geen reden kan zijn waarom de verhuurder zijn doel niet zou verwezenlijken zoolong als hij de beschikking heeft over zijn goed.

Ter voorkoming van bedrog eist het wetsontwerp dat het gehuurde goed waarvan de huur opgezegd is, ten minste gedurende twee jaar gebruikt wordt.

Die bepaling kwam niet voor in de vroegere wet.

\*\*

Uitzondering is gemaakt voor het geval dat de verhuurder zou kunnen doen blijken dat hij door toeval of overmacht verhinderd is geweest het doel waarvoor de verlenging ingetrokken was, te verwezenlijken. Onder het stelsel der vroegere wet bestond dit voorbehoud reeds, maar de levering van het bewijs en de ontvankelijkheid van die uitzondering waren zeer nauwkeurig geregeld. Men heeft het nutteloos geacht die vrij vormelijke regelen te handhaven, en de tekst van de nieuwe wet maakt de exceptie van goede trouw van de verhuurder niet meer afhankelijk van enige formaliteit of enige termijn.

De bij artikel 5 bepaalde sancties zijn de gewone straffen van het burgerlijk recht. Wanneer een overeenkomst door de schuld van één der partijen overtreden of niet nageleefd wordt, heeft de andere partij het recht hetzij gedwongen tenuitvoerlegging, hetzij ontbinding van de overeenkomst en, in elk geval, schadevergoeding te vragen. Hoewel een verlengde huurovereenkomst, streng genomen, niet met een gewone overeenkomst gelijk te stellen is, vermits de uitwerking van de wet hier in de plaats van de wil van één der partijen treedt, werden de gewone regelen van het burgerlijk recht er op van toepassing gemaakt. Het ligt dus voor de hand dat de huurder er niet toe gehouden is de terugkeer in het goed te vragen en dat hij slechts recht op schadevergoeding zal hebben in het geval en in de mate waarin hij een werkelijke en bewezen schade zal geleden hebben.

#### ARTIKEL 6.

Artikel 5 van de vroegere wet bepaalt dat het genot van de verlenging niet kan worden overgedragen.

Deze bepaling heeft aanleiding gegeven tot onzekerheid bij de rechtsprekende lichamen. Deze onzekerheid kan men zich voorstellen wanneer men bedenkt dat het vroeger artikel 9 bepaalde dat « in geval van opheffing van de hoofdhuur, het genot van de huurverlenging van rechtswege aan de onderhuurder toekomt, ten opzichte van de verhuurder, indien onderverhuring niet werd verboden of indien de verhuurder, zelfs stilzwijgend, van het verbod heeft afgezien ». Anderzijds bestaat er in zuiver recht een belangrijk verschil tussen de overdracht van de huurovereenkomst en de onderverhuring van het gehuurde goed, hoewel dat theoretisch onderscheid feitelijk moeilijk een verschil van behandeling in wettelijk opzicht kan verantwoorden.

il ne peut y avoir de motif pour que le bailleur ne réalise pas son intention dès qu'il a la disposition de son bien.

En vue d'éviter les fraudes le projet de loi exige que l'occupation du bien loué envisagée par le préavis ou le congé soit prolongée pendant au moins deux ans.

Cette disposition ne figurait pas dans la loi ancienne.

\*\*

Exception est faite du cas où le bailleur pourrait justifier la non réalisation de l'objet en vue duquel la prorogation a été retirée par un empêchement résultant de cas fortuit ou de force majeure. Sous le régime de l'ancienne loi, cette réserve existait déjà, mais la preuve et la recevabilité de cette exception étaient réglementées très étroitement. Il a été jugé inutile de maintenir ces règles assez formalistes et le texte de la loi nouvelle ne subordonne plus à aucune formalité ni à aucun délai l'exception de bonne foi du bailleur.

Les sanctions prévues par l'article 5 sont les sanctions ordinaires du droit civil. Lorsqu'une convention est violée ou n'est pas exécutée par la faute d'une des parties, l'autre partie a le droit de demander soit l'exécution forcée, soit la résolution du contrat, et en tout cas, des dommages-intérêts. Bien qu'un bail prorogé ne soit pas rigoureusement assimilable à une convention ordinaire, puisque l'effet de la loi remplace ici la volonté d'une des parties, les règles ordinaires du droit civil lui ont été rendues applicables. Il est donc évident que le preneur n'est pas tenu de demander la réintégration et qu'il n'aura droit à des dommages-intérêts que dans le cas et dans la mesure où il aura subi un dommage réel et prouvé.

#### ARTICLE 6.

L'article 5 de l'ancienne loi dispose que le bénéfice de la prorogation est incessible.

Cette disposition a donné lieu à des hésitations jurisprudentielles. Celles-ci apparaissent concevables lorsqu'on considère que l'ancien article 9 disposait « qu'en cas de cessation de la location principale; le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit au sous-locataire à l'égard du bailleur, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction ». D'autre part, il existe en droit strict une différence importante entre la cession du bail et la sous-location du bien loué, encore qu'en fait cette distinction théorique puisse difficilement justifier une différence de traitement législatif.



Met inachtneming van die omstandigheden, heeft uw Commissie een wijziging van de tekst voorgesteld die tegelijk het geval van overdracht van de huurovereenkomst en dat van algehele onderverhuuring van het gehuurde goed omvat. In beide gevallen kan het genot van de verlenging de overdrager of de onderhuurder niet ten goede komen door de uitwerking van de overeenkomst van overdracht of van onderverhuuring. Waar het er om gaat te weten of, onverminderd de contractuele uitwerkingen van een overdracht van huurovereenkomst of van een onderverhuuring, het genot van de verlenging aan de overnemer of aan de onderverhuurder niet kan toegekend worden ingevolge en bij kracht van de wet alleen, dit is een kwestie die bij artikel 10 wordt opgelost, waarvan de ontleding verder in dit verslag te vinden is.

Op de vraag van een commissielid of de overnemer van een niet verlengde huurovereenkomst na het verstrijken van de huurtermijn recht op verlenging heeft, was uw Commissie eensgezind om daarop bevestigend te antwoorden.

\* \* \*

Geen noemenswaardige wijziging werd gebracht in de bepaling van het vroeger artikel 5, krachtens welke het recht van de huurder op de verlenging, na zijn overlijden, ten goede komt aan de personen die, op het tijdstip van dat overlijden, bij hem inwonen, onder voorwaarde dat dit inwonen van ten minste zes maanden dagtekent en de inwonenden geen bedienden zijn of behoren tot het huispersoneel.

Dezelfde bepaling voegt hieraan toe dat de termijn van zes maanden niet vereist is voor de echtgenoot. Een commissielid heeft de vraag gesteld of het voordeel dat toegekend wordt aan personen die sedert zes maanden bij de overleden huurder inwoonden, op de bijzit van de huurder van toepassing is. Het antwoord op deze vraag luidt vanzelfsprekend bevestigend, onder voorwaarde, wel te verstaan, dat de bijzit met de overleden huurder werkelijk sedert zes maanden samenwoonde.

\* \* \*

De vroegere wet bepaalde ten slotte in artikel 5 de beginselen volgens welke de betwistingen of de geschillen tussen de personen die recht hebben op verlenging of onder de erfgenamen van de overleden huurder, moeten opgelost worden.

Deze regelen schijnen tot talrijke processen aanleiding gegeven te hebben. Verscheidene commissieleden hebben ze heftig becristiseerd.

Tot besluit besliste uw Commissie de bestaande bepalingen te handhaven. De tekst van de laatste alinea alleen werd lichtjes omgewerkt, zonder dat die redactiewijziging enige invloed op de grond van de zaak kan hebben. Deze verbetering van de tekst bestaat in het vervangen van de woorden « de erfgenamen die het genot van de verlenging

Tenant compte de ces circonstances, votre Commission a proposé une modification du texte englobant à la fois l'hypothèse de la cession du bail et celle de la sous-location intégrale du bien loué. Dans les deux cas le bénéfice de la prorogation ne saurait être acquis au cessionnaire ou au souslocataire par l'effet de la convention de cession ou de sous-location. Quant à savoir si, indépendamment des effets contractuels d'une cession de bail ou d'une sous-location, le bénéfice de la prorogation ne peut être acquis au cessionnaire ou au souslocataire en vertu et par la force seule de la loi, c'est là une question qui est résolue par l'article 10 dont l'analyse sera faite dans la suite de ce rapport.

Un commissaire ayant demandé si le cessionnaire d'un bail non prorogé a droit à la prorogation, à l'expiration du bail en cours, votre commission fut unanime à répondre par l'affirmative.

\* \* \*

Aucune modification sensible n'a été apportée à la disposition de l'ancien article 5 en vertu de laquelle le droit du preneur à la prorogation profite, après son décès, aux personnes habitant avec lui au moment de ce décès, à condition que cette habitation remontât à six mois au moins et que le fait de cette habitation ne fût pas la conséquence de la qualité d'employés ou gens de service, des personnes jouissant de la cohabitation.

La même disposition ajoute que le délai de six mois n'est pas requis pour le conjoint. Un commissaire a posé la question de savoir si l'avantage reconnu aux personnes habitant depuis six mois, avec le preneur décédé s'applique à la concubine du preneur. La réponse à cette question est évidemment affirmative, à condition bien entendu que la concubine habitât effectivement depuis six mois avec le preneur décédé.

\* \* \*

L'ancienne loi déterminait enfin à l'article 5 les principes suivant lesquels les contestations ou les désaccords entre les bénéficiaires du droit à prorogation ou les héritiers du preneur décédé doivent être résolus.

Il semble que ces règles aient donné naissance à de nombreux procès. Plusieurs commissaires les ont critiquées vivement.

En conclusion, votre Commission décida de maintenir les dispositions existantes. Le texte du dernier alinéa fut seulement légèrement retouché, sans que cette modification de rédaction puisse avoir la moindre influence sur le fond. Cette amélioration du texte consiste dans le remplacement des mots « les héritiers qui ne jouissent pas de la prorogation sont, de plein droit, dégagés à l'égard du bailleur

niet genieten, zijn van rechtswege ten opzichte van de verhuurder ontslagen van elke verplichting ontstaan uit de bewoning door hun mede-erfgenamen, na het overlijden » door de woorden : « de erfgenamen die de verlenging niet genieten, zijn ten opzichte van de verhuurder niet gebonden door de verplichtingen, uit het gebruik van het goed na het overlijden ontstaan ».

## ARTIKEL 7.

Ingevolge de opmerking van een commissielid, stelt uw Commissie voor, aan de in paragraaf 1 voorkomende opnoeming die, onder het stelsel van de vroegere wet, alleen de openbare besturen begreep, de inrichtingen ten algemene nutte en de verenigingen zonder winstoogmerken toe te voegen. Het is inderdaad van belang erop toe te zien dat de beperking in de beschikking over de onroerende goederen geen beletsel vormt voor de noodzakelijk gevonden uitbreiding van opvoedings-, menslievende en andere instellingen, voor zover zij het nut van 't algemeen nastreven.

De § 2 neemt, op één wijziging na, de in § 2 van artikel 6 van de vroegere wet besloten bepalingen over.

De enige wijziging heeft betrekking op het geval waarin opzegging gedaan wordt tengevolge van de verbreking van het arbeids- of bediendencontract door toedoen van de arbeider of van de bediende. De verantwoording van de aan de vroegere tekst toegevoegde woorden, nl. : « zonder dat er schuld van zijnentwege moet blijken te bestaan (1) » wordt door de memorie van toelichting gegeven. Zij houdt verband met een rechtspraak van het Hof van Cassatie, waaraan de Regering en uw Commissie U voorstellen een einde te maken.

## ARTIKEL 8.

Artikel 8 is, met andere bewoordingen, de weergave van het vroeger artikel 7. Het betreft het geval van de huurder die het gehuurde pand wenst te verlaten. Het verwondert niet dat die bepaling tot geen moeilijkheden heeft aanleiding gegeven. Zij werd dus behouden.

## ARTIKEL 9.

De eerste twee alinea's van artikel 8 oud werden versmolten. Terwijl de oude tekst bepaalde : « Laatstbedoelde (d.w.z. de verkrijger van het onroerend goed), echter, kan de intrekking van de verlenging vorderen in de bij artikel 4 bepaalde voorwaarden », luidt de nieuwe tekst als volgt : « Behoudens het bepaalde in artikel 4... ».

(1) De woorden « dans son fait » in de Franse tekst van het Regeringsontwerp (n° 47, B. Z. 1950, blz. 41), zijn klaarblijkelijk een misstelling. In de memorie van toelichting wordt trouwens de juiste uitdrukking gebruikt.

de toute obligation née de l'occupation par leurs cohéritiers, postérieurement au décès » par les mots : « les héritiers qui ne jouissent pas de la prorogation ne sont pas tenus, à l'égard du bailleur, des obligations nées de l'occupation postérieure au décès ».

## ARTICLE 7.

Sur l'observation d'un Commissaire, votre Commission propose d'ajouter à l'énumération contenue dans le paragraphe 1 et qui comprenait sous le régime de la loi ancienne les administrations publiques seulement, les établissements d'utilité publique et les associations sans but lucratif. Il importe en effet de veiller à ce que la restriction dans la disposition des immeubles n'entrave pas l'extension devenue indispensable d'institutions éducatives, philanthropiques et toutes autres dès lors qu'elles revêtent une préoccupation d'utilité publique.

Le § 2 reproduit, sans modification sauf une, les dispositions déposées dans le § 2 de l'article 6 de la loi ancienne.

L'unique modification a trait au cas où un congé est donné à la suite de la rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé. La justification des mots ajoutés au texte ancien, à savoir : « sans qu'il doive être justifié d'une faute dans son chef (1) » est donnée par l'exposé des motifs. Elle se rattache à une jurisprudence de la Cour de Cassation à laquelle le Gouvernement et votre Commission vous proposent de mettre fin.

## ARTICLE 8.

L'article 8 est la reproduction de l'article 7 ancien. Il concerne le cas du preneur qui désire quitter les lieux loués. Il n'est pas surprenant que cette disposition n'a guère donné lieu à difficultés. Elle a donc été maintenue.

## ARTICLE 9.

Les deux premiers alinéas de l'article 8 ancien ont été fusionnés. Là où le texte ancien disposait : « toutefois ce dernier (c'est-à-dire l'acquéreur de l'immeuble) peut réclamer le retrait de la prorogation dans les conditions prévues à l'article 4 », le texte nouveau s'exprime comme suit : « sous réserve des dispositions de l'article 4... ».

(1) C'est par suite d'une erreur manifeste que le texte du Gouvernement (n° 47, Sénat Extr. 1950, p. 41) contient les mots « dans son fait ». L'exposé des motifs apporte d'ailleurs la correction nécessaire.

De grond werd dus geenszins gewijzigd. De verkrijger van een onroerend goed waarop de wettelijke verlenging van toepassing is, is door de uitwerking daarvan gebonden, maar hij geniet eveneens de uitzonderingen en afwijkingen die aan de verhuurders toegestaan zijn.

\* \* \*

Het derde lid van artikel 8 oud maakte een uitzondering voor de goederen die door het Dienst van het Sekwester bewaard en beheerd worden.

Ingaande op het voorstel van een van uw commissieleden tijdens de beraadslagingen die geleid hebben tot de huishuurwet van 31 Juli 1947, had uw Commissie en daarna de Senaat, de door de Dienst van het Sekwester bewaarde en beheerde onroerende goederen van de verlenging uitgezonderd, en de termijn gedurende welke de huurder het onroerend goed zou kunnen blijven betrekken, bepaald op zes maanden nadat de overdracht van eigendom hem aangezegd is.

Die bepaling was niet ingegeven door het belang van de verhuurder, noch door dat van de huurder, zelfs niet door de bedoeling woongelegenheden te verschaffen, welke de bron is van de uitzonderingswetgeving. De indiener van het amendement dat later artikel 8 is geworden, had enkel tot doel de vereffening van de aan de Dienst van het Sekwester toevertrouwde goederen te bespoedigen. Immers, de toepassing van het beginsel van de wettelijke verlenging op bedoelde goederen zou deze zodanig in waarde doen verliezen dat de Dienst van het Sekwester geneigd zou zijn de tegeldemaking ervan steeds maar te blijven uitstellen.

De Kamer der Volksvertegenwoordigers verdraaide deze bepaling door er een voorwaarde aan toe te voegen die niets gemeens heeft met de bedoeling die er aan ten grondslag ligt. Zij beschouwde de uitzondering als een soort gunst voor de verkrijgers van onder sekwester gestelde goederen en stelde ze afhankelijk van de voorwaarde dat de verkrijger de bedoeling had 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.

Wanneer, in 1947, de aldus geamendeerde huishuurwet van de Kamer naar de Senaat terugkwam, drong deze laatste niet aan in de zin van zijn opvatting, omdat de goedstemming van de wet in haar geheel spoedeisend was.

Maar thans, nu de gelegenheid zich aanbiedt om dit punt te regelen, oordeelt uw Commissie, in overleg met de Regering, dat er dient teruggekeerd naar de oorspronkelijke bedoeling van de betrokken bepaling. Dat is de reden waarom het laatste gedeelte van artikel 8 oud werd weggelaten.

#### ARTIKEL 10.

Dit artikel heeft betrekking op de onderverhuringen. Het wetsontwerp handhaaft ten deze de algemene regel van de huidige wet, te weten dat

Il n'y a donc aucune modification quant au fond. L'acquéreur d'un immeuble auquel s'applique la prorogation légale est tenu par les effets de celle-ci, mais il jouit aussi de toutes les exceptions et dérogations accordées aux bailleurs.

\* \* \*

Le troisième alinéa de l'article 8 ancien créait une exception à l'endroit des biens conservés et administrés par l'Office des Séquestres.

Sur proposition d'un de vos commissaires, lors des délibérations préalables à la loi sur les baux à loyer du 31 juillet 1947, votre Commission et à sa suite le Sénat, avaient excepté de la prorogation les immeubles conservés et administrés par l'Office des Séquestres et fixé à six mois le délai pendant lequel le preneur pourrait se maintenir dans l'immeuble après que la transmission de la propriété lui aurait été notifiée.

Cette disposition ne s'inspirait ni de l'intérêt du bailleur, ni de celui du preneur, ni même de la considération de logement qui gît à la source de la législation exceptionnelle. L'auteur de l'amendement qui devint l'article 8 avait pour seul but d'accélérer la liquidation des biens confiés à l'Office des Séquestres. En effet, l'application à ces biens du principe de la prorogation légale les eût frappés d'une dépréciation susceptible d'inciter l'Office des Séquestres à différer indéfiniment leur réalisation.

La Chambre des Représentants dénatura cette disposition en y ajoutant une condition qui n'avait rien de commun avec la pensée qui l'avait inspirée. Elle considéra l'exception comme une sorte de faveur faite aux acquéreurs de biens sous séquestre et la subordonna à la condition que l'acquéreur eût l'intention d'occuper lui-même l'immeuble vendu ou de le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint.

Lorsque, en 1947, la loi sur les baux à loyer ainsi amendée revint de la Chambre au Sénat, celui-ci n'insista pas, dans le sens de sa conception, parce que le vote de la loi, dans son-ensemble, était urgent.

Mais aujourd'hui que l'occasion se présente de mettre les choses au point, votre Commission, d'accord avec le Gouvernement, estime qu'il convient de revenir à la pensée originaire de la disposition envisagée. C'est pourquoi la dernière partie de l'article 8 ancien a été écartée.

#### ARTICLE 10.

Cet article a trait à la matière des sous-locations. Le projet de loi maintient à cet égard la règle générale de la loi actuelle, à savoir que le sous-locataire

de onderhuurder door de wettelijke verlenging beschermd is tegenover de hoofdhuurder in dezelfde mate als de hoofdhuurder tegenover de eigenaar en dat hij het eveneens is ingeval de hoofdhuur ophoudt, op voorwaarde dat onderverhuur niet werd verboden of dat de verhuurder niet, zij het ook stilzwijgend, van het verbod van onderverhuur heeft afgezien.

De tekst werd slechts lichtjes gewijzigd, in deze zin dat de tweede en de derde alinea's van artikel 9 oud samengevoegd werden zonder dat deze vereenvoudiging van de tekst de draagwijdte van de bepaling wijzigt.

Een stap naar de vrijheid werd evenwel gedaan door de volgende beperking :

Voortaan zullen de onderverhuringen niet langer door de wettelijke verlenging beschermd worden dan de hoofdhuur duurt.

Die regel is uitsluitend van toepassing op de onderverhuringen tot stand gekomen na de inwerkingtreding van de wet.

In de duur van de hoofdhuur dient in voorkomend geval meegerekend de tijd die bij de wettelijke verlenging aan de bedongen huurtijd werd toegevoegd.

### HOOFDSTUK III.

#### Beperking van de huurprijzen.

##### ARTIKEL 11.

De vaststelling van het maximumbedrag der huurprijzen heeft in uw Commissie aanleiding gegeven tot vrij levendige besprekingen.

Bij de oude wet was de maximumverhoging van de huurprijs vastgesteld op 40 t. h. van de normale huur op 1 Augustus 1939. Mits één maand te voren op te zeggen kon die verhoging tot 70 t. h. gaan. Ingeval partijen het eens waren, kon zij 100 t. h. bedragen. Ten slotte kon de rechter, in uitzonderingsgevallen, wanneer de billijkheid en de respectieve toestand van partijen zulks wettigden, de verhoging opvoeren tot 150 t. h., doch zulks enkel voor de toekomst. De wetgever had zich zeer wantrouwend getoond tegenover de eigenaars, die een verhoging met 100 t. h. wilden verkrijgen door een akkoord met hun huurder. Dit wantrouwen was gewettigd wegens talrijke misbruiken. Hij had dus de wilsuiting van de huurder met een reeks beschermende voorzorgen omringd.

Op grond van de stand der woningschaarste op het ogenblik van haar werkzaamheden, vervangt de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten de verhoging van 40 of 70 t. h., van 100 t. h. en van 150 t. h. onderscheidenlijk door 100 t. h., 150 t. h. en 200 t. h. Die verhoudingen, die in 1949 natuurlijk waren, kunnen thans ontoereikend voorkomen. Een commissielid stelde aanzienlijker verhogingen voor. Zijn voorstel werd niet aanvaard door de Commissie, die bij eenparigheid van stemmen min één onthouding het cijfer van 100 t. h. aannam.

est protégé par la prorogation légale vis-à-vis du locataire principal dans la même mesure que le locataire principal vis-à-vis du propriétaire et qu'en cas de cessation de la location principale, il l'est pareillement, à condition que la sous-location n'ait pas été interdite ou que le bailleur n'ait pas renoncé, même tacitement, à l'interdiction de sous-louer.

Une légère modification a seulement été apportée au texte en ce sens que les deuxième et troisième alinéas de l'article 9 ancien ont été fusionnés, sans que toutefois cette simplification dans le texte modifie en rien la portée de la disposition.

Un pas a cependant été fait vers la liberté par la restriction que voici :

A l'avenir, les sous-locations ne seront plus protégées par la prorogation légale au-delà de la durée du bail principal.

Cette règle s'applique exclusivement aux sous-locations consenties postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

Dans la durée du bail principal, il y a lieu d'inclure, le cas échéant, la durée de la prorogation légale qui a prolongé la durée du bail conventionnel.

### CHAPITRE III.

#### De la limitation des loyers.

##### ARTICLE 11.

La détermination du montant maximum des loyers a donné lieu, au sein de votre Commission, à des discussions assez vives.

La loi ancienne fixait à 40 p. c. au regard du loyer normal au 1<sup>er</sup> août 1939 le maximum de majoration du loyer. Moyennant un préavis d'un mois, cette majoration pouvait être portée à 70 p. c. En cas d'accord entre parties, elle pouvait atteindre 100 p. c. Enfin, dans des cas exceptionnels, le juge pouvait, si l'équité et la situation respective des parties le justifiaient, porter la majoration à 150 p. c., mais pour l'avenir seulement. La législateur s'était montré fort méfiant des propriétaires qui voulaient obtenir une majoration de 100 p. c. par un accord avec leur preneur. De nombreux abus avaient justifié cette méfiance. Il avait donc entouré la manifestation de volonté du preneur d'une série de précautions protectrices.

S'inspirant de l'état de la crise du logement au moment de ses travaux, la Commission spéciale des baux à loyer substitue aux majorations de 40 ou 70 p. c., de 100 p. c. et de 150 p. c., respectivement celles de 100 p. c., de 150 p. c. et de 200 p. c. Ces proportions, naturelles en 1949, peuvent apparaître insuffisantes à l'heure actuelle. Un commissaire proposa des majorations plus substantielles. Sa proposition ne fut point acceptée par la Commission, celle-ci se ralliant au chiffre de 100 p. c., à l'unanimité moins une abstention.

Een ander commissielid stelde een geleidelijke of trapsgewijze verhoging voor en diende een amendement in die zin in. Dit amendement werd met 6 tegen 6 stemmen verworpen.

De bedoeling, die aan de grondslag ligt van de beslissing uwer Commissie, is eenvoudig te zijn en voorzichtig te werk te gaan. Het is niet wenselijk, aldus oordeelde zij, een stelsel van onderscheid volgens de gevallen te bemoeilijken door een stelsel van onderscheid volgens de tijdstippen. Wil men dat de wet werkelijk door elkeen gekend zij, dan moet men trachten ze klaar en eenvoudig te maken.

Anderdeels vreesde uw Commissie, dat de nieuwe wet, door het verhogingspercentage nog meer op te drijven, de economische toestand zou kunnen vertroebelen. Een te aanzienlijke verhoging van de geringe huurprijzen zou immers fataal leiden tot een merkelijke verhoging van de levensduurte voor de kleine lieden en als gevolg daarvan tot eisen van loonsverhoging, en daardoor tot een algemene stijging der levensduurte.

Een commissielid stelde voor een verhoging van 125 t. h. toe te staan mits partijen het eens zijn, ingeval de verhuurder aan de huurder een huurovereenkomst voor een zekere duur zou toestaan, en wel drie jaar ten minste. Zulk akkoord moest niet door de vrederechter bekrachtigd worden, terwijl intendeel de contractuele verhoging met 150 t. h. zonder huurovereenkomst van drie jaar aan die bekrachtiging en aan alle bij de oude wet in dergelijk geval voorziene formaliteiten moest onderworpen worden. Het doel van de indiener van dit amendement was een massale verhoging van alle huurprijzen, ofwel het te groot aantal verhuizingen op het ogenblik dat de verlenging volgens de uitzonderingswetgeving zou ophouden, te vermijden of de omvang ervan te beperken. De gedachte was beslist sympathiek, doch uw Commissie heeft ze niet bijgetreden, uit vrees de reeds vrij ingewikkelde wetgeving nog ingewikkelder te maken.

Uw Commissie aanvaardde ten slotte de verhouding van 150 t. h. ingeval partijen akkoord zijn. Maar zij besloot de bekrachtiging van het akkoord door de vrederechter af te schaffen, niet dat zij deze formaliteit nutteloos oordeelde, maar zij was van mening dat men nu lossen kan zijn dan in 1948 en dat, in tal van omstandigheden, de bij de wet ingestelde bescherming bepaalde personen de mogelijkheid had geboden zich, niet zonder kwade trouw, aan een vrijwillig aangegane verplichting te onttrekken.

Hier rijst de vraag of een huurprijs die boven het bij de wet toegestane maximum uitgaat door de vrederechter tot het gewoon maximum van 100 t. h. (volgens de nieuwe wet) moet teruggebracht worden, dan wel of, op grond van het vermoeden dat partijen het eens waren over de ingeval van akkoord toegelaten verhoging, die huurprijs zal moeten vastgesteld worden op 150 t. h. Onder het stelsel van de vroegere wet is op dit punt enige aarzeling in de rechtspraak aan de dag getreden. Nu de formaliteit van de bekrachtiging van het akkoord zal afgeschaft zijn,

Un autre membre proposa une majoration graduelle ou par étapes et déposa un amendement dans ce sens. Cet amendement fut rejeté par 6 voix contre 6.

La pensée qui dicta la décision de votre Commission fut une préoccupation de simplicité et de prudence. Il n'est pas souhaitable, a-t-elle estimé, d'alourdir un système de différenciation suivant les cas par un système de différenciation suivant les époques. Pour être effectivement connue de tous, la loi doit s'évertuer à être claire et simple.

D'autre part, votre Commission a craint qu'en élevant davantage le palier des majorations, la loi nouvelle ne risquât de troubler la situation économique. Une majoration trop considérable des petits loyers aurait, en effet, pour conséquence fatale une augmentation sensible du coût de la vie pour les petites gens et, par ricochet, des prétentions à une augmentation des salaires et, partant, une augmentation du prix de toutes choses.

Un commissaire proposa d'autoriser une majoration de 125 p. c., moyennant accord des parties, au cas où le bailleur consentirait au preneur un bail d'une certaine durée, notamment de trois ans au moins. Pareil accord ne devait pas être homologué par le juge de paix, tandis qu'en revanche la majoration contractuelle de 150 p. c. sans bail de trois ans devait être soumise à cette homologation et à toutes les formalités prévues par la loi ancienne en pareil cas. Le but de l'auteur de cet amendement était d'éviter ou d'amenuiser une majoration massive de tous les loyers ou bien le nombre trop grand de déménagements au moment où la prorogation résultant de la législation exceptionnelle prendrait fin. L'idée assurément était sympathique, mais votre Commission ne s'y rallia pas, de peur d'apporter une complication de plus à une législation qui l'était déjà dans une sensible mesure.

Votre Commission s'arrêta finalement à la proportion de 150 p. c. en cas d'accord des parties. Mais elle décida de supprimer la formalité de l'homologation de l'accord par le juge de paix, non qu'elle estimât cette formalité inutile, mais parce qu'elle fut d'avis qu'on peut maintenant se montrer plus libéral qu'en 1948 et que dans maintes circonstances la protection instituée par la loi avait permis à des personnes de se dégager non sans mauvaise foi d'une obligation qu'ils avaient assumée librement.

Ici se pose la question de savoir si le prix d'un loyer supérieur au maximum autorisé par la loi doit être ramené par le juge au maximum ordinaire de 100 p. c. (d'après la loi nouvelle) ou si, sur la base d'une présomption d'accord sur la majoration autorisée moyennant accord, il devra être fixé à 150 p. c. Sous le régime de l'ancienne loi, la jurisprudence a trahi sur ce point certaines hésitations. Maintenant que sera supprimée la formalité de l'homologation de l'accord, votre Commission est d'avis qu'il faut s'en tenir à l'intention des parties

is uw Commissie van mening dat men zich moet houden aan de bedoeling van partijen en dat partijen, door zich akkoord te stellen over een hogere prijs dan het toegelaten maximum, op zijn minst dit maximum hebben willen bereiken.

Het maximum der rechterlijke verhoging, d.w.z. die welke de rechter zonder terugwerkende kracht kan bevelen, met inachtneming van de billijkheid en van de onderscheiden toestand van partijen, werd op 200 t. h. gesteld.

Een commissielid stelde voor de rechter te ontslaan van de verplichting de toestand van de verhuurder in aanmerking te nemen, aangezien bedoelde toestand niet veel invloed heeft op de betaalkracht van de goeode huurder. Uw Commissie was evenwel niet van mening dat hierop moest ingegaan worden. Naar haar gevoelen moet de naar billijkheid uitspraak doende rechter, alle bestanddelen van het vraagstuk in aanmerking nemen, en hieronder valt, zonder twijfel, ook de toestand van de verhuurder. Er is nochtans waargenomen dat, bij de toepassing van deze uitzonderingsbepaling, de vrederechters een overdreven gestrengheid aan de dag hebben gelegd en dat zij vaak als regel genomen hebben een toestand welke de verslaggever over de wet van 31 Juli 1947 slechts als voorbeeld had vermeld. Voor de toepassing van de uitzonderingsverhoging met 200 t. h. moet de huurder dus niet noodzakelijk hogere inkomsten hebben dan de verhuurder. De bepaling kan worden toegepast telkens wanneer de respectieve toestand van partijen het wettigt. Zulks zal bv. het geval zijn voor de huurder die, door onderverhuringen of door een bloeiende beroepsbedrijvigheid laat haalt uit de omstandigheid dat zijn huurprijs lager gehouden wordt dan wat op grond van de economische toestand billijk zou zijn. Ten einde blijkt te geven van haar wil de bedoelde uitzonderingsbepaling ruimer toegepast te zien, heeft uw Commissie in de tekst van het oud artikel 10 de woorden « indien de onderscheidenlijke toestand van partijen zulks wettigt » doen wegvallen, en zij heeft zich beperkt tot één enkel, algemener begrip, de billijkheid. Dat wil dus geenszins zeggen dat de rechter, wanneer hij de billijkheid te beoordelen heeft de respectieve toestand van partijen niet meer moet in aanmerking nemen. Het is om haar bedoeling beter te doen uitkomen, dat uw Commissie de woorden « bij uitzondering » heeft laten wegvallen.

Een lid stelde bij amendement voor, de grens van 200 t. h. af te schaffen in geval van rechterlijke verhoging. Dit voorstel werd met 5 tegen 2 stemmen bij 2 onthoudingen afgewezen.

De natuurlijke straf voor de overtreding der wet, op gebied van huurprijs, is de teruggave van de ten onrechte geïnde huurgelden of aftrekking daarvan van de te vervallen huurgelden. Onder het stelsel van de vroegere wet, was deze teruggave of aftrekking een verplichting voor de rechter. Uw Commissie, ingaande op een voorstel van de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten, heeft zich willen schikken naar de algemene economie van het wetsontwerp, door de straf wegens overtreding van de wet te beperken tot het excedent van de huurprijs der laatste twaalf maanden en door de rechter volkomen vrij te

et qu'en exprimant leur accord sur un prix supérieur au maximum autorisé, les parties ont tout au moins voulu atteindre ce maximum.

La majoration judiciaire, c'est-à-dire celle que le juge peut ordonner sans rétroactivité en tenant compte de l'équité et de la situation respective des parties, a été fixée au maximum de 200 p. c.

Un membre de la Commission a proposé de dispenser le juge de prendre en considération la situation du bailleur, celle-ci n'ayant guère d'influence sur la capacité de paiement du preneur aisé. Cependant, votre Commission n'a pas estimé devoir donner à cette suggestion une suite favorable. A son sentiment, le juge statuant en équité doit considérer tous les éléments du problème et la situation du bailleur se range sans aucun doute parmi ceux-ci. Il a été constaté néanmoins que, dans l'application de cette disposition exceptionnelle, les juges de paix se sont montrés d'une rigueur excessive et qu'ils ont souvent admis comme une règle une situation que le rapporteur de la loi du 31 juillet 1947 n'avait citée qu'à titre d'exemple. Il n'est donc pas indispensable, pour que la majoration exceptionnelle de 200 p. c. puisse être appliquée, que le preneur jouisse de revenus supérieurs à ceux du bailleur. La disposition peut être appliquée dans tous les cas où la situation respective des parties le justifie. Tel sera, par exemple, le cas du preneur qui, par des sous-locations ou par une activité professionnelle florissante profite de la circonstance que son loyer est maintenu en-dessous de ce que la situation économique justifierait. Afin de marquer sa volonté de voir appliquer plus largement la disposition exceptionnelle envisagée, votre Commission a fait disparaître du texte de l'ancien article 10 les mots : « si la situation respective des parties le justifie » et s'en est tenue à la seule notion, plus générale, de l'équité. Cela ne veut donc nullement dire que, dans son application de l'équité, le juge ne doit plus prendre en considération la situation respective des parties. C'est pour marquer la même intention que votre Commission a fait tomber les mots : « à titre exceptionnel ».

Un membre proposa, par voie d'amendement, de supprimer la limite de 200 p.c. en cas de majoration judiciaire. Cette proposition a été rejetée par 5 voix contre 2 et 2 abstentions.

La sanction naturelle de la violation de la loi, en ce qui concerne le prix du loyer, c'est la restitution des loyers perçus indûment ou leur imputation sur les loyers à échoir. Sous le régime de l'ancienne loi, cette restitution ou imputation était une obligation pour le juge. Suivant en ceci la suggestion de la Commission spéciale des baux à loyer, votre Commission a voulu se conformer à l'économie générale du projet de loi, en limitant à l'excédent de loyer des douze derniers mois la sanction résultant de la violation de la loi et en laissant au juge un pouvoir absolu d'appréciation sur le point de

laten wanneer hij zal te oordelen hebben of de straf moet toegepast worden en dan in welke mate, gedeeltelijke teruggave niet uitgesloten. Het vermoeden is immers verantwoord dat de huurder, die zijn recht op teruggave gedurende een lange tijd niet heeft laten gelden, op zijn minst een natuurlijke verplichting heeft aangegaan en dat het, in elk geval, niet noodzakelijk is hem langs wettelijke weg te beschermen.

Vanaf welke datum mag de maximumverhoging toegepast worden?

Laten wij er op wijzen dat de verhoging van 100 t. h. een maximum is. Hieruit volgt vooreerst dat zij niet van rechtswege toepasselijk is. Hieruit volgt nog dat het de verhuurder vrijstaat dit maximumbedrag niet toe te passen en dat hij hetzij er onder kan blijven, hetzij de van kracht zijnde huurprijs kan behouden. De verhoging zal dus een gevolg zijn van een wilsuïting van de verhuurder, waaraan de huurder zich niet zal kunnen onttrekken. Die wilsuïting zal een onmiddellijk gevolg kunnen hebben, zonder dat opzegging noodzakelijk is. Doch zulks geldt slechts met ingang van 1 Januari 1951, op welke datum deze bepaling van kracht zal worden.

De overeengekomen verhoging met 150 t. h. zal beginnen te lopen op de door partijen vastgestelde datum. Is er niets uitdrukkelijk bepaald, dan zal dienen vermoed te worden dat zij de bedoeling hadden de verhoging vanaf de eerste vervaldag toe te passen.

De uitzonderlijke verhoging met 200 t. h. wordt door de rechter bevolen. Het is dus de rechter die zal beslissen op welke datum zij zal ingaan, zonder dat hij ze evenwel op het verleden kan doen slaan. Zwijgt het vonnis hieraangaande, dan zal de verhoging van toepassing zijn vanaf de instelling van de vordering.

#### ARTIKEL 12.

Onder het stelsel van de vroegere wet waren in artikel 11 strafrechtelijke sancties gesteld tegen wie de wet zou overtreden. Vóór de ontbinding van de Kamers werd een amendement ingediend om die strafrechtelijke sancties af te schaffen. Het steunde op de overweging dat in een aangelegenheid van burgerlijk recht zoals de uitzonderingswetgeving op de huishuur, burgerrechtelijke sancties moeten volstaan, des te meer daar deze straffen, alles bijeengenomen, die van het gemeen recht ter zake van overeenkomsten zijn. Anderzijds heeft de praktijk van de wet aangetoond dat strafrechtelijke sancties slechts in een zeer beperkt aantal gevallen werden toegepast. Zij zijn dan ook van weinig nut gebleken.

Dit amendement werd afgewezen.

Een ander amendement strekte er toe de 2<sup>e</sup> alinea van het oud artikel 11 opnieuw in te lassen, te weten : « Geen vervolging kan worden ingesteld dan op klacht van de huurder of van deze aan wie enig onwettig huuraanbod werd gedaan. »

savoir si la sanction doit être appliquée et dans quelle mesure, une restitution partielle n'étant pas exclue. Il convient de présumer, en effet, que le preneur qui n'a pas fait valoir son droit à restitution pendant une période prolongée, a contracté pour le moins une obligation naturelle et qu'en tout cas la nécessité d'une protection légale ne s'impose pas dans son cas.

A partir de quelle date le maximum de majoration peut-il être appliqué ?

Soulignons que le taux de majoration de 100 p. c. est un maximum. Il en résulte d'abord qu'il ne s'applique pas de plein droit. Il en résulte ensuite que le bailleur peut ne pas appliquer ce taux maximum et, soit demeure en deçà, soit maintienne le loyer en vigueur. La majoration sera donc consécutive à une manifestation de volonté du bailleur, à laquelle le preneur ne pourra pas se soustraire. Cette manifestation de volonté pourra avoir un effet immédiat, sans nécessité de préavis. Mais cela n'est vrai qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1951, date à laquelle cette disposition entrera en vigueur.

Pour la majoration conventionnelle de 150 p. c., celle-ci prendra cours à la date que les parties auront stipulée. Si elles ne disent rien expressément, il faudra présumer qu'elles ont entendu appliquer la majoration dès la première échéance.

Quant à la majoration exceptionnelle de 200 p. c., celle-ci est ordonnée par le juge. C'est donc le juge qui décidera à quelle date elle prendra cours sans qu'il puisse toutefois la faire porter sur le passé. Dans le silence du jugement sur ce point, la majoration prendra cours à dater de l'introduction de l'action.

#### ARTICLE 12.

Sous le régime de la loi ancienne, l'article 11 comminait des sanctions pénales contre les personnes qui auraient violé la loi. Avant la dissolution des Chambres, un amendement fut présenté en vue d'abroger ces sanctions pénales. Il se basait sur la considération que dans une matière de droit civil comme celle de la législation exceptionnelle sur les baux à loyer, des sanctions civiles doivent suffire, d'autant plus que ces sanctions sont en somme celles du droit commun en matière conventionnelle. D'autre part, la pratique de la loi a démontré que les sanctions pénales ne furent appliquées que dans un nombre restreint de cas. Elles se sont avérées, dès lors, peu utiles.

Cet amendement fut rejeté.

Un autre amendement tendit à réintroduire l'alinéa 2 de l'ancien article 11, à savoir : « La poursuite ne peut avoir lieu que sur la plainte du locataire ou de celui à qui ont été faites les offres illégales. »

Een derde amendement strekte er toe de bepaling aan te vullen door toevoeging van het initiatief van de huurder die een kennelijk hogere huurprijs dan de wettelijke aanbiedt of aanvaardt. De eerste alinea zou dan geluid hebben als volgt : « Al wie, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde, een kennelijk hogere huurprijs dan de wettelijke aanbiedt, vraagt, aanvaardt of bedingt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden, en met geldboete van 100 tot 100.000 frank, of met één van die straffen alleen. »

De Regering achtte het niet nodig de strafrechtelijke sancties te handhaven. Zij aanvaardde de redenen die aangevoerd werden door de indiener van het amendement dat tot afschaffing ervan strekte. Uw Commissie is die zienswijze bijgetreden door met 4 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen een amendement af te wijzen dat tot doel had die weder in te voeren.

Naar het gevoelen van de Commissie zullen de strafvorderingen, die reeds op grond van de oude wet ingesteld zijn of het nog zouden kunnen worden, volgens het algemeen beginsel van artikel 2 van het Wetboek van Strafrecht gevoerd worden, zegge dat de afschaffing van het strafrechtelijk karakter van een feit elke mogelijkheid van vervolging of veroordeling wegneemt, zelfs voor feiten die van oudere datum zijn dan die afschaffing.

Daarentegen heeft de Regering in artikel 12 de bepaling gehandhaafd betreffende de verjaring van de burgerlijke vorderingen ontstaan uit de toepassing van artikel 11 dat betrekking heeft op het bij de wet gestelde maximum. Die verjaring vervalt zes maanden nadat de huurder de lokalen verlaten heeft.

### ARTIKEL 13.

Artikel 12 van de vroegere wet bedong de mogelijkheid van een bijkomende verhoging van de huurprijs voor het geval dat sommige verplichtingen ten laste van de verhuurder komen, ofwel nog voor het geval dat de onderhoudslast van het verhuurde goed tot uiting komt in een verhogingscoëfficiënt die de verhogingscoëfficiënt van de wettelijke huurprijs overschrijdt.

Die bepaling werd gehandhaafd, aangevuld en nader omschreven.

Aan de lasten die voortvloeien uit het verstrekken van water, vuur en licht, werden de belastingen toegevoegd, onder voorwaarde dat deze niet door de wet uitsluitend ten laste van de eigenaar gesteld zijn.

Wat de herstellingen betreft, is het niet meer nodig, zoals onder het stelsel der vroegere wet, dat de herstellingen door de huurder geëist werden om aan deze laatste, uit hoofde daarvan, een bijslag op de huurprijs te mogen opleggen. Het volstaat dat de herstellingen nodig zijn om het normaal genot van het gehuurde goed te verzekeren. Uw Commissie en de Regering hebben zich bezorgd gemaakt om het voortschrijdend verval van de onroerende goederen ingevolge de onmogelijkheid, voor de eigenaar, de nodige herstel- en onderhoudswerken uit te voeren

Un troisième amendement tendit à compléter la disposition par l'adjonction de l'initiative du preneur offrant ou consentant un loyer manifestement supérieur au prix légal. Ainsi la disposition de l'alinéa 1<sup>er</sup> se fut exprimée en ces termes : « Quiconque, soit pour lui-même, soit pour un tiers, offre, demande, consent ou stipule un loyer manifestement supérieur au prix légal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 100 à 100.000 francs ou d'une de ces peines seulement. »

Le Gouvernement n'a pas jugé utile de maintenir les sanctions pénales. Il a adopté les motifs mis en valeur par l'auteur de l'amendement tendant à leur abrogation. Votre Commission s'est ralliée à cette manière de voir en repoussant par 4 voix contre 1 et 2 abstentions un amendement tendant à les rétablir.

Suivant le sentiment de la Commission, les actions pénales déjà engagées en vertu de la loi ancienne ou qui pourraient encore l'être, seront régies par le principe général de l'article 2 du Code Pénal à savoir que la suppression du caractère pénal d'un fait enlève toute possibilité de poursuite ou de condamnation même à l'égard des faits antérieurs à cette suppression.

En revanche, le Gouvernement a maintenu à l'article 12 la disposition relative à la prescription des actions civiles nées de l'application de l'article 11, qui a trait au maximum légal du loyer. Cette prescription expire six mois après que le preneur a quitté les lieux.

### ARTICLE 13.

L'article 12 de la loi ancienne réservait une possibilité d'augmentation complémentaire du loyer au cas où certaines obligations mises à charge du bailleur ou bien encore au cas où la charge de l'entretien du bien loué se traduisaient par un coefficient d'augmentation supérieur au coefficient d'augmentation du loyer légal.

Cette disposition a été maintenue, complétée et précisée.

Aux charges résultant de prestations d'eau, d'éclairage et de chauffage ont été ajoutées les charges de contributions, à condition que celles-ci ne fussent pas mises par la loi à charge exclusive du propriétaire.

En ce qui concerne les réparations, il n'est plus nécessaire, comme sous le régime de la loi ancienne, que les réparations eussent été réclamées par le preneur pour qu'un supplément de loyer puisse être imposé de ce chef à celui-ci. Il suffit que les réparations soient nécessaires pour assurer la jouissance normale du bien loué. Votre Commission et le Gouvernement se sont émus de la dégradation progressive des immeubles résultant de l'impossibilité pour le propriétaire d'y apporter les travaux de réparation et d'entretien nécessaires dans les cas — et



in de gevallen — en zij waren het talrijkst — waarin de huurder liever in erbarmelijke voorwaarden van genot woonde dan het risico op te lopen te moeten bijdragen tot de kosten van de werken bestemd om hem een vollediger genot te verschaffen en tegelijkertijd het onroerend kapitaal van de eigenaar in stand te houden.

Op voorstel van een commissielid, heeft uw Commissie besloten in haar verslag de juiste draagwijdte van die bepaling te omschrijven. Daar de verhoging van de kosten van de voor het normaal genot van het gehuurde goed nodige herstelwerken op een hogere coëfficiënt staat dan de coëfficiënt van de wettelijke huurprijs ten opzichte van de normale huurprijs op 1 Augustus 1939, is het niet het verschil van de kosten der herstelwerken dat ten laste van de huurder zal mogen gesteld worden, doch een bijslag op de verhoging, waarmede de afschrijving en de interesten van het vorenbedoeld verschil van kosten kunnen gedekt worden, zal hem kunnen worden opgelegd.

#### HOOFDSTUK IV.

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

###### ARTIKELN 14 TOT 22.

Dit hoofdstuk neemt nagenoeg woordelijk de bepalingen van de artikelen 13 tot 21 der vroegere wet over. Het heeft betrekking op een stelsel van verlaging der huurprijzen en van verbreking der huurovereenkomsten, dat dagteekent van de wet van 22 Maart 1940 en dat toentertijd door de economische en de uit de oorlog ontstane omstandigheden, voorgeschreven was. Thans is de toepassing van die bepalingen grote uitzondering geworden. Uw Commissie oordeelde niettemin ze te moeten handhaven en de Regering heeft zich bij dit standpunt aangesloten.

Er kunnen inderdaad nog uitzonderlijke gevallen bestaan waarin de door bedoelde artikelen georganiseerde gans bijzondere bescherming noodzakelijk kan blijken. En die bescherming kan niet in een werkelijk noemenswaardige mate de belangen van de eigenaars schaden, omdat de vermindering van de huurprijs in een aanzienlijke mate gemilderd wordt door de haast onvermijdelijke verbreking van de huurovereenkomst na een termijn van zes maanden.

Over dit hoofdstuk werd geen noemenswaardige opmerking ingebracht. Slechts op twee punten dient hier gewezen :

1. In artikel 20, dat met artikel 19 der vroegere wet overeenstemt, heeft men er zich toe beperkt te zeggen dat de rechter uitspraak doet met inachtneming van de toestand van de verhuurder zowel als van de huurder.

c'étaient les plus nombreux — où le locataire préférerait habiter dans des conditions de jouissance déplorables plutôt que d'encourir le risque de devoir participer au coût des travaux destinés à lui assurer une jouissance plus complète et à conserver en même temps le capital immobilier du propriétaire.

Sur la proposition d'un commissaire, votre Commission a décidé de préciser dans son rapport la portée exacte de cette disposition. L'augmentation du coût des réparations nécessaires à la jouissance normale du bien loué répondant à un coefficient supérieur au coefficient du loyer légal par rapport au loyer normal au 1<sup>er</sup> août 1939, ce n'est pas la différence du coût des réparations qui pourra être mise à charge du preneur, mais un supplément de majoration susceptible de couvrir l'amortissement et les intérêts de la différence de coût susvisée pourra lui être imposé.

#### CHAPITRE IV.

##### De la réduction des loyers et des demandes en résiliation.

###### ARTICLES 14 à 22.

Ce chapitre reproduit à peu près textuellement les dispositions des articles 13 à 21 de la loi ancienne. Il a trait à un système de réduction des loyers et de résiliation des baux remontant à la loi du 22 mars 1940 et qui fut imposé à cette époque par les circonstances économiques et les circonstances nées de la guerre. A présent, l'application de ces dispositions est devenue éminemment exceptionnelle. Votre Commission a estimé néanmoins devoir les maintenir et le Gouvernement s'est rallié à son point de vue.

Il peut, en effet, exister encore des cas exceptionnels dans lesquels la protection toute spéciale organisée par ces articles peut s'avérer nécessaire. Et cette protection ne peut nuire dans une mesure vraiment sensible aux intérêts des propriétaires, parce que la diminution du loyer dans une mesure considérable est tempérée par la résiliation presque fatale du bail après un délai de six mois.

Aucune observation notable n'a été faite au sujet de ce chapitre. Et il ne convient de signaler ici que deux choses :

1. A l'article 20, qui répond à l'article 19 de l'ancienne loi, l'on s'est borné à dire que le juge statue en s'inspirant de la situation tant du bailleur que du preneur.

De vroegere wet vermeldde een reeks factoren waarmede de rechter rekening moest houden om er een billijk besluit uit te trekken, zegge :

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

met de behoeften en de lasten van de verhuurder ;

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

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

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

Deze opnoeming strekt alleen tot voorbeeld Enkele der bij wijze van voorbeeld aangehaalde omstandigheden waren in 1940 en in 1945 actueel, maar zijn het thans niet meer. Daarom heeft uw Commissie gemeend dat het nuttig zou zij elke opnoeming weg te laten, met dien verstande dat de rechter de door de vroegere wetgeving vermeldde alsmede alle andere factoren zal moeten in acht nemen om daaruit, na ze te hebben gewikt en vergeleken, de regel van billijkheid te halen waarvan hij het voorwerp van zijn uitspraak zal maken.

2. In artikel 22, dat met het vroeger artikel 21 overeenstemt, werd een lichte tekstwijziging ingevoerd. De woorden : « Wanneer, ten gevolge van een vermindering van huurprijs of van een verbrekking van de huur, het verschil tussen de aanslag van het kadastraal inkomen en het werkelijk netto-inkomen verwezenlijkt tijdens het belastingjaar, ten minste 15 t. h. van het kadastraal inkomen bedraagt », werden vervangen door de woorden : « wanneer de huurprijs teruggebracht wordt tot een bedrag dat ten minste 15 t. h. lager ligt dan het kadastraal inkomen. » (1)

Men begrijpt inderdaad niet hoe de ontbinding van de huurovereenkomst alleen zou kunnen ten gevolge hebben de huurprijs op een bedrag terug te brengen dat ten minste 15 t. h. lager ligt dan het kadastraal inkomen. De door uw Commissie goedgekeurde en door de Regering overgenomen redactie is duidelijker en van algemener strekking dan die van de vroegere wet. Zij is van toepassing op al de gevallen waarin, ten gevolge van een verlaging, de huurprijs ten minste 15 t. h. lager zou liggen dan het kadastraal inkomen. De verlaging of vrijstelling van de grondbelasting en van de op dezelfde basis geheven belastingen, zal dus verleend worden in geval de huurprijs

(1) De Franse tekst van de Regering bevat de woorden « du revenu cadastral ». De Commissie is van oordeel dat het een misstelling geldt, en dat er dient gelezen : « au revenu cadastral ».

La loi ancienne énonçait une série d'éléments dont le juge avait à tenir compte en vue d'en déduire une conclusion d'équité, à savoir :

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

des besoins et des charges du bailleur ;

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

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

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

Cette énumération n'était qu'exemplative. Quelques-unes des circonstances citées à titre d'exemple étaient d'actualité en 1940 et en 1945, mais ne le sont plus à présent. C'est pourquoi votre Commission a pensé que l'on pourrait utilement supprimer toute énumération, étant entendu que le juge aura à considérer les éléments énumérés par la législation antérieure ainsi que tous autres, afin d'en dégager, après les avoir pesés et comparés, la règle d'équité dont il fera l'objet de son jugement.

2. A l'article 22 répondant à l'article 21 ancien, une légère modification de texte a été introduite. Aux mots : « Lorsque, par suite de la réduction du loyer ou de la résiliation du bail, la différence entre le revenu cadastral imposé et le revenu effectif net réalisé pendant une année d'imposition atteint au moins 15 p. c. du revenu cadastral » ont été substitués les mots : « lorsque le loyer est réduit à un montant inférieur de 15 p. c. au moins au revenu cadastral. » (1)

On ne s'explique pas en effet comment la résiliation du bail à elle seule pourrait avoir pour effet de réduire le loyer à un taux inférieur de plus de 15 p. c. au moins au revenu cadastral. La rédaction adoptée par votre Commission et reprise par le Gouvernement est plus claire et plus générale que celle de la loi ancienne. Elle s'applique à tous les cas où, par suite d'une réduction, le loyer serait inférieur de 15 p. c. au moins au revenu cadastral. La modération ou remise de l'impôt foncier et des impôts perçus sur la même base sera donc accordée dans le cas où le loyer est réduit à un taux inférieur de 15 p. c. au moins au revenu cadastral,

(1) Le texte du Gouvernement porte les mots « du revenu cadastral ». La Commission estime qu'il s'agit d'une erreur matérielle et qu'il faut lire : « ... au revenu cadastral... ».

teruggebracht wordt op een bedrag dat ten minste 15 t. h. lager ligt dan het kadastraal inkomen, zelfs wanneer die vermindering voortvloeit uit andere omstandigheden dan de vermindering van de huurprijs bij toepassing van het hoofdstuk IV van onderhavig wetsontwerp.

\* \*

Naar luid van de vroegere wet « moet het verzoek tot vermindering, tot vrijstelling of tot terugbetaling bij de directeur van de belastingen worden ingediend, binnen zes maanden te rekenen van het eindvonnis of van de minnelijke schikking ».

Men heeft vastgesteld dat deze laatste woorden : « van de minnelijke schikking », menigmaal door het Bestuur van Financiën in die zin werden uitgelegd dat de minnelijke schikking door de rechter moest bekrachtigd worden om aanleiding te geven tot een vermindering, vrijstelling of terugbetaling van rechten, daar een eenvoudig niet door de rechter bekrachtigd akkoord van partijen die uitwerking niet kon hebben, wegens de mogelijkheid van bedrog op dit gebied. Een lid van uw Commissie heeft een amendement voorgesteld dat tot doel had die dubbelzinnigheid op te heffen, door nader te bepalen dat de minnelijke schikking van partijen, zelfs wanneer die door de rechter niet vastgesteld is, onder toepassing van artikel 22 zou vallen. Een ander lid stelde daarentegen de tegenovergestelde oplossing voor door het slot van het artikel op de volgende manier te wijzigen : « binnen zes maanden te rekenen van het vonnis of van de bekrachtiging van de minnelijke schikking door de vrederechter ». Dit laatste amendement werd met 6 tegen 2 stemmen afgewezen en uw Commissie besloot, met algemene stemmen, op één na, het eerste amendement te verwerpen en de vroegere tekst te handhaven.

De vraag blijft dus open en het zal voor partijen die een minnelijke schikking sluiten, voorzichtig zijn deze door de vrederechter te laten vaststellen in de bij artikel 32 van het wetsontwerp voorgeschreven vorm.

## HOOFDSTUK V.

### Opvordering van onroerende goederen.

Uw Commissie oordeelde het hoofdstuk betreffende de opvorderingen niet te kunnen laten wegvallen. Gevallen werden haar ter kennis gebracht waarin de opvordering van een onroerend goed het enige middel was om een woongelegenheid te verschaffen aan waardeerbare gezinnen, welke de uitzonderingswet toeliet uit te zetten. Anderzijds, is de mogelijkheid van een eventuele opvordering van zulke aard, dat zij sommige eigenaars kan doen nadenken die, zonder wel uit gemaakt belang, zouden geneigd zijn hetzij hun toebehorende onroerende goederen aan huisvesting te onttrekken, hetzij hun eisen zo hoog te stellen dat zij de beschikking over hun onroerende goederen praktisch buiten het bereik zouden plaatsen van huurders wier middelen niet

même lorsque cette réduction résulte d'autres circonstances que de la réduction du loyer par application du chapitre IV du présent projet de loi.

\* \*

Aux termes de la loi ancienne, « la demande de modération, de remise ou de remboursement doit être adressée au directeur des contributions dans les six mois du jugement définitif ou de l'accord amiable ».

Il a été constaté que ces derniers mots : « de l'accord amiable » ont été interprétés maintes fois par l'administration des finances, en ce sens que l'accord amiable devait être homologué par le juge pour donner ouverture à une modération, remise ou remboursement de droits, un simple accord des parties non homologué par le juge ne pouvant avoir cet effet, à raison des possibilités de fraude en ce domaine. Un membre de votre Commission a proposé un amendement destiné à dissiper l'équivoque en précisant que l'accord amiable des parties, même non constaté par le juge, tomberait sous l'application de l'article 22. Un autre membre proposa au contraire la solution opposée en modifiant la fin de l'article de la manière suivante : « dans les six mois du jugement ou de l'homologation de l'accord amiable par le juge de paix ». Ce dernier amendement fut rejeté par 6 voix contre 2 et votre Commission décida de repousser le premier amendement et de maintenir le texte antérieur, à l'unanimité moins une voix.

La question reste donc ouverte et il sera prudent, pour les parties qui concluent un accord amiable, de faire constater celui-ci par le juge de paix dans les formes de l'article 32 du projet de loi.

## CHAPITRE V.

### De la réquisition des immeubles.

Votre Commission a estimé ne pas pouvoir supprimer le chapitre relatif aux réquisitions. Des cas lui ont été signalés dans lesquels la réquisition d'un immeuble était le seul moyen d'assurer un logement à des familles dignes d'intérêt que la loi exceptionnelle permettait de faire déguerpir. D'autre part, la possibilité d'une réquisition éventuelle est de nature à faire réfléchir certains propriétaires qui, sans intérêt certain, se trouveraient tentés soit de soustraire au logement des immeubles qui leur appartiennent, soit d'élever leurs prétentions dans une mesure telle qu'elle rendrait la disposition de leurs immeubles pratiquement inaccessible à des locataires dont les ressources ne dépassent pas un revenu normal. Cependant votre Commis-

hoger zijn dan een normaal inkomen. Uw Commissie was nochtans van mening dat de tijd gekomen was om uit onze wetgeving alle bepalingen betreffende de opvordering van onroerende goederen te doen verdwijnen, welke niet zouden gegrond zijn op de noodzakelijkheid van huisvesting, of welke niet zouden verantwoord zijn door onze algemene wetten op de militaire en burgerlijke opvorderingen.

#### ARTIKEL 23.

Ingevolge de suggestie van uw Commissie, liet de Regering van het vroeger artikel 25, dat artikel 23 geworden is, de woorden wegvallen : « tijdens de toepassingsduur van deze wet ». Het spreekt vanzelf dat het aan het college van burgemeester en schepenen toegewezen recht van opeising slechts voor de duur van de wetgeldt, vermits de dag, dat de wet niet meer van toepassing zou zijn, het hoofdstuk betreffende de opvordering van onroerende goederen eveneens zou ophouden toepasselijk te zijn, tenzij door nieuwe wetsbepalingen daarover anders mocht beslist worden.

De vroegere wet bepaalde dat het besluit tot opvordering moest betekend worden aan de Minister van Binnenlandse Zaken. Met het oog op vereenvoudiging meende uw Commissie de afschaffing van die formaliteit te mogen voorstellen. Het spreekt vanzelf dat die afschaffing geen afbreuk doet aan de gewone administratieve regelen.

#### ARTIKEL 24.

Het artikel 26 der vroegere wet, alsmede de volgende artikelen schreven de procedureregelen betreffende de opvordering voor.

In artikel 24 (vroeger artikel 26) heeft de Regering, ingaande op de suggestie van uw Commissie, een beroep bij de Gouverneur ingevoerd ten gunste van de personen zonder woongelegenheden, aan wie het college van burgemeester en schepenen zou geweigerd hebben door middel van opvordering huisvesting te verschaffen. Het initiatief tot invoering van die wijziging gaat uit, zoals de memorie van toelichting er op wijst, van de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten, die door het Departement van Volksgezondheid op de hoogte gebracht werd van enkele benarde gevallen, waarin vergeefs op het college van burgemeester en schepenen beroep gedaan werd en waarin de hogere overheid zich onmachtig verklaarde, om in de plaats van een plichtverzuimend gemeentebestuur op te treden.

Voortaan « staat, voor hen die woongelegenheden vragen en, binnen vijftien dagen na hun verzoek, van het college van burgemeester en schepenen geen gunstig gevolg bekomen, beroep open bij de gouverneur der provincie. Deze kan, de afgevaardigde van het college, de eigenaar en de verzoeker gehoord, van het recht tot opvordering gebruik maken. Hij moet beslissen binnen vijftien dagen na de datum van het beroep ».

\* \* \*

sion a pensé que le moment était venu de faire disparaître de notre législation, toutes dispositions relatives à la réquisition d'immeubles qui ne seraient pas inspirées par la nécessité du logement ou qui ne se justifieraient pas par nos lois générales sur les réquisitions militaires et civiles.

#### ARTICLE 23.

En suite à la suggestion de votre Commission, le Gouvernement a supprimé à l'article 25 ancien, devenu l'article 23, les mots : « pendant la durée de la présente loi ». Il va de soi que la faculté de réquisition conférée au collège des bourgmestres et échevins ne vaut que pour la durée de la loi puisque, le jour où la loi ne serait plus applicable, le chapitre de la réquisition des immeubles cesserait également de l'être, à moins que de nouvelles dispositions viennent à en décider autrement.

La loi ancienne prévoyait une notification de la décision de réquisition au Ministre de l'Intérieur. Dans une pensée de simplification, votre Commission a cru pouvoir proposer la suppression de cette formalité. Il va sans dire que cette suppression ne porte pas atteinte aux règles administratives ordinaires.

#### ARTICLE 24.

L'article 26 de la loi ancienne ainsi que les articles suivants traçaient les règles de procédure relatives à la réquisition.

A l'article 24 (ancien article 26), le Gouvernement, faisant suite à la suggestion de votre Commission, a introduit un recours au Gouverneur en faveur des personnes privées de logement auxquelles le collège des bourgmestres et échevins aurait refusé de fournir un logement par la voie de la réquisition. L'initiative de cette modification revient, comme le signale l'exposé des motifs, à la Commission spéciale des baux à loyer qui avait été saisie par le département de la Santé Publique de quelques cas navrants dans lesquels il fut vainement fait appel au collège des bourgmestres et échevins et où l'autorité supérieure se déclara impuissante à se substituer à une administration communale oublieuse de ses devoirs.

Dorénavant : « les demandeurs de logement qui, dans les quinze jours de la requête, n'auraient pas reçu de suite favorable du collège des bourgmestres et échevins pourront introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Celui-ci pourra, après avoir entendu le délégué du collège, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. Sa décision devra intervenir dans les quinze jours de la date du recours ».

\* \* \*

In de tweede alinea van het vroeger artikel 26 werden twee lichte wijzigingen ingevoerd.

Om de tekst aan te sluiten met die van de nieuwe paragraaf betreffende het beroep van hen die woon-gelegenheid vragen bij de gouverneur, werden de woorden : « Bij het verstrijken van de aan de gouverneur toegestane termijn en behoudens vernietiging, door laatstgenoemde, van de beslissing van het college », vervangen door de woorden « Wanneer de beslissing tot opvordering onherroepelijk is geworden ». Dit formulier dekt te gelijk al de gevallen waarin op de gouverneur een beroep gedaan wordt en die waarin geen beroep bij hem wordt ingebracht.

In de tweede plaats werd opgemerkt dat het optreden van een notaris geen nut kan opleveren om de plaatsbeschrijving op te maken vóór de uitvoering van het bevel tot opvordering. Deze opdracht behoort natuurlijk tot het beroep van de beëdigde landmeters en architecten. Men vroeg zich af hoe de notarissen door de vroegere wet aan die ambtenaren of vaklieden toegevoegd werden. De woorden « of een notaris » werden dus weggelaten.

#### ARTIKEL 25.

Enkele loutere vormwijzigingen werden gebracht in de tekst van artikel 27 oud dat artikel 25 van het ontwerp is geworden. Zij vragen geen uitleg.

In de derde alinea werd de volzin « Indien, na een aanmaning van de eigenaar, van de verstrekker of van een tussenkomenende persoon, die betekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen... » als volgt gewijzigd : « Indien, na aanmaning door de eigenaar, de verstrekker of de tussenkomenende persoon, die betekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen... »

In hetzelfde lid, wordt het laatste zinsdeel aangevuld door de bepaling « na de betekening », die ingelast wordt tussen « indien het onroerend goed binnen één maand » en « niet betrokken wordt ».

#### ARTIKEL 26.

In dit artikel, dat overeenstemt met het artikel 28 van de vroegere wet, werd de volzin « Hij (te weten de vrederechter) neemt in laatste aanleg kennis van de betwisting volgens de gewone regelen der bevoegdheid en in eerste aanleg tot welk bedrag de eis ook moge gaan » geschrapt als zijnde overtoellig. Dezelfde bepaling zegt immers reeds dat in geval van nietovereenstemming, de burgemeester het dossier binnen acht dagen aan de bevoegde vrederechter overmaakt en dat de vrederechter de partijen oproept, zonder kosten. Hieruit volgt vanzelfsprekend dat de vrederechter in eerste aanleg bevoegd is, welk het bedrag van de eis ook zij. Deze procedure sluit wel te verstaan het recht van de partijen niet uit de procedure van gewoon recht te gebruiken.

Deux légères modifications ont été apportées au deuxième alinéa de l'article 26 ancien.

Pour enchaîner le texte à celui du paragraphe nouveau relatif au recours des demandeurs de logement auprès du gouverneur, les mots : « A l'expiration du délai imparti au gouverneur, et sauf annulation de la décision du collège par celui-ci » ont été remplacés par les mots : « Lorsque la décision prononçant la réquisition est devenue définitive ». Cette formule couvre à la fois tous les cas dans lesquels il est fait appel au gouverneur et ceux dans lesquels il n'est pas exercé de recours devant lui.

En second lieu, il a été remarqué que l'intervention d'un notaire ne peut être d'aucun secours pour dresser l'état descriptif des lieux préalable à l'exécution de l'ordre de réquisition. Cette mission ressortit naturellement à la profession des géomètres jurés et des architectes. On s'est demandé comment les notaires avaient été adjoints à ces fonctionnaires ou praticiens par l'ancienne loi. Les mots « ou un notaire » ont donc été supprimés.

#### ARTICLE 25.

Quelques retouches de pure forme ont été apportées au texte de l'article 27 ancien, devenu l'article 25 du projet. Elles ne nécessitent aucune explication.

A l'alinéa 3, la phrase : « Si après une mise en demeure du propriétaire, du prestataire ou d'un intervenant, cette signification n'est pas faite dans la quinzaine... » a été corrigée comme suit : « Si après une mise en demeure par le propriétaire, le prestataire ou l'intervenant, cette signification n'est pas faite dans la quinzaine... ».

Au même alinéa, le dernier membre de phrase est complété par la précision « à dater de la réquisition » insérée à la suite des mots : « si l'immeuble n'est pas occupé dans le mois ».

#### ARTICLE 26.

A cet article, qui répond à l'article 28 de la loi ancienne, la phrase : « Il (à savoir le juge de paix) connaît de la contestation en dernier ressort suivant les règles ordinaires de la compétence et en premier ressort, à quelque valeur que la demande puisse s'élever » a été supprimée comme superflue. La même disposition dit, en effet déjà, qu'en cas de désaccord le bourgmestre transmet le dossier au juge de paix compétent et que le juge de paix convoque les parties intéressées, sans frais. Il résulte évidemment de là que le juge de paix est compétent en premier ressort, quel que soit le montant de la demande. Cette procédure n'exclut pas, bien entendu, la faculté des parties de recourir à la procédure de droit commun.

## ARTIKEL 27.

Geen enkele wijziging werd gebracht in deze bepaling, die overeenstemt met artikel 29 oud.

## ARTIKEL 28.

Dit artikel stemt overeen met artikel 30 van de vroegere wet. Hierin wordt de teruggave geregeld van het opgevorderd pand bij het verstrijken van de duur der opvordering. Ten einde zoveel mogelijk alle moeilijkheden in dit verband te vermijden, heeft uw Commissie dit gedeelte van de rechtspleging met meer nauwkeurigheid en bepaaldheid willen organiseren dan zulks te voren het geval was.

Het gemeentebestuur dat de opvordering gedaan heeft, draagt zonder twijfel een verantwoordelijkheid tegenover de persoon die een recht van beschikking of van genot op het opgevorderde pand bezit. Die verantwoordelijkheid sluit in de eerste plaats de verplichting in, het goed terug te geven in de staat waarin het zich bevond toen het opgevorderd werd. Het volstaat dus niet te bepalen dat, bij het verstrijken van de opvorderingstermijn, de eigenaar of elke andere betrokkene het recht heeft de vrije beschikking van het opgevorderde goed te hernemen, op gevaar af die eigenaar of die betrokkene bloot te stellen aan alle moeilijkheden die de ingebruiknemer hem kan aandoen. Daarom heeft uw Commissie uitdrukkelijk willen omschrijven dat «het gemeentebestuur het pand zonder verdere formaliteiten opnieuw in bezit moet nemen en aan de eigenaar of enige andere belanghebbende teruggeven op straffe van schadevergoeding».

Alinea 2 van artikel 30 der vroegere wet maakte voorbehoud voor het geval dat, in de loop van de opvordering, in hoofde van de eigenaar of de verstrekker een ongewoon ernstige beweegreden voorkwam, welke naar luid van de uitzonderingswet hem het recht zou hebben gegeven om zich te verzetten tegen de wettelijke verlenging van een huurovereenkomst of de intrekking daarvan te vragen. In dit geval kon hij, door beroep bij de gouverneur, de vrije beschikking verkrijgen over geheel het opgevorderd goed of over een gedeelte ervan. Ten einde deze bepaling in overeenstemming te brengen met de economie van het wetsontwerp, werd het woord «ongewoon» weggelaten, omdat, volgens het thans voorgestelde regime, de in hoofde van de verhuurder aanwezige reden gewichtig moet zijn, zonder daarom ongewoon gewichtig te zijn.

## ARTIKEL 29.

Artikel 31 der vroegere wet, waarvan artikel 29 van het wetsontwerp de weergave is, stelde de vorm vast waarin de betekeningen, kennisgevingen en protesten in verband met de opvorderingen moesten gedaan worden. Hiervoor was de ter post aangetekende brief voorgeschreven. Uw Commissie heeft het nuttig geoordeeld hieraan het deurwaardersexploot toe te voegen, hoewel men dient te

## ARTICLE 27.

Aucune modification n'est apportée à cette disposition, qui reproduit l'article 29 ancien.

## ARTICLE 28.

Cet article répond à l'article 30 de la loi ancienne. Il a pour objet de régler la restitution de l'immeuble réquisitionné à l'expiration de la durée de la réquisition. Soucieuse d'éviter dans toute la mesure possible les difficultés pouvant surgir à cette occasion, votre Commission a entendu organiser ce stade de la procédure avec plus de précision et de certitude qu'elle ne l'était sous l'ancienne loi.

L'administration communale, auteur de la réquisition, assume sans nul doute une responsabilité vis-à-vis de la personne qui possède un droit de disposition ou de jouissance sur l'immeuble réquisitionné. Cette responsabilité comporte avant tout l'obligation de restituer l'immeuble dans l'état où il se trouvait au moment de la réquisition. Il ne suffit donc pas de disposer qu'à l'expiration de la durée de la réquisition, le propriétaire ou toute personne intéressée a le droit de reprendre la libre disposition du bien réquisitionné, quitte à laisser ce propriétaire ou cette personne aux prises avec toutes les difficultés que peut lui susciter l'occupant.

C'est pourquoi votre Commission a tenu à préciser d'une manière expresse que «l'administration communale doit reprendre possession de l'immeuble sans autres formalités et le restituer au propriétaire ou toute autre personne intéressée, sous peine de dommages-intérêts.»

L'alinéa 2 de l'article 30 de la loi ancienne réservait le cas où, au cours de la réquisition, survenait dans le chef du propriétaire ou du prestataire un motif exceptionnellement grave qui, aux termes de la loi exceptionnelle, aurait dû lui donner le droit de s'opposer à la prorogation légale d'un bail ou d'en demander le retrait. Dans cette hypothèse, il pouvait, en s'adressant au gouverneur, obtenir la libre disposition de tout ou partie des lieux réquisitionnés. Afin de mettre cette disposition en harmonie avec l'économie du projet de loi, le mot «exceptionnellement» a été supprimé puisque, suivant le système actuellement proposé, le motif existant dans le chef du bailleur doit être grave sans l'être exceptionnellement.

## ARTICLE 29.

L'article 31 de la loi ancienne, dont l'article 29 du projet de loi reproduit la disposition, déterminait la forme dans laquelle devaient être faites les significations, notifications et protestations relatives à la matière des réquisitions. Elle prévoyait dans cet ordre d'idées la lettre recommandée à la poste. Votre Commission a jugé utile d'y ajouter la forme de l'exploit d'huissier, bien qu'il faille considérer

beschouwen dat een betekening die geldig gedaan is bij aangetekende brief, *a fortiori* geldig moet zijn wanneer zij bij deurwaardersexploot geschiedt.

## ARTIKEL 30.

Deze bepaling is nieuw. Zij strekt er toe, met ingang van de zesde maand na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, verschillende besluitwetten en besluiten in te trekken voor zover deze machtiging inhielden tot de opvordering van gebouwen en woongelegenheden.

De bedoeling van uw Commissie, die hierin op het voorstel van een harer leden is ingegaan, was een einde te maken aan de mogelijkheid van opvordering van gebouwen door de hoofden van verschillende departementen, zoals deze voortvloeide uit een reeks bepalingen die ingegeven waren door de behoeften van de onmiddellijke naoorlogstijd. Die reglementering had meer dan eens aanleiding gegeven tot misbruiken, welke, bij ontstentenis van een sinds lang door de Regering beloofd wetsontwerp, uw Commissie in de toekomst onmogelijk heeft willen maken. Volgens haar gevoelen, moet de opvordering van gebouwen voortaan nog slechts beheerst worden door hoofdstuk V van dit wetsontwerp en door de wetten en algemene reglementen op de militaire en burgerlijke opvorderingen.

In die geest werd de volgende tekst door uw Commissie voorgesteld :

« Worden ingetrokken bij het verstrijken van de zesde maand na de inwerkingtreding van deze wet :

» de bepalingen van de besluitwet van 31 Augustus 1945, van artikel 10 der besluitwet van 21 December 1945, de ministeriële besluiten van de Minister van Wederopbouw van 22 Juni 1946 en 8 Juli 1946, de besluitwet van 31 Januari 1947 en de besluitwet van 10 Februari 1947 betreffende de opvordering van woongelegenheden ».

Om wetgevingstechnische redenen, stelde de Raad van State voor, geen ministeriële besluiten bij een wet in te trekken en het doel van deze intrekking nauwkeuriger aan te geven door vermelding van de titel der ingetrokken besluitwetten.

Aldus is de door de Regering en de door uw Commissie aanvaarde tekst geworden als volgt :

« Opgeheven worden, bij het verstrijken van de zesde maand na de inwerkingtreding van deze wet, voor zover zij betrekking hebben op de opvordering van gebouwen of woongelegenheden :

1<sup>o</sup> de besluitwet van 31 Augustus 1945 tot aanvulling van de wet van 5 Maart 1935, betreffende de staatsburgers die, bij vrijwillige dienstneming of bij opeising, in oorlogstijd de werking der openbare diensten moeten verzekeren;

2<sup>o</sup> de besluitwet van 21 December 1945 betreffende de voorschotten in mindering op de oorlogschadevergoedingen;

qu'une signification faite valablement par lettre recommandée doit être valable *a fortiori* lorsqu'elle est faite par exploit d'huissier.

## ARTICLE 30.

Cette disposition est nouvelle. Elle tend à l'abrogation à dater du sixième mois suivant la mise en vigueur de la nouvelle loi, de divers arrêtés-lois et arrêtés en tant qu'ils autorisaient les réquisitions d'immeubles ou logements.

L'intention de votre Commission, adoptant en ceci la suggestion d'un de ses membres, fut de mettre un terme à la possibilité de réquisitions d'immeubles par les chefs de divers départements telle qu'elle résultait d'une série de dispositions inspirées par les nécessités de l'immédiat après-guerre. Cette réglementation avait plus d'une fois donné lieu à des abus qu'à défaut d'un projet de loi promis depuis longtemps par le Gouvernement, votre Commission a entendu rendre impossibles à l'avenir. Suivant son sentiment, la matière des réquisitions d'immeubles ne doit plus, à l'avenir, être gouvernée que par le chapitre V du présent projet de loi et par les lois et règlements généraux sur les réquisitions militaires et civiles.

Dans cet esprit, le texte suivant fut proposé par votre Commission :

« Sont abrogées à l'expiration du sixième mois qui suivra la mise en vigueur de la présente loi :

» les dispositions de l'arrêté-loi du 31 août 1945, de l'article 10 de l'arrêté-loi du 21 décembre 1945, des arrêtés ministériels du Ministre de la Reconstruction du 22 juin 1946 et du 8 juillet 1946, de l'arrêté-loi du 31 janvier 1947 et de l'arrêté-loi du 10 février 1947 relatives aux réquisitions de logements ».

Pour des motifs de technique législative, le Conseil d'Etat proposa de ne pas abroger des arrêtés ministériels par une loi et de préciser plus exactement par l'intitulé même des arrêtés-lois abrogés l'objet de cette mesure d'abrogation.

Ainsi le texte adopté par le Gouvernement et par votre Commission est devenu le suivant :

« Sont abrogés à l'expiration du sixième mois qui suivra l'entrée en vigueur de la présente loi, en tant qu'ils concernent les réquisitions d'immeubles ou logements :

1<sup>o</sup> l'arrêté-loi du 31 août 1945 complétant la loi du 5 mars 1935 concernant les citoyens appelés par engagements volontaires ou par réquisition à assurer le fonctionnement des services publics en temps de guerre;

2<sup>o</sup> l'arrêté-loi du 21 décembre 1945 relatif aux avances à valoir sur indemnités de dommages de guerre;

3<sup>o</sup> de besluitwet van 31 Januari 1947 (1) tot aanvulling van artikel 1 van de besluitwet van 31 Augustus 1945 tot aanvulling van de wet van 5 Maart 1935, betreffende de staatsburgers die, bij vrijwillige dienstneming of bij opeising, in oorlogstijd de werking der openbare diensten moeten verzekeren;

4<sup>o</sup> de besluitwet van 10 Februari 1947 betreffende de opeising van onroerende goederen, alsmede het opeisen en het voorbehouden van materieel en materialen om reden van algemeen nut;

5<sup>o</sup> de besluitwet van 14 Februari 1947, de Minister van Wederopbouw bevoegdheid toekennend om de rentevoet vast te leggen der vergoedingen voor opeising van woningen bestemd voor personen die, tengevolge van de oorlog, van onderdak beroofd werden. »

Het is dus wel verstaan dat er voortaan geen toepassing meer zal kunnen gemaakt worden van de ministeriële besluiten van de Minister van Wederopbouw, van 8 Juli 1946 en van 26 Juni 1947 (ter vervanging van dat van 22 Juni 1946), aangezien de besluitwetten waarop deze steunen ingetrokken zijn.

## HOOFDSTUK VI.

### Algemene bepalingen.

#### ARTIKEL 31.

Deze bepaling is de weergave van artikel 32 van de vroegere wet.

#### ARTIKEL 32.

Dit artikel en artikel 33, vervangen de artikelen 33 en 34 van de vroegere wet. Het doel er van is de rechtspleging, de bevoegdheid en het ambtsgebied te regelen.

In dit verband had de Bijzondere Commissie der huurovereenkomsten voorgesteld, eensdeels, de verplichting van de voorafgaande verzoening te laten wegvallen en, anderdeels, de rechtspleging minder kostelijk te maken door de verplichte dagvaarding af te schaffen. Zulks vereiste een vrij diepgaande omwerking van die twee bepalingen, want de wettelijke wijze van oproeping, de redactie van de eis, de regeling van de kosten dienden vastgesteld te worden.

(1) Wij menen hier te moeten wijzen op een verwarring van titels die zich in de Raad van State heeft voorgedaan.

De titel van de besluitwet van 31 Januari 1947 die wij op het oog hebben luidt in het *Staatsblad* van 6 Februari 1947 als volgt : « Besluitwet tot toelating van buitenlanders en heimatlozen tot het genot van de opeisingsmaatregelen ten gunste van personen die ten gevolge van de oorlog van onderdak beroofd werden. »

De Franse titel werd in de *Pasinomie* (1947, blz. 64) vervangen door een andere waarvan hierna de tekst in het Nederlands volgt : « Besluitwet van 31 Januari 1947 tot aanvulling van artikel 1 van de besluitwet van 31 Augustus 1945 tot aanvulling van de wet van 5 Maart 1935 betreffende de staatsburgers die, bij vrijwillige dienstneming of bij opeising, in oorlogstijd de werking der openbare diensten moeten verzekeren. »

Deze laatste titel werd door de Raad van State overgenomen.

3<sup>o</sup> l'arrêté-loi du 31 janvier 1947 (1) complétant l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté-loi du 31 août 1945 complétant la loi du 5 mars 1935 concernant les citoyens appelés par engagements volontaires ou par réquisitions à assurer le fonctionnement des services publics en temps de guerre;

4<sup>o</sup> l'arrêté-loi du 10 février 1947 relatif à la réquisition d'immeubles ainsi qu'à la réquisition et à la réservation du matériel et des matières pour cause d'utilité publique;

5<sup>o</sup> l'arrêté-loi du 14 février 1947 donnant au Ministre de la Reconstruction le pouvoir de fixer le taux des indemnités de réquisition de logements destinés aux personnes qui en ont été privées par suite de la guerre ».

Il est donc bien entendu que par l'abrogation des arrêtés-lois sur lesquels ils s'appuient, les arrêtés ministériels du Ministre de la Reconstruction du 8 juillet 1946 et du 26 juin 1947 (remplaçant celui du 22 juin 1946) ne pourront plus, à l'avenir, trouver aucune possibilité d'application.

## CHAPITRE VI.

### Dispositions générales.

#### ARTICLE 31.

Cette disposition est la reproduction de l'article 32 de la loi ancienne.

#### ARTICLE 32.

Cet article, et l'article 33, remplacent les articles 33 et 34 de la loi ancienne. Ils ont pour objet de régler la procédure, la compétence et le ressort.

Dans ce domaine, la Commission spéciale des baux à loyer avait suggéré d'une part de supprimer l'obligation de la conciliation préliminaire et d'autre part de rendre la procédure moins onéreuse en supprimant l'obligation de la citation. Cette innovation imposait un remaniement assez profond de ces deux dispositions, car il fallait déterminer le mode légal de convocation, l'énoncé de la demande, la question des frais.

(1) Nous croyons devoir signaler ici une confusion d'intitulé qui s'est produite au Conseil d'Etat.

L'arrêté-loi du 31 janvier 1947 que nous envisageons porte dans le *Moniteur* du 6 février 1947 l'intitulé suivant « arrêté-loi admettant les étrangers et les apatrides aux mesures de réquisition en faveur des personnes privées de logement par suite de la guerre. »

Cet intitulé a été remplacé dans la *Pasinomie* (1947, p.64) par le suivant : « Arrêté-loi du 31 janvier 1947 complétant l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté-loi du 31 août 1945 complétant la loi du 5 mars 1935 concernant les citoyens appelés par engagements volontaires ou par réquisitions à assurer le fonctionnement des services publics en temps de guerre. »

C'est ce dernier intitulé qui a été reproduit par le Conseil d'Etat.



Uw Commissie besloot de rechtspleging in te richten als volgt :

1. Instelling van de vordering bij met redenen omkleed verzoekschrift, door de eiser zelf of zijn gemachtigde voorgelegd in zoveel exemplaren als er partijen zijn.

Dit verzoekschrift sluit wel te verstaan de instelling van de vordering door dagvaarding niet uit, maar in geval de eiser een dagvaarding doet, kunnen de kosten daarvan niet worden begroot.

Het verzoekschrift moet met redenen omkleed zijn, want de rechter en de verwerende partij moeten het voorwerp van de eis kennen zomede de middelen waarop deze steunt. Daarom eveneens moet het verzoekschrift ingediend worden in zoveel exemplaren als er partijen zijn, aangezien een exemplaar dient gestuurd aan elk der in het geding betrokken partijen.

Het verzoekschrift mag voorgelegd worden door de gemachtigde van de eiser. Uw Commissie heeft het begrip van de bijzondere gemachtigde, waarvan sprake was in de overeenstemmende tekst van de vroegere wet, weggelaten omdat zij zich heeft willen houden bij de algemene regelen van de vertegenwoordiging voor de vredegerichten. Het verzoekschrift kan dus voorgelegd en zelfs getekend worden door een advocaat of een pleitbezorger, houder van de stukken. Doch elke andere derde moet voorzien zijn van een bijzondere volmacht.

Ten slotte moet het verzoekschrift aan de griffier overhandigd worden.

2. Oproeping ter verzoening binnen acht dagen na het verzoek, in geval de eiser zulks wenst.

3. In geval van oproep ter verzoening :

a) indien een overeenkomst bereikt wordt, vaststelling van die overeenkomst in een proces-verbaal dat de bewoordingen ervan vastlegt, wordt opge maakt door de vrederechter en door hem en door partijen of hun gemachtigde getekend; mogelijkheid om van die overeenkomst een uitgifte te verkrijgen waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

Terloops heeft uw Commissie hier, in de Franse tekst, de uitdrukking « forme exécutoire », die ingevolge een misstelling in de tekst van de vroegere wet voorkwam, door het juiste woord « formule exécutoire » vervangen.

b) wordt geen overeenstemming bereikt, dan wordt de rechtspleging voortgezet zoals wanneer de eiser de wens niet uitdrukt dat zijn tegenstander ter verzoening zou opgeroepen worden.

4. Is er geen oproep ter verzoening, dan wordt de zaak uitgesteld tot een aanstaande terechtzitting en partijen worden voor die terechtzitting opgeroepen door een bericht van de griffier, vergezeld van een exemplaar van het verzoekschrift, alles verstuurd bij ter post aangetekende brief, overeenkomstig het bepaalde bij artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, ten minste vijf dagen vóór de dag der terechtzitting.

Votre Commission s'arrêta à l'organisation de la procédure que voici :

1. Introduction de l'action par une requête motivée présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoir, en autant d'exemplaires que de parties.

Cette requête n'exclut pas, bien entendu, le mode d'intentement de l'action par une citation, mais si le demandeur recourt à la citation, les frais de celle-ci ne peuvent être portés en taxe.

La requête doit être motivée car le juge et la partie défenderesse doivent connaître l'objet de la demande et les moyens sur lesquels elle prétend s'appuyer. Pour le même motif la requête sera déposée en autant d'exemplaires que de parties, un exemplaire devant être adressé à chacune des parties mises en cause.

La requête peut être présentée par le fondé de pouvoirs du demandeur. Votre Commission a écarté la notion du fondé de pouvoirs spécial dont parlait le texte correspondant de la loi ancienne parce qu'elle a voulu s'en tenir aux règles générales de la représentation devant les justices de paix. La requête pourra donc être présentée et même signée par un avocat ou un avoué porteur des pièces. Mais tout autre tiers devra être muni d'une procuration spéciale.

Enfin la requête devra être déposée en mains du greffier.

2. Appel en conciliation dans la huitaine de la requête, au cas où le requérant en exprime le désir.

3. En cas d'appel en conciliation :

a) si un accord intervient, constatation de cet accord par un procès-verbal qui en détermine les termes, est dressé par le juge de paix et signé par lui et par les parties ou leur fondé de pouvoir; possibilité d'obtenir de cet accord une expédition revêtue de la formule exécutoire.

En passant votre Commission a remplacé ici l'expression « forme exécutoire » qui, par suite d'une erreur matérielle figurait dans le texte de la loi ancienne, par le terme exact de « formule exécutoire »;

b) si aucun accord n'intervient, la procédure se poursuit comme dans le cas où le requérant n'exprime pas le désir que son adversaire soit appelé en conciliation.

4. S'il n'y a pas d'appel en conciliation, fixation de la cause à une prochaine audience et convocation des parties à cette audience par un avis du greffier, accompagné d'un exemplaire de la requête, le tout adressé par pli recommandé à la poste conformément au prescrit de l'article 49 du Code de Procédure Civile, cinq jours au moins avant celui de l'audience.

De termijnverlengingen, als voorzien in het gemeen recht, zijn van toepassing.

ARTIKEL 33.

Deze bepaling, die overeenstemt met artikel 34 van de vroegere wet, handelt over de bevoegdheid en het ambtsgebied.

Zij brengt weinig wijziging in de thans bestaande wetgeving.

De woorden « Onverminderd de toepassing van de regels van bevoegdheid in strafzaken in strafgedingen », die in de vroegere tekst voorkwamen, zijn weggelaten aangezien het wetsontwerp de in het vroegere artikel 11 voorziene strafrechtelijke sancties niet meer bevat.

Niettemin dient opgemerkt dat de bepaling van artikel 31 nog een strafrechtelijke sanctie behelst. Het spreekt vanzelf dat de strafrechtspleging van gemeenrecht hierop van toepassing is.

Alinea 4 van artikel 34 (oud) bepaalde dat « de artikelen 49, 50, 53 en 54 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering toepasselijk zijn op de rechtspleging voor de vrederechter wanneer het jaarlijks bedrag van de huurprijs, eisbaar op het ogenblik dat de eis wordt ingesteld, niet hoger is dan 6.000 frank. »

Die regel, welke trouwens niet de bevoegdheid maar de rechtspleging betreft, werd weggelaten omdat de bij het voorgaande artikel bepaalde rechtspleging de mogelijkheid voorziet zich in alle gevallen te schikken naar het bepaalde bij de artikelen 49, 50, 52 en 53 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Volgens de laatste alinea van artikel 34 van de vroegere wet, waren de bepalingen van de 1<sup>ste</sup> alinea van dit artikel (te weten, de vaststelling van de territoriale bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is) toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1<sup>o</sup> van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij het koninklijk besluit n<sup>o</sup> 302, van 30 Maart 1936, met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten en de garfpachten.

Uw Commissie zag het nut niet in van deze laatste uitzondering, welke, naar het haar toescheen, in de aangelegenheid der huurovereenkomsten kon leiden tot een verwikkeling die beter vermeden werd, en zij heeft voorgesteld de woorden « met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten en de garfpachten » te laten wegvallen.

De Regering behield de tekst van de vroegere wet, omdat die in al de vroegere uitzonderingswetten is opgenomen (cfr. Verslag aan de Regent bij de besluitwet van 12 Maart 1945).

De Commissie Lesloot bij haar standpunt te blijven.

ARTIKEL 34.

Deze bepaling stemt overeen met artikel 35 van de vroegere wet.

Les prolongements de délai prévus en droit commun sont applicables.

ARTICLE 33.

Cette disposition, qui répond à l'article 34 de la loi ancienne, régit la compétence et le ressort.

Elle comporte peu de modifications à la législation actuellement existante.

Les mots « Sans préjudice de l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances répressives », qui figuraient dans le texte ancien ont été écartés parce que le projet de loi ne comporte plus les sanctions pénales prévues à l'ancien article 11.

Il y a lieu d'observer néanmoins que la disposition de l'article 31 comporte, elle encore, une sanction pénale. Il va sans dire que la procédure pénale de droit commun est applicable à celle-ci.

L'alinéa 4 de l'article 34 ancien disposait que « les articles 49, 50, 53 et 54 du Code de Procédure Civile sont applicables à la procédure en justice de paix lorsque le montant annuel du loyer, exigible au moment de l'introduction de la demande, n'excédait pas 6.000 francs ».

Cette règle, qui d'ailleurs concerne non la compétence mais la procédure, a été écartée puisque la procédure déterminée par l'article précédent, prévoit la possibilité de se conformer dans tous les cas aux formalités des articles 49, 50, 52 et 53 du Code de Procédure Civile.

Le dernier alinéa de l'article 34 de la loi ancienne disposait que les dispositions de l'alinéa 1 du présent article (à savoir la fixation de la compétence territoriale du juge de paix de la situation de l'immeuble) étaient applicables à toutes les actions visées par l'article 3, 1<sup>o</sup> de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n<sup>o</sup> 302 du 30 mars 1936 à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire.

Votre Commission ne voyant pas l'utilité de cette dernière exception de nature, lui semblait-il, à apporter à la matière des baux une complication qu'il valait mieux éviter, proposa la suppression des mots : « à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire ».

Le Gouvernement maintint le texte de l'ancienne loi parce que celui-ci avait été inséré dans toutes les lois exceptionnelles antérieures (cft. Rapport au Régent précédant l'arrêté-loi du 12 mars 1945).

La Commission décida de s'en tenir à son point de vue.

ARTICLE 34.

Cette disposition n'est que la reproduction de l'article 35 de l'ancienne loi.

## ARTIKEL 35.

Deze bepaling stemt op haar beurt overeen met artikel 36 van de vroegere wet.

## ARTIKEL 36.

Deze bepaling stemt overeen met artikel 37 van de vroegere wet.

## ARTIKEL 37.

Deze bepaling strookt met die van artikel 36 oud.

## ARTIKEL 38.

Dit artikel bepaalt er zich toe de bestaande tekst betreffende het zegelrecht over te nemen.

## ARTIKEL 39.

Deze bepaling houdt intrekking van de vroegere wetgeving betreffende de uitzonderingsmaatregelen ter zake van huurovereenkomsten.

Uitzondering op deze intrekking maken evenwel de artikelen 22 tot 24 der wet van 31 Juli 1947 die betrekking hebben op het weder in het genot stellen van sommige huurders en op artikel 39 derzelfde wet, dat een definitieve wijziging van het 10<sup>o</sup> van artikel 301 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten behelst.

De memorie van toelichting van het ontwerp geeft een volledige verklaring van de handhaving van die vier artikelen.

## HOOFDSTUK VII.

**Overgangsbepalingen.**

## ARTIKEL 40.

Dit artikel neemt de in artikel 41 der vroegere wet voorkomende bepaling over.

## ARTIKEL 41.

Deze bepaling is een omwerking van het vroeger artikel 42.

De tekst van de wet van 31 Juli 1947, overgenomen door de latere wetten, behelste beroep bij de in kort geding uitspraak doende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg tegen de tenuitvoerlegging van de vonnissen waartegen geen beroep openstond wat de grond der zaak betreft en waarbij de ontruiming wordt gelast voor elke andere oorzaak dan het niet naleven van de verplichtingen van de huurder.

## ARTICLE 35.

Cette disposition reproduit pareillement celle de l'article 36 de la loi ancienne.

## ARTICLE 36.

Cette disposition reproduit, elle aussi, celle de l'article 37 de la loi ancienne.

## ARTICLE 37.

Il en est de même de cette disposition qui reproduit textuellement celle de l'article 38 ancien.

## ARTICLE 38.

Cet article se borne à reproduire le texte existant concernant le droit de timbre.

## ARTICLE 39.

Cette disposition abroge la législation antérieure portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

De cette abrogation sont toutefois exceptés les articles 22 à 24 de la loi du 31 juillet 1947 qui ont trait à la réintégration de certains locataires et l'article 39 de la même loi qui comporte une modification définitive du 10<sup>o</sup> de l'article 301 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

L'exposé des motifs du projet s'explique d'une manière complète sur le maintien de ces quatre articles.

## CHAPITRE VII.

**Dispositions transitoires.**

## ARTICLE 40.

Cet article reproduit la disposition figurant à l'article 41 de la loi ancienne.

## ARTICLE 41.

Cette disposition comporte un remaniement de l'article 42 ancien.

Le texte de la loi du 31 juillet 1947, repris par les lois postérieures, organisait un recours devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé contre l'exécution des jugements non susceptibles de recours au fond ayant ordonné le déguerpissement pour toute autre cause que l'inexécution des obligations du preneur.

In de plaats van aldus bij uitschakeling te werk te gaan, wat betreft de oorzaak van het vonnis tot ontruiming, vermeldt het thans voorgestelde formulier de oorzaken van ontruiming, die, hoewel vastgesteld bij een vonnis waartegen geen beroep openstaat wat de grond der zaak betreft zullen kunnen aanleiding geven tot beroep voor de in kort geding uitspraak doende voorzitter van de rechtbank.

Deze oorzaken zijn :

1. het feit dat de wettelijke verlenging buiten werking moest treden krachtens de thans bestaande wetgeving,

2. het feit dat artikel 43 van dezelfde wetten moest ophouden uitwerking te hebben op 1 Januari 1951.

Dit artikel 43 beschermt de handelshuurovereenkomsten op een quasi-absolute wijze « tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Januari 1951. »

Het beroep bij de voorzitter moet uiterlijk op 31 Januari 1951 ingesteld worden. Tot op die datum mogen de in overweging genomen beslissingen niet ten uitvoer gelegd worden.

Anderzijds neemt artikel 41 van het ontwerp, op weinig na, de tekst van de vroegere wet over. Daar waar de vroegere tekst bepaalde dat « de voorzitter van de rechtbank de ontruiming kan doen uitstellen en uitspraak doet wat zulks betreft overeenkomstig deze wet, (wet van 31 Juli 1947) », bepaalt de tekst van het ontwerp : « De voorzitter kan de ontruiming doen uitstellen en doet hierover uitspraak overeenkomstig *de bepalingen van hogerbepaalde samengeordende wetten* en die van deze wet. »

De nieuwe bepaling verleent dus aan de voorzitter een ruimere vrijheid, in die zin dat zij de toepassing van de vroegere bepalingen, welke het ontwerp voor de toekomst intrekt, niet uitsluit, terwijl de vroegere wet dat wel deed. Deze bepaling is ook logischer en redelijker, want men verleent de nieuwe wet stilzwijgend terugwerkende kracht door de bepalingen ervan verplicht voor te schrijven aan de rechter die over een vroegere toestand uitspraak heeft te doen.

Evenals onder het regime van de tegenwoordige wet, staat tegen de beslissing van de voorzitter van de rechtbank geen beroep open en blijft de oorspronkelijke beslissing in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

Indien tegen de beslissing tot ontruiming nog beroep openstaat wat de grond van de zaak betreft, doet de rechter bij wie dat beroep ingesteld is, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van de samengeordende wetten en die van deze wet.

Deze bepaling neemt de bepaling van de thans vigerende wetgeving over behoudens dat, nogmaals, de rechter zowel de thans vigerende wet als de bepalingen van de nieuwe wet zal toepassen, naar gelang de betwisting waarvoor hij een oplos-

Au lieu de procéder ainsi par élimination en ce qui concerne la cause du jugement de déguerpissement, la formule actuellement proposée cite les causes de déguerpissement qui, bien que constatées par un jugement non susceptible de recours au fond pourront donner prise à un recours devant le président du tribunal siégeant en référé.

Ce sont :

1. le fait que la prorogation légale devait cesser en vertu de la législation actuellement existante.

2. le fait que l'article 43 de la législation actuelle devait cesser ses effets le 1<sup>er</sup> janvier 1951.

Cet article 43 protège les baux commerciaux d'une manière quasi absolue « jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762/7 du Code Civil ou au plus tard jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1951 ».

Le recours devant le président doit être introduit au plus tard le 31 janvier 1951. Jusqu'à cette date les décisions envisagées ne pourront être mises à exécution.

Par ailleurs l'article 41 du projet reprend à peu de chose près le texte de la loi ancienne. Là où le texte ancien disposait que « le président peut faire surseoir au déguerpissement et statuer relativement à celui-ci conformément à la présente loi (loi du 31 juillet 1947) », le texte du projet dispose que « le président peut faire surseoir au déguerpissement et statuer relativement à celui-ci conformément *aux dispositions des susdites lois coordonnées* et à celles de la présente loi. »

La disposition nouvelle accorde donc au président une plus grande latitude en ce qu'elle n'exclut pas comme le faisait la loi antérieure l'application des dispositions anciennes, que le projet abroge quant à l'avenir. Cette disposition est aussi plus logique et plus raisonnable car c'est implicitement faire rétroagir la loi nouvelle que d'en imposer obligatoirement les dispositions au juge appelé à statuer sur une situation antérieure.

Comme sous le régime de la loi actuelle, la décision du président du tribunal est sans appel et la décision originaire demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

Au cas où la décision ordonnant le déguerpissement est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions des lois coordonnées et à celles de la présente loi.

Cette disposition reproduit la disposition de la législation actuellement en vigueur, sauf que, encore une fois, le juge appliquera tant la loi actuellement en vigueur que les dispositions de la nouvelle loi, suivant que la contestation qu'il est appelé à

sing moet vinden, betrekking heeft op een toestand van vroegere of van latere datum dan de inwerking-treding van de nieuwe wet.

Evenals onder het stelsel der thans vigerende wet doet de rechter, in geval van beslissing waartegen nog beroep openstaat, uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke rechtspleging en indien de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing.

Het ontwerp vermeldt niet de laatste alinea van het vroeger artikel 42, luidens hetwelk « Indien de beslissing waartegen nog beroep openstaat, wat de grond betreft, uitvoerbaar werd verklaard, niet-tegenstaande dit beroep, kon de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, in kort geding uitspraak doende, de ontruiming doen uitstellen tot uitspraak over het beroep.

Ook in de wet van 24 Augustus 1948 werd die alinea weggelaten, om reden dat de bedoelde bepaling niets anders dan de toepassing van het gemeen recht is.

#### ARTIKEL 42.

In haar oorspronkelijke vorm gaf deze bepaling, behoudens enkele aanpassingen wat de datum betreft, de vroegere bepaling van artikel 43 weer.

Een lid van de Commissie heeft zich heftig verzet tegen het behoud van die bepaling en hij voerde tot staving van zijn protest beschouwingen van onbetwistbare rechtvaardigheid en billijkheid aan. Andere leden voerden tegen die bedenkingen een eveneens onweerlegbaar argument van technische aard aan, getrokken uit het feit dat de thans ahangig zijnde wet op de bescherming der handeldhuurovereenkomsten bij voorbaat zou langelegd worden en grotendeels haar doel zou missen mocht het beginsel van het vroeger artikel 43 prijsgegeven worden.

Na afloop van deze bespreking, sloot uw Commissie zich aan bij de navolgende tekst die, in het ontwerp dat U voorgelegd wordt, de eerste alinea van de vroegere bepaling vervangt :

« Tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek, zal deze wet gelden voor huurovereenkomsten betreffende goederen, die hoofdzakelijk gebruikt worden voor handelsdoeleinden en waarvan de ingebruikneming niet van seizoentijdelijke aard is, zonder dat evenwel het genot van wettelijke verlenging aan de huurder mag onttrokken worden om een andere oorzaak dan niet-naleving van zijn verplichtingen ».

Aldus is die bijzondere bescherming niet meer van toepassing op al de gedeeltelijk voor handelsdoeleinden gebruikte goederen, vermits het nodig is dat het goed hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikt wordt. Zij is niet meer van toepassing op de voor een nijverheidsbedrijf gebruikte

résoudre a trait à une situation antérieure ou postérieure à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle

De même que sous le régime de la loi actuellement en vigueur, le juge, en cas de décision encore susceptible de recours, statue sur les frais de la procédure originaire et dans le cas où l'exécution provisoire aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive.

Le projet ne reproduit pas le dernier alinéa de l'article 42 ancien aux termes duquel « Si la décision, encore susceptible de recours au fond, a été déclarée exécutoire, nonobstant ce recours, le président du tribunal de première instance siégeant en référé, pouvait faire surseoir au déguerpissement jusqu'à décision sur le recours ».

La même suppression a déjà été faite par la loi du 24 août 1948 par ce motif que la disposition envisagée n'était que l'application du droit commun.

#### ARTICLE 42.

Dans sa forme originaire cette disposition reproduisait, moyennant quelques adaptations quant aux dates, l'ancienne disposition de l'article 43.

Un membre de la Commission s'est élevé vivement contre le maintien de cette disposition, invoquant à l'appui de sa protestation des considérations de justice et d'équité incontestables. D'autres membres opposèrent à ces réflexions un argument d'ordre technique également irréfutable, tiré du fait que la loi actuellement en gestation, sur la protection des baux commerciaux, serait paralysée d'avance et manquerait en grande partie son but, si le principe de l'article 43 ancien était abandonné.

A l'issue de cette discussion, votre Commission s'est ralliée au texte suivant qui remplace dans le projet qui vous est soumis l'alinéa 1 de la disposition antérieure :

« Jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762/7 du Code Civil, la présente loi s'appliquera aux baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial et dont l'occupation n'a pas un caractère saisonnier, sans toutefois que le bénéfice de la prorogation légale puisse être retiré au preneur pour une autre cause que l'inexécution de ses obligations. »

Ainsi la protection spéciale ne s'applique plus à tous les biens affectés partiellement à l'exploitation d'un commerce, puisqu'il faut que le bien soit affecté principalement à usage commercial. Elle ne s'applique plus aux biens affectés à l'exploitation d'une industrie ni à ceux qui sont affectés aux activités

goederen, noch op de goederen die voor de bedrijvigheid van een rechtstreeks aan het publiek verkopende ambachtsman gebruikt worden, vooral wanneer de verkoopverrichtingen slechts bijzaak van zijn beroep zijn.

Bij artikel 2, par. 3, 3<sup>o</sup> der vroegere wet werden van de huurverlenging en van de beperking van de huurprijzen uitgesloten de voor handelsdoeleinden gebruikte onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die slechts gedurende een deel van het jaar gehuurd of betrokken werden. Daar het ontwerp van de nieuwe wet nog enkel van toepassing is op de onroerende goederen die in hoofdzaak tot woning dienen, was het niet nodig die uitzondering in artikel 2 over te nemen. Nochtans, ten gevolge van de overgangswerking van artikel 43, dat artikel 42 geworden is, zou de toestand van de slechts voor een deel van het jaar voor handelsdoeleinden gehuurde onroerende goederen geblokkeerd geworden zijn, en de nieuwe wet zou, wat dit punt betreft, beperkender dan de vroegere geweest zijn, ware in de overgangsbepalingen geen bijzondere bepaling voorzien geworden. Om reden van deze beschouwing stelt uw Commissie U voor aan de woorden « betreffende goederen die hoofdzakelijk gebruikt worden voor handelsdoeleinden » de beperkende bepaling « en waarvan het gebruik niet van seizoentijdelijke aard is » toe te voegen.

De tweede en de derde alinea's van het vroeger artikel 43 werden in de nieuwe wet behouden.

\* \* \*

Artikel 44 en de volgende artikelen van de thans vigerende samengeordende wetgeving behelsden aan de wetten van 31 Maart 1948, 28 Juni 1948, 24 Augustus 1948, 31 December 1948, 31 Mei 1949, 22 December 1949 en 30 Juni 1950 ontleende overgangsbepalingen. Deze bepalingen hebben geen enkele reden van bestaan meer ten aanzien van een nieuwe wetgeving en het is duidelijk dat het thans voorgelegde wetsontwerp zich daardoor niet kon laten leiden.

#### ARTIKEL 43.

Deze bepaling regelt het lot van de krachtens de vroegere wetgeving gelaste en op datum van 31 December 1950 niet verstreken opvorderingen.

Zij heeft geen aanleiding tot enige opmerking gegeven.

### HOOFDSTUK VIII.

#### Slotbepalingen.

#### ARTIKEL 44.

Dit artikel heeft tot geen enkele opmerking aanleiding gegeven.

d'un artisan vendant directement au public, surtout lorsque les opérations de vente ne constituent que l'accessoire de sa profession.

L'article 2 paragraphe 3, 3<sup>o</sup> de la loi ancienne exceptait de la prorogation et de la limitation des loyers les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial loués ou occupés pendant une partie de l'année seulement. Comme le projet de loi nouvelle ne s'applique plus qu'aux immeubles à usage principal d'habitation, il n'était pas nécessaire de reproduire cette exception à l'article 2. Cependant par l'effet transitoire de l'article 43 devenu l'article 42, la situation des immeubles commerciaux loués pour une partie de l'année seulement eut été bloquée et la loi nouvelle eut été, sur ce point, plus restrictive que l'ancienne, si aucune règle spéciale n'avait été prévue dans les dispositions transitoires. C'est à raison de cette considération que votre Commission propose d'ajouter aux mots « ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial » la restriction « et dont l'occupation n'a pas un caractère saisonnier ».

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 43 ancien ont été maintenus sans modification dans la loi nouvelle.

\* \* \*

Les articles 44 et suivants de la législation coordonnée actuellement en vigueur comprenaient des dispositions transitoires empruntées aux lois du 31 mars 1948, du 28 juin 1948, du 24 août 1948, du 31 décembre 1948, du 31 mai 1949, du 22 décembre 1949 et du 30 juin 1950. Ces dispositions perdent toute raison d'être en présence d'une législation nouvelle et il est manifeste que le projet de loi actuellement soumis ne pouvait s'en inspirer.

#### ARTICLE 43.

Cette disposition règle le sort des réquisitions ordonnées en vertu de la législation antérieure et non expirées à la date du 31 décembre 1950.

Elle n'a donné lieu à aucune observation.

### CHAPITRE VIII.

#### Dispositions finales.

#### ARTICLE 44.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation.

## ARTIKEL 45.

Dit geldt eveneens voor artikel 45.

\* \* \*

Wat de Nederlandse tekst betreft, stelt uw Commissie voor het Frans begrip « immeubles » weer te geven met de woorden « onroerende goederen ». Het woord « pand », dat op verschillende plaatsen van het wetsontwerp voorkomt, werd afgewezen, vooreerst om reden van eenheid en vervolgens omdat « onroerend goed » op passende wijze overeenstemt met « immeubles », en daar het woord « bâti » of « gebouwd » schijnt te volstaan om er eventueel de vereiste nadere bepaling aan toe te voegen.

\* \* \*

Het wetsontwerp werd met tien stemmen bij één onthouding aangenomen.

Dit verslag werd met algemene stemmen goedgekeurd.

*De Verslaggever,*  
R. ANCOT.

*De Voorzitter,*  
H. ROLIN.

## ARTICLE 45.

Il en est de même de l'article 45.

\* \* \*

En ce qui concerne le texte néerlandais, votre Commission propose de désigner par les mots « onroerende goederen » la notion d'immeubles. Le mot « pand » figurant à divers endroits du projet de loi a été écarté d'abord pour un motif d'unification et ensuite parce que « onroerend goed » correspond adéquatement à « immeuble ». Le mot « gebouwd » ou « bâti » paraissant suffisant pour y ajouter le cas échéant la qualification requise.

\* \* \*

Le projet de loi a été adopté par dix voix et une abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

*Le Rapporteur,*  
R. ANCOT.

*Le Président,*  
H. ROLIN.

## BIJLAGE

### AMENDEMENTEN VAN DE COMMISSIE.

#### Artikel 2.

Paragraaf 5 te doen luiden als volgt :

« § 5. — De uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen zullen slechts uitwerking hebben mits opzegging wordt gedaan voor de verjaardatum van de ingenottreding. Valt die datum evenwel in de zes maanden die volgen op de inwerkingtreding van deze wet, dan moet, voor de uitzetting van de huurder of de wijziging van de bepalingen der huurovereenkomst, de opzeggingstermijn zes maanden belopen, welke termijn ten vroegste op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet begint te lopen. Voor de huurder die, op het tijdstip waarop de opzegging wordt gedaan, ten minste vier met hem wonende kinderen ten laste heeft, zal die termijn één jaar belopen. »

#### Artikel 4.

De paragrafen 2 en 3 samen te smelten, derwijze dat zij onder paragraaf 2 gegroepeerd worden; paragraaf 4 wordt 3, paragraaf 5 wordt 4 en paragraaf 6 wordt 5.

#### Artikel 7.

A. Paragraaf 1 te doen luiden als volgt :

« § 1. — De verlenging kan noch het recht der openbare besturen, instellingen *van openbaar nut en verenigingen zonder winst oogmerk* om hun toebehorende onroerende goederen te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk bevonden werken, in de weg staan. »

B. In § 2 (Franse tekst) de uitdrukking « dans son fait » te vervangen door de uitdrukking « dans son chef ».

#### Artikel 10.

Paragraaf 3 te laten wegvallen.

## ANNEXE

### AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION.

#### Article 2.

Rédiger le paragraphe 5 comme suit :

« § 5. — Les exclusions résultant du présent article ne sortiront leurs effets que moyennant un préavis qui sera donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance. Toutefois lorsque cette date se situe dans les six mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur pourra être congédié ou les conditions du bail pourront être modifiées moyennant un préavis de six mois prenant cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi. Ce préavis sera d'un an au profit du preneur ayant au moment où le préavis sera donné au moins quatre enfants à charge habitant avec lui. »

#### Article 4.

Fusionner les paragraphes 2 et 3 de manière à les grouper sous le paragraphe 2, le paragraphe 4 devenant 3, le paragraphe 5 devenant 4 et le paragraphe 6 devenant 5.

#### Article 7.

A. Rédiger le paragraphe premier comme suit :

« § 1<sup>er</sup>. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements *d'utilité publique et associations sans but lucratif* d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique. »

B. Au § 2 remplacer l'expression « dans son fait » par l'expression « dans son chef ».

#### Article 10.

Supprimer le paragraphe 3.



*Artikel 11.*

Het 3<sup>e</sup> lid te doen luiden als volgt :

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

*Artikel 22.*

In de franse tekst de woorden « 15 p.c. au moins du revenu cadastral » te vervangen door « 15 p.c. au moins *au* revenu cadastral. »

*Artikel 23.*

Het 2<sup>e</sup> lid van het 2<sup>o</sup> te doen luiden als volgt :

« De beslissing van het college wordt binnen vijf dagen aan de eigenaars en de verstrekkers betekend. Zij vermeldt de aard, de ligging, de grootte van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, zomede de naam van de eigenaars en de verstrekkers en de duur van de opvordering. »

*Artikel 24.*

In het 2<sup>e</sup> lid, de tweede volzin te doen luiden als volgt :

« Deze kan, *de afgevaardigde van het college*, de eigenaar en de verzoeker gehoord, van het recht tot opvordering gebruik maken. »

*Artikel 33.*

In het 4<sup>e</sup> lid, de woorden : « met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten of de garfpachten » te laten wegvallen.

*Artikel 42.*

Het 1<sup>ste</sup> lid te doen luiden als volgt :

« Tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek, zal deze wet gelden voor huurovereenkomsten betreffende goederen, die hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikt worden *en waarvan de ingebruikneming niet van seizoentijdelijke aard is*, zonder dat evenwel het genot van wettelijke verlenging aan de huurder mag onttrokken worden om een andere oorzaak dan niet-naleving van zijn verplichtingen. »

*Artikel 43.*

Het 1<sup>ste</sup> lid van paragraaf 1 te doen luiden als volgt :

« . . . . de afgevaardigde van het college gehoord »

*Algemeen amendement :*

In de Nederlandse tekst, het woord « pand » te vervangen door « onroerend goed » of « gebouwd onroerend goed », naar gelang het gaat om een niet dan wel gebouwd goed.

*Article 11.*

Rédiger comme suit le 3<sup>e</sup> alinéa :

« Si l'équité le justifie, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 p.c. ni rétroagir au delà de la date de la demande. »

*Article 22.*

Remplacer les mots « 15 p.c. au moins du revenu cadastral » par « 15 p.c. au moins *au* revenu cadastral. »

*Article 23.*

Rédiger comme suit le 2<sup>e</sup> alinéa du 2<sup>o</sup> :

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

*Article 24.*

Au 2<sup>e</sup> alinéa rédiger comme suit la seconde phrase :

« Celui-ci peut, après avoir entendu *le délégué du collège*, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. »

*Article 33.*

Au 4<sup>e</sup> alinéa supprimer les mots : « à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire ».

*Article 42.*

Rédiger comme suit le 1<sup>er</sup> alinéa :

« Jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762/7 du Code civil, la présente loi s'appliquera aux baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial *et dont l'occupation n'a pas un caractère saisonnier* sans toutefois que le bénéfice de la prorogation légale puisse être retiré au preneur pour une autre cause que l'inexécution de ses obligations. »

*Article 43.*

Rédiger comme suit l'alinéa 1 du paragraphe 1 :

« . . . . . entendu le délégué du collège. . . »

*Amendement général :*

Remplacer dans le texte néerlandais le mot « pand » par « onroerend goed » ou « gebouwd onroerend goed » suivant qu'il s'agit d'immeuble ou d'immeuble bâti.