

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

26 JUIN 1947.

26 JUNI 1947.

PROJET DE LOI

portant des dispositions exceptionnelles en matière de
baux à loyer.

WETSONTWERP

houdende uitzonderingsbepalingen in zake
huishuur.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA
COMMISSION DE LA JUSTICE ⁽¹⁾, PAR M. **HOSSEY**.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾,
UITGEBRACHT DOOR DE HEER **HOSSEY**.

MESDAMES, MESSIEURS,

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Votre Commission de la Justice a examiné le projet de loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer qui vous avait été transmis par le Sénat (*Document*, n° 382 [1946-1947] de la Chambre des Représentants).

Au cours de la discussion générale, il a été fait observer que le projet de loi posait des problèmes très délicats dont certains s'opposent nettement dans les dispositions permettant l'augmentation du taux des loyers.

Sans méconnaître que la reconstruction et le souci du bon entretien des immeubles commandent une majoration du taux des loyers actuellement pratiqués, il faut cependant admettre également que sous peine de susciter de nouvelles difficultés et des conflits, il n'est nullement indiqué de faire peser des charges nouvelles sur le budget des économiquement faibles, au moment même où la Conférence du Travail vient de leur accorder certains avantages modérés pour leur permettre de patienter jusqu'au jour

Uw Commissie voor de Justitie heeft het wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, dat U door de Senaat werd overgemaakt (*Stuk*, n° 382 [1946-1947] van de Kamer der Volksvertegenwoordigers), onderzocht.

In de loop van de algemene bespreking werd opgemerkt, dat het wetsontwerp zeer kiese problemen deed oprijzen waarvan sommige duidelijk in tegenstelling zijn met de bepalingen waarbij verhoging van de huurprijzen toegelaten wordt.

Zonder te willen loochenen, dat de wederopbouw en de zorg voor het onderhoud van de onroerende goederen een verhoging van de thans toegepaste huurprijzen noodzakelijk maken, dient nochtans eveneens erkend dat het, op straffe van nieuwe moeilijkheden en conflicten uit te lokken, geenszins aangewezen is de begroting van de economisch zwakken met nieuwe lasten te bezwaren, op het ogenblik dat de Conferentie van de Arbeid hun zopas sommige bescheiden voordelen heeft verleend die hun zullen

⁽¹⁾ Composition de la Commission : M. Joris, président; MM. Carton de Wiart, Charlotiaux, Charpentier, De Gryse, De Riemaecker-Legot (M^{me}), du Bus de Warnaffe, Héger, Lambotte, Maes, Oblin, Philippart. — Bohy, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Somerhausen, Soudan, Vranckx. — Demany, Terfve. — Janssens (Charles), Van Glabbeke.

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie : de heer Joris, voorzitter; de heren Carton de Wiart, Charlotiaux, Charpentier, De Gryse, De Riemaecker-Legot (Mevr.), du Bus de Warnaffe, Héger, Lambotte, Maes, Oblin, Philippart. — Bohy, Collard, Craeybeekx, Gruselin, Hossey, Somerhausen, Soudan, Vranckx. — Demany, Terfve. — Janssens (Charles), Van Glabbeke.

Votr :

Zie :

382 : **Projet de loi**.
402 : **Amendements**.

382 : **Wetsontwerp**.
402 : **Amendementen**.

H.

prochain — il faut l'espérer — où une réadaptation plus juste pourra être obtenue par la diminution du coût de la vie.

A considérer également que la solution du problème du logement et de la reconstruction doit être cherchée ailleurs que dans la seule initiative privée. Celle-ci doit, certes, être encouragée, mais aussi être encadrée: il faut mettre à sa disposition des matériaux à meilleur compte et préfabriquer des assemblages en série.

Il importe également de constater que le petit propriétaire, dans sa situation digne d'intérêt est cependant privilégié parce qu'il a conservé la substance même de ses biens.

Les membres de votre Commission qui développaient ces considérations estimaient, en conclusion, inopportun de majorer actuellement les loyers à moins, subsidiairement, de permettre l'augmentation sans la faire peser sur les locataires de condition modeste ou de venir en aide par un procédé fiscal aux propriétaires pouvant être rangés dans la catégorie des économiquement faibles.

M. le Ministre de la Justice qui faisait l'honneur à votre Commission d'assister à sa réunion, accompagné d'un fonctionnaire de son Département, a indiqué que toutes les observations présentées portaient sur l'article 10 du projet. Il a insisté pour que l'œuvre transactionnelle adoptée par le Sénat soit acceptée sans amendements. Il a rappelé qu'au cours de longs débats, le grand souci du Sénat avait été de tâcher de concilier au maximum des intérêts respectables et contradictoires en tenant raisonnablement compte de la crise aiguë du logement. Il a demandé de ne pas rompre l'équilibre du compromis auquel de larges discussions avaient permis d'aboutir. Il a souligné la nécessité de régler rapidement la question pour éviter le renouvellement, peu souhaitable, de la loi de cadenas. Il a enfin déclaré nettement que le Gouvernement ne pourrait songer à intervenir pour payer d'une façon ou d'une autre la majoration éventuelle des loyers, au moment où tout le monde est d'accord pour réduire au minimum sinon pour supprimer radicalement la politique des subsides.

Après confrontation des thèses en présence et développement des arguments en leur faveur ci-dessus résumés, un membre a proposé d'admettre le projet adopté par le Sénat en modifiant seulement son article 10 en ce sens que l'augmentation des loyers à 70 % qui y était prévue, ne prendrait cours qu'au premier janvier mil neuf cent quarante huit et qu'il ne serait plus question de la majoration à 100 % à fixer par arrêté royal.

toelaten geduld te oefenen totdat — we hopen het — door een vermindering van de levensduurte een rechtvaardiger aanpassing zal kunnen verkregen worden.

Er dient eveneens opgemerkt, dat de oplossing van het vraagstuk van de huisvesting en van de wederopbouw niet uitsluitend in het privaat initiatief, maar ook elders moet gezocht worden. Zeker, het privaat initiatief moet aangemoedigd, maar ook geleid worden: materialen moeten tegen lagere prijzen ter beschikking worden gesteld, en onderdelen moeten in serie geprefabriceerd worden.

Het is ook van belang vast te stellen, dat de kleine eigenaar, wiens toestand zeker belangwekkend is, bevoorrecht blijft daar hij de substantie zelf van zijn goed heeft kunnen behouden.

De leden van Uw Commissie die deze beschouwingen toelichten, achten bijgevolg het ogenblik ongelegen om de huurprijzen te verhogen, tenzij men de verhoging zou kunnen toelaten, zonder ze te doen wegen op de bescheiden huurders, of tenzij men door een belastingprocédé zou kunnen ter hulp komen aan de eigenaars die in de categorie van de economisch zwakken kunnen worden gerangschikt.

De heer Minister van Justitie die, samen met een ambtenaar van zijn Departement, de vergadering van de Commissie bijwoonde, wees er op dat al de gemaakte opmerkingen betrekking hadden op artikel 10 van het ontwerp. Hij heeft er op aangedrongen, dat de transactionele procedure die door de Senaat werd aangenomen, zonder wijziging zou worden goedgekeurd. Hij herinnerde er aan dat de Senaat, tijdens de lange besprekingen, vooral heeft getracht de eerbiedwaardige en tegenstrijdige belangen zo veel mogelijk te verzoenen, in de mate van het redelijke rekening houdend met de scherpe woningnood. Hij heeft gevraagd het evenwicht van het vergelijk, dat dank zij een ruime bespreking kon worden bereikt, niet te verbreken. Hij heeft gewezen op de noodzakelijkheid het vraagstuk spoedig te regelen, ten einde de weinig wenselijke verlenging van de grendelwet te vermijden. Hij heeft ten slotte uiddrukkelijk verklaard, dat de Regering er niet kon aan denken op de een of andere wijze tussenbeide te komen in de betaling van de gebeurlijke verhoging van de huurprijzen, vooral op het ogenblik dat iedereen het eens is om de politiek van de toelagen tot een minimum terug te brengen, zoniet volledig af te schaffen.

Na vergelijking van de tegenover elkaar staande stellingen en na toelichting van de hiervoren samengevatte argumenten ten gunste, heeft een lid voorgesteld het ontwerp aan te nemen zoals het door de Senaat is overgemaakt, behoudens wijziging van artikel 10, in die zin dat de er in bepaalde verhoging van de huurprijs tot 70 t.h. slechts zou beginnen te lopen van de eerste Januari negentienhonderd acht en veertig af, en dat er geen sprake meer zou zijn van een bij koninklijk besluit vast te stellen verhoging van 100 t.h.

Cette proposition se justifiait :

1° parce que le Gouvernement ayant déclaré qu'il escomptait que les effets de ses efforts pour augmenter le pouvoir d'achat se feraient sentir effectivement dans un délai de six mois, la majoration prévue pourrait ainsi prendre cours pour tous à ce moment sans difficulté et sans engendrer de nouveaux conflits.

2° parce que votre Commission estimait — à bon droit semble-t-il — qu'il n'appartient pas au Gouvernement de permettre l'augmentation des loyers par arrêté royal, mais qu'il convient de sauvegarder les prérogatives du Parlement de légiférer en cette matière qu'il n'y a nulle raison apparente de soustraire à ses délibérations.

M. le Ministre de la Justice ayant déclaré que, pour sa part, il était disposé à proposer au Gouvernement de se rallier à la proposition à condition de ne plus apporter d'autres modifications au projet transmis par le Sénat sauf des amendements de pure forme et ne modifiant pas son économie, votre Commission l'a admise ainsi par dix voix contre une.

En conséquence elle a adopté immédiatement l'article 10 ainsi conçu :

Art. 10.

Le loyer ne peut directement ni indirectement dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 augmentée de 40 %.

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

En cas d'accord des parties l'augmentation peut atteindre 100 % dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois si le preneur n'occupe pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur à la présente loi, cette augmentation « est » subordonnée à l'autorisation du juge saisi par une requête conjointe des parties. Le juge « vérifie » si les circonstances justifient cette augmentation et si l'accord des parties est libre. Au cas où le juge ne « donne » pas l'autorisation sollicitée, le bail « sort » ses effets aux conditions légales.

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

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

Dit voorstel was te verantwoorden :

1° omdat, daar de Regering verklaard heeft dat zij er op rekent dat de gevolgen van haar pogingen om de koopkracht te verhogen zich daadwerkelijk zullen doen gevoelen binnen een tijdsverloop van zes maanden, de bepaalde verhoging op dat ogenblik voor allen zou kunnen worden ingevoerd zonder nieuwe moeilijkheden of conflicten uit te lokken;

2° omdat Uw Commissie van oordeel is — en, blijkbaar, terecht — dat het niet past dat de Regering bij koninklijk besluit de toelating zou verlenen de huurprijzen te verhogen, maar dat de voorrechten van het Parlement om terzake wetten uit te vaardigen dienen gevrijwaard, daar er geen enkele klaarblijkelijke reden bestaat om die stof aan zijn beraadslagingen te onttrekken.

Daar de heer Minister van Justitie verklaard heeft dat hij, wat hem betreft, bereid was aan de Regering voor te stellen zich bij dat voorstel aan te sluiten, op voorwaarde aan het door de Senaat overgemaakt ontwerp geen andere wijzigingen aan te brengen dan louter van vormelijke aard die de inrichting er van niet wijzigen, heeft Uw Commissie het ontwerp aldus aangenomen met tien stemmen tegen één.

Bijgevolg heeft zij onmiddellijk artikel 10 aangenomen, waarvan de tekst als volgt luidt :

Art. 10.

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

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

In geval van akkoord van partijen, kan de verhoging 100 t.h. bereiken van de inwerkingtreding af van deze wet.

Evenwel, indien de huurder het pand niet reeds betreft krachtens de verlenging of een huurceel van vóór deze wet, is de verhoging afhankelijk van de machtiging van de rechter, bij wie een door partijen samen ondertekend rekest wordt ingediend. De rechter gaat na of de omstandigheden die verhoging wettigen en of het akkoord van partijen vrij gesloten is. Ingeval de rechter de gevraagde machtiging niet geeft, heeft de huurceel uitwerking hebben tegen de wettelijke voorwaarden.

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

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

*
**

Par 11 voix contre 1, conformément à son vote précédent, votre Commission a repoussé tous les amendements déposés par MM. Terfve et Demany, sauf celui se rapportant à l'article 12 que M. le Ministre de la Justice a justifié et demandé d'admettre.

A l'unanimité votre Commission a adopté cet amendement qui tendait à voir supprimer du § 1 de l'article 12 les mots : « ou pour taxes et contributions ».

L'adoption de cet amendement se justifie par le fait que la majoration de 70 % doit porter uniquement sur le loyer et non sur les taxes et contributions qui normalement et sauf convention contraire sont à charge du bailleur.

*
**

Votre Commission a ensuite repris l'examen de tous les articles du projet et d'une série d'amendements présentés par M. du Bus de Warnaffe tendant à améliorer la rédaction de leur texte, en substituant notamment le temps présent au temps futur employé dans les dispositions transmises par le Sénat. En dehors de ces amendements de toilette des textes, au cours de cet examen, votre Commission a également adopté quelques légères modifications aux articles 2, 4, 6, 30 et 40 ci-après indiquées et brièvement commentées, qui améliorent la loi qui vous est proposée.

Art. 2.

A l'article 2, pour préciser qu'il faut réserver l'application des articles 33 et suivants qui visent la procédure à suivre, votre Commission a accepté à l'unanimité d'ajouter à l'alinéa 1^{er} du § 3 : « des articles 3 à 32 ». Le texte devient donc : « Sont exclus de l'application des articles 3 à 32 de la présente loi... ». En conséquence de cette modification, le 4^e devient § 4 commençant par ces mots : « Sont exclus de l'application des articles 3 à 9 et 25 à 31 de la présente loi... ». Le § 4 devient § 5.

Art. 4.

Le 1^{er} alinéa du § 2 est rédigé comme suit :

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

Le § 4 devient :

« Dans le cas où la prorogation a été retirée pour motif grave ou légitime existant dans le chef du

*
**

Met 11 stemmen tegen 1, overeenkomstig haar vorige stemming, heeft uw Commissie al de amendementen verworpen die werden ingediend door de heren Terfve en Demany, behalve dit slaande op artikel 12 dat de heer Minister van Justitie gebillijkt en gevraagd heeft aan te nemen.

Bij eenparigheid van stemmen, heeft uw Commissie dit amendement goedgekeurd, dat er toe strekt, in § 1 van artikel 12, de woorden « of voor belastingen en taxes » weg te laten.

De aanneming van dit amendement wordt gebillijkt door het feit dat de verhoging van 70 t.h. alleen behoort te slaan op de huurprijs en niet op de taxes en belastingen, die normaal en behoudens strijdige overeenkomst ten laste van de verhuurder vallen.

*
**

Uw Commissie heeft vervolgens de bespreking hervat van al de artikelen van het ontwerp en van een reeks amendementen, voorgesteld door de heer du Bus de Warnaffe, te onderzoeken die er toe strekken de tekst te verbeteren, o.m. door de toekomstige tijd, die in de door de Senaat overgemaakte beschikkingen wordt gebruikt, te vervangen door de tegenwoordige tijd. Buiten die amendementen op de vorm van de teksten, heeft uw Commissie, in de loop van dit onderzoek, eveneens op artikelen 2, 4, 6, 30 en 40 enige lichte wijzigingen goedgekeurd die hieronder worden vermeld en in het kort toegelicht en die de U voorgestelde wet verbeteren.

Art. 2.

Ten einde nader te bepalen, dat de toepassing van artikelen 33 en vlgg., betreffende de te volgen rechtspleging, moet worden voorbehouden, heeft uw Commissie er eenparig mede ingestemd in de eerste alinea van § 3 de woorden « van artikelen 3 tot 32 » toe te voegen. De tekst zal, derhalve, luiden als volgt : « Vallen buiten de toepassing van artikelen 3 tot 32 van deze wet... » Ingevolge deze wijziging, wordt het 4^e, § 4, en vangt het aan met de woorden : « Vallen buiten de toepassing van artikelen 3 tot 9 en 25 tot 31 van deze wet... ». § 4 wordt § 5.

Art. 4.

De eerste alinea van § 2 luidt als volgt :

« De rechter kan het geheel of gedeeltelijk genot van de verlenging aan de huurder onttrekken, wanneer er bijzonder gewichtige redenen in hoofde van de verhuurder aanwezig zijn. »

§ 4 luidt als volgt :

« In geval de verlenging werd ingetrokken om in hoofde van de verhuurder aanwezige gewichtige of

bailleur, l'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts et, le cas échéant, à la réintégration, si le bénéficiaire du retrait de prorogation n'a pas, dans les six mois du départ du preneur, réalisé l'objet en vue duquel ce retrait a été accordé ou accepté.

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

Au § 5 dire : le juge « peut », au lieu de : « pourra ».

Au § 6 dire : le juge « recherche », au lieu de : « recherchera »; à la deuxième phrase : le juge « peut prescrire », au lieu de : « pourra prescrire »; supprimer : « éventuellement par voie de conciliation ».

En effet, dans le cas où il faut faire intervenir des locataires dans une instance mue par assignation, devant le juge de paix, on ne concevrait pas que le juge puisse prescrire la mise en cause par conciliation.

Il s'en suivrait des difficultés de procédure et d'exécution. Il faut donc supprimer les mots « éventuellement par voie de conciliation » en précisant bien que le juge peut prescrire la mise en cause des locataires dans les deux phases de la procédure : en conciliation par voie de conciliation; en cours d'instance mue par assignation.

Art. 3.

Les troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéa sont rédigés comme suit :

Alinéa 3 : « Le juge statue sur les désaccords pouvant surgir entre bénéficiaires du droit à prorogation. »

Alinéa 4 : « Le conjoint ne « peut » être privé de ce droit. »

Alinéa 5 : « Les bénéficiaires » de la prorogation « sont » tenus solidairement de toutes les obligations résultant du bail. »

Alinéa 6 : « Les héritiers qui ne « jouissent » pas de la prorogation « sont », de plein droit, dégagés à l'égard du bailleur de toute obligation « née » de l'occupation par leurs cohéritiers « postérieurement » au décès. »

wettige reden, heeft de vroegere bewoner recht op schadevergoeding, en in voorkomend geval, op wederingenottreding, indien degene te wiens bate de verlenging werd ingetrokken, niet binnen zes maanden te rekenen van het vertrek van de huurder, het doel verwezenlijkt heeft met het oog waarop de intrekking werd verleend.

» De verhuurder, verhinderd door toeval of overmacht om dit doel te verwezenlijken, is niet verplicht de schade door de huurder geleden te vergoeden. Binnen 15 dagen van het overkomen van de toevallige gebeurtenis of van de overmacht is hij gehouden hiervan, bij aangetekend schrijven, kennis te geven aan de huurder en hem te berichten en hem er van kennis te geven dat hij, binnen 15 dagen na de betekeningen op dezelfde wijze zijn wederingenottreding kan vragen. »

In § 5 (Franse tekst), zeggen : « le juge peut », in plaats van : « pourra ».

In § 6 zeggen : « de rechter gaat na », in plaats van : « zal de rechter... nagaan »; in de laatste volzin (Franse tekst), zeggen : « le juge peut prescrire », in plaats van : « pourra prescrire »; de woorden « éventuel door middel van verzoening » weglaten.

Inderdaad, ingeval men huurders moet doen tussenbeide komen in een door dagvaarding ingeleide vordering, vóór de vrederechter, zou men zich niet kunnen indenken, dat de rechter het in de zaak roepen door verzoening zou kunnen voorschrijven.

Er zouden moeilijkheden bij de rechtspleging en de tenuitvoerlegging uit voortvloeien. Men dient, derhalve, de woorden « eventueel door middel van verzoening » weg te laten en duidelijk te bepalen, dat de rechter het in de zaak roepen van de huurders mag voorschrijven in beide stadia van de rechtspleging : in verzoening, door middel van verzoening; in een door dagvaarding ingeleide vordering, door middel van dagvaarding.

Art. 5.

De derde, vierde, vijfde en zesde alinea luiden als volgt :

Alinea 3 : « De rechter doet uitspraak over de onenigheden welke kunnen ontstaan tussen dezen die recht hebben op verlenging. »

Alinea 4 : (Franse tekst), het woord : « pourra », vervangen door het woord : « peut ».

In alinea 5 (Franse tekst), zeggen : « Les bénéficiaires » de la prorogation « sont » tenus solidairement de toutes les obligations résultant du bail. »

Alinea 6 : « De erfgenamen die het voordeel van de verlenging niet genieten, zijn van rechtswege ten opzichte van de verhuurder ontslagen van elke verplichting « ontstaan uit de bewoning », door hun mede-erfgenamen na het overlijden. »

Art. 6.

Au § 1, quatrième ligne, dire : « ... ni à « l'exécution de » travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt ... ».

Au § 2 votre Commission a décidé de supprimer les mots : « et si les lieux loués sont nécessaires aux besoins de l'exploitation ».

Si le contrat de travail ou d'entreprise est rompu par le fait de l'ouvrier ou de l'employeur, il n'est pas souhaitable qu'il puisse continuer à demeurer le locataire du patron. Cela ne pouvait qu'aigrir leurs relations et susciter des incidents fâcheux. C'est pourquoi votre Commission a estimé que dans ce cas il n'y a pas lieu d'exiger la preuve que les lieux loués sont nécessaires aux besoins de l'exploitation pour permettre au patron d'obtenir le départ du locataire.

Art. 10.

Les amendements de M. du Bus de Warnaffe ont été repris dans le nouveau texte approuvé par votre Commission et indiqué plus haut.

Art. 11.

A l'alinéa 2 dire : « la poursuite ne peut » au lieu de « ne pourra ».

L'alinéa 3 est rédigé comme suit :

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

Art. 12.

Au § 1, 3^e ligne, les mots : « ou des taxes et contributions » ont été supprimés et le texte adopté suivant l'amendement de M. du Bus de Warnaffe devient :

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

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

Art. 6.

In § 1, vierde regel (Franse tekst), zeggen : « ... ni à « l'exécution de » travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt... »

In § 2, heeft Uw Commissie besloten de woorden « en indien de in huur gegeven ruimten onontbeerlijk zijn voor de behoeften van het bedrijf » weg te laten.

Indien een arbeidsovereenkomst met werklieden of bediende wordt verbroken van de zijde van de arbeider of van de werkgever, is het niet gewenst dat hij nog langer de huurder van de werkgever zou blijven. Dit zou slechts hun betrekkingen verbitteren en ernstige incidenten verwekken. Daarom heeft Uw Commissie gemeend dat, in dit geval, het bewijs dat de in huur gegeven ruimten onontbeerlijk zijn voor de behoeften van het bedrijf, om de werkgever in staat te stellen het vertrek van de huurder te bekomen, niet diende te worden geëist.

Art. 10.

De amendementen van de heer du Bus de Warnaffe werden in de nieuwe door Uw Commissie goedgekeurde en hierboven vermelde tekst opgenomen.

Art. 11.

In alinea 2 (Franse tekst), zeggen : « la poursuite ne peut », in plaats van : « ne pourra ».

Alinea 3 luidt als volgt :

« Voor de toepassing van deze wet, kan het bewijs van de huur, van het huuraanbod, van de voorwaarden er van en van de betaling « met alle rechtsmiddelen », inzonderheid door getuigen en door vermoedens, worden geleverd. »

Art. 12.

In § 1, derde regel, werden de woorden : « of voor belastingen en taxes », weggelaten, en de tekst, aangenomen volgens het amendement van de heer du Bus de Warnaffe, luidt als volgt :

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

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

Le § 2 est ainsi rédigé :

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

Art. 16.

Supprimer les mots : « de ce », après : « justifie » (première ligne).

Art. 17.

A la quatrième ligne, dire : « peut », au lieu de : « pourra ».

Art. 20.

A la cinquième ligne de l'alinéa 2, dire : « peut », au lieu de : « pourra ».

Art. 26.

Le texte amendé devient :

« Pendant ce délai les intéressés peuvent introduire un recours auprès du Gouverneur de la Province.

» A l'expiration du même délai et sauf annulation de la décision du Collège par le Gouverneur, il est dressé, à la requête de l'Administratoir communale et par un géomètre juré, un architecte ou un notaire, un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'Administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux.

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

Art. 28.

A la deuxième ligne, remplacer le mot : « propriétaire » par : « prestataire ».

Art. 30.

Votre Commission a décidé d'ajouter au deuxième alinéa :

« Toutefois, si en cours de réquisition il survient un motif exceptionnellement grave dans le chef du

§ 2 luidt aldus als volgt :

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

Art. 16.

In de Franse tekst, de woorden : « de ce », na : « justifie » (1^e regel) weglaten.

Art. 17.

Op de 4^e regel van de Franse tekst, het woord : « pourra », vervangen door : « peut ».

Art. 20.

Op de 5^e regel van de 2^e alinea van de Franse tekst, het woord : « pourra », vervangen door : « peut ».

Art. 26.

De gewijzigde tekst luidt :

« Gedurende die termijn kunnen de belanghebbenden bij de Gouverneur van de Provincie, verzet aantekenen.

» Bij het verstrijken van dezelfde termijn en behoudens vernietiging van de beslissing van het College door de Gouverneur, wordt, op verzoek van het Gemeentebestuur en door een beëdigd landmeter, een architect of een notaris, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen op voorhand, verzocht bij het opmaken er van tegenwoordig te zijn. Zij kunnen, evenals het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle bewerkingen of bevindingen in verband met de toestand van het pand doen vermelden.

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

Art. 28.

Op de tweede regel van de Franse tekst het woord : « propriétaire » vervangen door « prestataire ».

Art. 30.

Uw Commissie heeft besloten, aan de tweede alinea toe te voegen :

« Indien, evenwel, in de loop van de opvordering zich een uitzonderlijk gewichtige reden voordoet in

propriétaire ou du prestataire, celui-ci peut, par recours au Gouverneur, solliciter la libre disposition de tout ou partie des lieux réquisitionnés. »

Votre Commission a estimé qu'entre le moment où la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins est devenue définitive et l'expiration du délai fixé pour la durée de réquisition, le propriétaire ou le prestataire peut se trouver dans une situation exceptionnelle lui permettant de solliciter la disposition de tout ou partie de son immeuble (ce serait le cas, par exemple, d'un propriétaire ou d'un prestataire qui verrait l'habitation qu'il occupe détruite par un incendie).

C'est pour venir en aide au propriétaire en prestation pouvant faire état d'un motif exceptionnellement grave que l'ajoute à l'alinéa 2 a été admise unanimement.

Art. 33.

A l'alinéa 1, première ligne, lire : « recevable », au lieu de : « reçue ».

L'alinéa 2 devient :

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

Art. 38.

Rédiger le début de l'article comme suit :

« Si dans l'avenir, la situation d'une des parties se modifie sensiblement, etc. »

Art. 40.

Supprimer à la troisième ligne : « a l'exception de son article 2 ».

Votre Commission a estimé que les arrêtés-lois visés étant abrogés aucune de leurs dispositions ne subsistait si elle n'était reprise dans la loi nouvelle.

Art. 43.

Nouvelle rédaction, proposée par M. du Bus de Warnaffe, adoptée par votre Commission :

« Sous réserve de l'application de l'article 6, § 1, et jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762' du Code civil ou, au plus tard, jusqu'au 1^{er} juillet 1948, le bénéfice

hoofde van de eigenaar of van de verstrekker, kan deze, door beroep bij de Gouverneur, de vrije beschikking van geheel of een gedeelte van het opgevorderd goed aanvragen.

Uw Commissie heeft geoordeeld, dat, tussen het ogenblik waarop de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen onherroepelijk is geworden en het verstrijken van de termijn vastgesteld voor de duur der opvordering, de eigenaar of de verstrekker zich in een uitzonderingstoestand kan bevinden die er hem toe brengt, om gehele of gedeeltelijke beschikking van zijn onroerend goed te verzoeken (dit zou bij voorbeeld het geval zijn voor een eigenaar of een verstrekker wiens woning door een brand werd vernield).

Het is om aan de eigenaar of verstrekker ter hulp te komen die zich op een uitzonderlijk gewichtige reden zou kunnen beroepen, dat de toevoeging aan de tweede alinea eenparig werd aanvaard.

Art. 33.

In de eerste alinea, eerste regel, van de Franse tekst het woord « reçue » vervangen door « recevable ».

De tweede alinea doen luiden :

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

Art. 38.

Het begin van het artikel doen luiden als volgt :

« Indien, in de toekomst, de toestand van één van de partijen merkelijke wijzigingen ondergaat, enz. »

Art. 40.

Op de derde en vierde regel, weglaten : « met uitzondering van artikel 2 daarvan ».

Uw Commissie heeft geoordeeld, dat aangezien de bedoelde besluitwetten zijn ingetrokken, geen enkele bepaling er van nog overblijft indien zij niet in de nieuwe wet wordt overgenomen.

Art. 43.

Nieuwe tekst, voorgesteld door de heer du Bus de Warnaffe en goedgekeurd door uw Commissie :

« Onder voorbehoud van toepassing van artikel 6, § 1, en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van artikelen 1708 tot 1762' van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Juli 1948, kan

de la prorogation légale ne peut être retiré que pour cause d'inexécution des obligations résultant du bail et de la loi, à tout preneur d'un bien effecté totalement ou partiellement, expressément ou tacitement, soit à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, soit aux activités d'un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne constituent que l'accessoire de sa profession. »

*
**

Signalons enfin pour être complet que votre Commission a repoussé un amendement de M. Rey au § 3, 3°, de l'article 2, ainsi conçu :

« Toutefois des locations resteront soumises à l'application de la présente loi lorsque le preneur, occupant les lieux à la date du 12 juin 1947, est un sinistré dont l'habitation est détruite ou inhabitable par fait de guerre. »

Votre Commission a pensé que le texte du projet était clair, explicite et donnait satisfaction à l'auteur de l'amendement — sans qu'il fût besoin de le modifier.

*
**

Après avoir terminé ses travaux votre Commission de la Justice vous propose, d'adopter au plus tôt pour qu'il puisse être transmis immédiatement au Sénat et être voté avant les vacances, le projet de loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer tel qu'il est repris dans le texte ci-après proposé par la Commission.

Ce projet de loi, ainsi amendé, a été adopté à l'unanimité des membres présents de votre Commission de la Justice moins un.

Le Rapporteur,
J. HOSSEY.

Le Président,
L. JORIS.

het genot van de wettelijke verlenging alleen wegens het niet naleven van de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de wet voortvloeien, worden onttrokken aan ieder huurder van een goed, dat geheel of ten dele, uitdrukkelijk of stilzwijgend bestemd is, hetzij voor het drijven van een handel of nijverheid, hetzij voor de bedrijvigheid van een rechtstreeks aan het publiek verkopend ambachtsman, zelfs wanneer de verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn. »

*
**

Ten slotte willen we er volledighedsnaeve nog op wijzen, dat uw Commissie een amendement van de heer Rey op § 3, 3°, van artikel 2 heeft afgewezen, luidend als volgt :

» Die huurovereenkomsten blijven, evenwel, onderworpen aan de toepassing van deze wet, wanneer de huurder, die het pand op 12 Juni 1947 betreft, een geëisteerde is wiens woning vernield werd of onbewoonbaar is door oorlogshandelingen. »

Uw Commissie was de mening toegedaan dat de tekst van het ontwerp klaar en uitdrukkelijk is en voldoening schenkt aan de indiener van het amendement, zonder dat het nodig zij hem te wijzigen.

*
**

Na haar werkzaamheden te hebben beëindigd, stelt uw Commissie voor de Justitie U voor, zodra mogelijk over te gaan tot de aanneming van het wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, zoals het hierna voorkomt in de tekst voorgesteld door de Commissie, opdat het onmiddellijk aan de Senaat zou kunnen worden overgemaakt en aangenomen vóór het parlementair reces.

Dit wetsontwerp werd, aldus gewijzigd, eenparig, op een na, door de aanwezige leden van Uw Commissie voor de Justitie goedgekeurd.

De Verslaggever,
J. HOSSEY.

De Voorzitter,
L. JORIS.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

CHAPITRE PREMIER.

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

Article premier.

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

Art. 2.

§ 1. Sont exclues de l'application des articles 3 à 21 et 32 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage exclusif d'habitation, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 atteignait :

1° 30,000 francs s'il s'agit d'immeubles, 20,000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans l'agglomération bruxelloise;

2° 24,000 francs, s'il s'agit d'immeubles, 16,000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles dans les communes de plus de 100,000 habitants, suivant le dernier recensement décennal de la population publié au *Moniteur*, ainsi que dans les communes des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et caroloréennienne;

3° 18,000 francs s'il s'agit d'immeubles, 12,000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles dans les communes de 20,000 à 100,000 habitants;

4° 12,000 francs s'il s'agit d'immeubles, 8,000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles dans les communes de moins de 20,000 habitants.

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

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

b) l'agglomération bruxelloise : les communes d'Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe,

TEKST DOOR DE COMMISSIE VOORGESTELD.

EERSTE HOOFDSTUK.

Huurovereenkomsten vallende onder toepassing van de wet.

Eerste artikel.

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

Art. 2.

§ 1. Vallen buiten de toepassing van artikelen 3 tot 21 en 32 van deze wet, de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 bedroeg :

1° 30,000 frank voor onroerende goederen, 20,000 frank voor gedeelten van onroerende goederen, gelegen in de Brusselse agglomeratie;

2° 24,000 frank voor onroerende goederen, 16,000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten boven 100,000 inwoners volgens de jongste in het *Staatsblad* verschenen tienjaarlijkse volkstelling, alsmede in de gemeenten van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi;

3° 18,000 frank voor onroerende goederen, 12,000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten met 20,000 tot 100,000 inwoners;

4° 12,000 frank voor onroerende goederen, 8,000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten beneden 20,000 inwoners.

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

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

b) de Brusselse agglomeratie : de gemeenten Anderlecht, Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Gans-

Bruxelles, Etterbeek, Evre, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre;

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

d) l'agglomération gantoise : les communes de Gand, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Mont-Saint-Amand, Saint-Denis-Westrem;

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

§ 3. Sont exclues de l'application des articles 3 à 32 de la présente loi :

1° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, à usage exclusif d'habitation, qui n'ont été donnés en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et la date d'entrée en vigueur de la présente loi;

2° les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, à usage exclusif d'habitation, qui, depuis le 1^{er} janvier 1945, ont été nouvellement construits ou reconstruits, ou ont subi ou auront subi des travaux d'agrandissement ayant augmenté leur capacité d'habitation dans une proportion d'au moins 30 %, pour autant, s'il s'agit d'un bail en cours ou prorogé, que les travaux d'agrandissement aient eu lieu avec l'assentiment du preneur;

3° les locations de villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le preneur ne loue ou n'occupe que pendant une partie de l'année et dont la valeur locative annuelle normale, au 1^{er} août 1939, dépassait 10,000 francs;

§ 4. Sont exclues de l'application des articles 3 à 9 et 25 à 31 de la présente loi en ce qui concerne la prorogation et la réquisition seulement, les villas, maisons de campagne ou habitations de plaisance louées ou occupées pendant une partie de l'année seulement, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas 10,000 francs, ainsi que les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial loués ou occupés pendant une partie de l'année seulement.

§ 5. Toutefois, les preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles visés au § 1 et au § 3, 2°, du

horen, Koekelberg, Oudergem, Schaerbeek, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Noode, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Jette, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Vorst, Watermaal-Boschvoorde;

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

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

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

§ 3. Vallen buiten de toepassing van artikelen 3 tot 32 van deze wet :

1° de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en tussen 1 Augustus 1939 en de datum van inwerkingtreding dezer wet op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest;

2° de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en sedert 1 Januari 1945 nieuw gebouwd of herbouwd werden of waaraan uitbreidingswerken werden of zullen worden uitgevoerd, die de woonruimte er van met ten minste 30 t.h. hebben vermeerderd, voor zover, waar het een lopende of verlengde huurovereenkomst betreft, de uitbreidingswerken zijn uitgevoerd met instemming van de huurder;

3° de huurovereenkomsten van villa's, landhuizen of andere lusthuizen, welke de huurder slechts een gedeelte van het jaar huurt of bewoont en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde, op 1 Augustus 1939, 10,000 frank te boven ging;

§ 4. Vallen buiten de toepassing van artikelen 3 tot 9 en 25 tot 31 van deze wet, alleen ten aanzien van de verlenging en opvordering, de villa's, landhuizen of andere lusthuizen, die slechts een gedeelte van het jaar gehuurd of bewoond worden en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde, op 1 Augustus 1939, 10,000 frank niet te boven ging, alsmede de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die voor koophandel dienen en slechts een gedeelte van het jaar gehuurd of gebruikt worden.

§ 5. Evenwel kunnen de tegenwoordige huurders van onroerende goederen of gedeelten van onroe-

présent article, ne pourront être congédiés que moyennant un préavis de six mois au moins.

Ce préavis sera d'un an au moins pour les preneurs appartenant à l'une des catégories suivantes :

a) Invalides de guerre, victimes civiles de la guerre ou invalides du travail, atteints d'une invalidité d'au moins 30 %;

b) Veuves, mères et enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie dont ceux-ci étaient les soutiens, ascendants ayant recueilli la mère, la veuve ou les enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie;

c) Sinistrés dont l'habitation est détruite ou inhabitable par faits de guerre;

d) Chefs de famille ayant à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

e) Locataires âgés de soixante-dix ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité graves dûment constatées.

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux à loyer.

Art. 3.

Toute location soumise à la présente loi est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1949 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

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

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

Art. 4.

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

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

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

Toutefois, ce retrait ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation les locataires belges ou ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre, appartenant à l'une des catégories visées à

rende goederen, als bedoeld in § 1 en § 3, 2°, van dit artikel, niet uitgezet worden dan met ten minste zes maanden opzegging.

Deze opzegging bedraagt ten minste één jaar voor huurders, die tot een van de volgende categorieën behoren :

a) Oorlogsinvaliden, oorlogsgetrouwen of arbeidsinvaliden, die ten minste 30 t. h. invalide zijn;

b) Weduwen, moeders en minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers, van wie dezen de steun waren, bloedverwanten in de opgaande linie, die de moeder, weduwe of minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers hebben opgenomen;

c) Geteisterden, wier woning verwoest of onbewoonbaar is ten gevolge van oorlogshandelingen;

d) Gezinshoofden, die ten minste vier met hen samenwonende kinderen ten laste hebben;

e) Huurders van zeventigjarigen leeftijd of aangetast door een ernstige behoorlijk geconstateerde ziekte of gebrekkigheid.

HOOFDSTUK II.

Verlenging van huur.

Art. 3.

Elke huur, die onder deze wet valt, is van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1949, overeenkomende met de datum van ingetreding.

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

De opzegging wordt betekend bij deurwaarders-exploit of bij aangetekend schrijven.

Art. 4.

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

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

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

Deze intrekking kan evenwel niet ten gevolge hebben dat Belgische huurders of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die tot een van de in artikel 2, § 4, bedoelde categorieën beho-

l'article 2, § 4, à moins que celui au profit de qui le retrait est demandé n'appartienne lui-même à l'une de ces catégories.

Les invalides dont l'invalidité atteint 100 % ne pourront se voir retirer la prorogation en vertu de la présente disposition que si celui au profit de qui le retrait est demandé est lui-même atteint d'une invalidité de 100 %.

Ne bénéficieront pas des dispositions des deux alinéas précédents, les locataires :

a) qui ont été l'objet d'une condamnation coulée en force de chose jugée soit sur pied de l'arrêté-loi du 10 novembre 1945 simplifiant la procédure dans certains cas d'infraction contre la sûreté extérieure de l'Etat, soit du chef d'infraction :

aux dispositions du titre I du Livre II du Code pénal sur les crimes et délits contre la sûreté de l'Etat ou aux articles 17 et 18 de la loi du 27 mai 1870 contenant le Code pénal militaire;

aux dispositions de l'arrêté-loi du 10 janvier 1941 relatif aux mesures de déposssession effectuées par l'ennemi;

aux dispositions de l'arrêté-loi du 10 avril 1941 relatif à l'interdiction des relations d'ordre économique avec l'ennemi;

b) qui ont encouru la déchéance de la nationalité belge de plein droit, soit par application de l'article 18^{ter} des lois coordonnées sur la nationalité, soit par application de l'arrêté-loi du 20 juin 1945 sur la déchéance de la nationalité belge;

c) inscrits sur la liste dressée par les auditeurs militaires en exécution de l'arrêté-loi du 19 septembre 1945 relatif à l'épuration civique lorsque leur inscription est devenue définitive.

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

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

ren, van hun woning beroofd worden, tenzij degene, te wiens behoefte de intrekking wordt gevorderd, zelf behoort tot een van die categorieën.

De invaliden wier invaliditeit 100 t. h. bereikt, kan men de verlenging krachtens deze bepaling niet ontnemen tenzij degene te wiens bate de intrekking gevraagd wordt, zelf door een invaliditeit van 100 t. h. getroffen is.

Verkrijgen het voordeel van de bepalingen van de twee vorenstaande alinea's niet, de huurders :

a) die het voorwerp geweest zijn van een veroordeling, in kracht van gewijsde gegaan hetzij op grond van de besluitwet van 10 November 1945 tot vereenvoudiging der procedure in sommige gevallen van misdrijf tegen de uitwendige veiligheid van de Staat, hetzij uit hoofde van inbreuk :

op de bepalingen van titel I van Boek II van het Wetboek van Strafrecht op de misdaden en wanbedrijven tegen de veiligheid van de Staat of op artikelen 17 en 18 der wet van 27 Mei 1870 bevattende het Militair Strafwetboek;

op de bepalingen van de besluitwet van 10 Januari 1941 inzake de door de vijand genomen maatregelen van buitenbezitting;

op de bepalingen van de besluitwet van 10 April 1941, betreffende het verbod van betrekkingen van economische aard met de vijand;

b) die van rechtswege ontzetting uit de Belgische nationaliteit opgelopen hebben, hetzij bij toepassing van artikel 18^{ter} der samengecoördene wetten op de nationaliteit, hetzij bij toepassing van de besluitwet van 20 Juni 1945 op het verlies van de Belgische nationaliteit;

c) ingeschreven op de lijst door de krijgsauditeur opgemaakt ter uitvoering van de besluitwet van 19 September 1945 betreffende de epuratie in zake burgertrouw indien hun inschrijving definitief geworden is.

§ 3. De verhuurder kan in elk geval, om wettige redenen, intrekking van de verlenging aanvragen, indien hij aan de huurder een volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep voor zijn behoefte voldoende woning verschaft, ongeacht een evenredige vermindering van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten kunnen voortvloeien.

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

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

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

§ 6. Lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation en 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 pas être obtenus plus équitablement par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur. Le juge pourra prescrire la mise en cause de ces locataires.

Art. 5.

Le bénéfice de la prorogation est incessible.

En cas de décès du preneur, la prorogation s'étend à tous ceux qui habitaient avec lui depuis six mois au moins, à l'exclusion des employés et gens de service. Le délai de six mois n'est pas requis en ce qui concerne le conjoint.

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

Le conjoint ne peut être privé de ce droit.

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

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

Art. 6.

§ 1. La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appar-

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

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

§ 6. Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging vraagt ten einde zelf de gehuurde woonruimten te betrekken of ze door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken, gaat de rechter, op vordering van de huurder, na of de nodige woonruimten door de verhuurder niet billijker op een andere manier kunnen verkregen worden, inzonderheid door opzegging van of door intrekking van verlenging aan andere huurders van dezelfde verhuurder. De rechter kan het in de zaak roepen van die huurders voorschrijven.

Art. 5.

Het voordeel van de verlenging kan niet worden overgedragen.

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

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

De echtgenoot kan dat recht niet ontnomen worden.

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

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

Art. 6.

§ 1. De verlenging kan noch de uitoefening van het recht der openbare besturen om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een

tenant, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

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

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

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

Art. 7.

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

Art. 8.

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

Toutefois, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation dans les conditions prévues à l'article 4, §§ 2 et 3.

Si la transmission de propriété a lieu en raison d'une vente par l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification, au preneur, de la transmission de la propriété.

Art. 9.

Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi.

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

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

dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk erkende werken in de weg staan.

§ 2. Wordt een arbeidsovereenkomst met werklieden of bedienden verbroken van de zijde van de werkmán of van de bediende, dan kan deze de huur worden opgezegd indien de woning hem op grond van het diensthuurcontract in huur werd gegeven.

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

Die termijnen kunnen door de rechter verlengd worden.

Art. 7.

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

Art. 8.

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

Laatstbedoelde, echter, kan de intrekking van de verlenging vorderen in de bij artikelen 4, §§ 2 en 3 bepaalde voorwaarden.

Indien de overdracht van eigendom plaats heeft wegens een verkoop door de Dienst van het Sequester, wordt de duur van de verlenging met zes maanden ingekort, te rekenen van de dag van de aanzegging, aan de huurder, van de overdracht van eigendom.

Art. 9.

De onderhuurder heeft ten opzichte van de hoofdhuurder al de rechten welke bij onderhavige wet aan de huurder zijn toegekend.

In geval van opheffing van de hoofdhuur, komt het voordeel van de huurverlenging van rechtswege aan de onderhuurder toe, ten opzichte van de verhuurder, indien onderverhuuring niet werd verboden of indien de verhuurder, zelfs stilzwijgend, van het verbod heeft afgezien.

De verhuurder kan tegen de verlenging in verzet komen in de onder artikel 4 bepaalde gevallen.

CHAPITRE III.

De la limitation des loyers.

Art. 10.

Le loyer ne peut, directement ni indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmentée de 40 %.

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

En cas d'accord des parties, l'augmentation peut atteindre 100 % dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois si le preneur n'occupe pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur à la présente loi, cette augmentation est subordonnée à l'autorisation du juge saisi par une requête conjointe des parties. Le juge vérifie si les circonstances justifient cette augmentation et si l'accord des parties est libre. Au cas où le juge ne donne pas l'autorisation sollicitée, le bail sort ses effets aux conditions légales.

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

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

Art. 11

Quiconque, soit pour lui-même, soit pour un tiers, offre ou donne en location un immeuble ou une partie d'immeuble à un prix manifestement supérieur au prix légal ou reçoit pour pareille location un prix manifestement supérieur au prix légal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 100 à 100,000 francs ou d'une de ces peines seulement.

La poursuite ne peut avoir lieu que sur la plainte du locataire ou de celui à qui ont été faites des offres illégales.

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

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

HOOFDSTUK III.

Beperking van de huurprijzen.

Art. 10.

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

De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging per ter post aangetekende brief, die verhoging op 70 t.h. brengen van Januari 1948 af.

In geval van akkoord van partijen, kan de verhoging 100 t.h. bereiken van af de inwerkingtreding van deze wet.

Evenwel, indien de huurder het pand niet reeds betreft krachtens de verlenging of een huurceel van vóór deze wet, is de verhoging afhankelijk van de machtiging van de rechter, bij wie een door partijen samen ondertekend rekest wordt ingediend. De rechter gaat na of de omstandigheden die verhoging wettigen en of het akkoord van partijen vrij gesloten is. Ingeval de rechter de gevraagde machtiging niet geeft heeft de huurceel uitwerking tegen de wettelijke voorwaarden.

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

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

Art. 11

Al wie, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde, een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed te huur biedt of in huur geeft tegen een klaarblijkelijk hogere prijs dan de wettelijke prijs, of voor dergelijke huur een klaarblijkelijk hogere prijs dan de wettelijke prijs ontvangt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden en met geldboete van 100 tot 100,000 frank, of met een van die straffen alleen.

Geen vervolging kan worden ingesteld dan op klacht van de huurder of van deze aan wie enig onwettig huuraanbod werd gedaan.

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

Geen vervolging kan worden ingesteld in geval het te huur bieden volgens de derde alinea van artikel 10 werd gedaan.

Les dispositions du Livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables à ces infractions.

Les actions pénales ou civiles fondées sur les articles 10 et 11 de la présente loi seront prescrites six mois après la sortie des lieux et en tous cas le 1^{er} juillet 1950.

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

Art. 12.

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

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

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

CHAPITRE IV.

De la réduction du prix des loyers et des demandes de résiliation.

Art. 13.

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

Art. 14.

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

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

De op artikelen 10 en 11 van onderhavige wet gegronde strafrechtelijke of burgerlijke vorderingen verjaren zes maanden na het uittreden uit het pand en, in elk geval, op 1 Juli 1950.

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

Art. 12.

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

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

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

HOOFDSTUK IV.

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

Art. 13.

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

Art. 14.

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

Art. 15.

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

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

Art. 16.

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

Art. 17.

Lorsque le loyer est réduit de plus de 50 %, le bailleur a la faculté de mettre fin à la location à l'expiration du sixième mois de réduction, moyennant un préavis de trois mois. Ce préavis ne peut être valablement donné avant que le jugement de réduction du loyer ait acquis force de chose jugée.

Art. 18.

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

Art. 19.

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

Il tient compte notamment :

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

b) des besoins et des charges du bailleur;

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

d) de la situation du bailleur et de celle du preneur, tant à l'époque de la demande qu'à l'époque de

Art. 15.

Dat de rechter eventueel bedongen heeft dat zijn beschikking terugwerkende kracht zal hebben, kan geen inbreuk maken op de verworven rechten die voor de partijen voortvloeien uit de betalingen die door de huurder, zonder voorbehoud, werden gedaan.

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

Art. 16.

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

Art. 17.

Wanneer de huurprijs met meer dan 50 t.h. verminderd is, heeft de verhuurder de bevoegdheid om een einde te maken aan de huur bij het verstrijken van de zesde maand van vermindering, mits opzegging van drie maanden. Die opzegging kan slechts geldig gegeven worden vóór dat het vonnis tot vermindering van de huur in kracht van gewijsde is gegaan.

Art. 18.

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

Art. 19.

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

Hij houdt onder meer rekening :

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

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

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

d) met de toestand van de verhuurder en met die van de huurder, zowel op het ogenblik van de eis als

chacune des échéances et de la possibilité de l'amélioration prochaine de ces situations;

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

Art. 20.

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

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

Art. 21.

Lorsque, par suite de la réduction du loyer ou de la résiliation du bail, la différence entre le revenu cadastral imposé et le revenu effectif net réalisé pendant une année d'imposition atteint au moins 15 % du revenu cadastral, modération ou remise de l'impôt foncier et des impôts perçus sur la même base est accordée conformément à l'article 13 des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus et, si la réduction est accordée avec effet rétroactif, les impôts perçus en trop afférents aux exercices affectés par la réduction sont restitués.

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

CHAPITRE V.

De la réintégration de certains locataires.

Art. 22.

Tout locataire qui, sous l'empire de la contrainte matérielle ou morale provenant directement ou indirectement du fait des autorités d'occupation ennemie, a quitté les lieux qu'il tenait en location ou en a été évincé sans son libre consentement, peut demander,

op het tijdstip van elk der vervaldagen, en met de mogelijkheid van een aanstaande verbetering van die toestanden;

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

Art. 20.

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

Aan de verhuurder wordt de dagvaarding gedaan, binnen acht dagen nadat het exploit van rechtsingang van de hoofdvordering werd ingediend. In geval het aan de huurder onmogelijk is de verhuurder binnen die termijn in de zaak te roepen, ontheft de rechter hem van het verval voortspruitend uit het verstrijken van de termijn.

Art. 21.

Wanneer, tengevolge van een vermindering van huurprijs of van een verbreking van de huur, het verschil tussen de aanslag van het kadastraal inkomen en het werkelijk netto-inkomen verwezenlijkt tijdens het belastingjaar, ten minste 15 t.h. van het kadastraal inkomen bedraagt, wordt verlaging of vrijstelling van de grondbelasting of van de op dezelfde basis geïnde belastingen verleend overeenkomstig artikel 13 van de samengeordende wetten betreffende de inkomstenbelastingen, en indien de vermindering met terugwerkende kracht wordt verleend, worden de te veel ontvangen belastingen, geïnd voor de dienstjaren waarop de vermindering slaat, terugbetaald.

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

HOOFDSTUK V.

Herstel van sommige huurders in het genot van de vroeger door hen betrokken panden.

Art. 22.

Elk huurder die, onder direct of indirect van de vijandelijke bezettende overheid uitgaande materiële of morele dwang, het pand verlaten heeft dat hij huurde of er zonder zijn instemming uit verwijderd werd, mag tegen elk huurder of bewoner, zelfs

à l'encontre de tout occupant, même de bonne foi, sa réintégration dans les lieux loués. Il appellera le bailleur à la cause.

La demande doit, à peine de forclusion, être introduite avant le 31 décembre 1947.

Art. 23.

Le juge statue en équité. S'il prononce la réintégration, le bail sera considéré comme ayant été suspendu entre les parties depuis le jour où le locataire a dû quitter les lieux jusqu'à sa réintégration, sous réserve des modifications découlant de la présente loi.

Art. 24.

La réintégration ne peut être prononcée qu'en faveur du locataire qui s'est acquitté ou qui s'acquitte de ses obligations à l'égard du bailleur ou qui aura obtenu des délais pour l'exécution de ses obligations.

CHAPITRE VI.

De la réquisition des immeubles.

Art. 25.

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

1° les immeubles vacants depuis plus de trois mois;

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

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

Elle est affichée pendant un mois à la maison communale.

indien deze te goeder trouw zijn, vragen opnieuw in het genot van het gehuurde pand te worden gesteld. Hij roept de verhuurder in de zaak op.

De aanvraag moet, op straffe van uitsluiting, ingediend worden vóór 31 December 1947.

Art. 23.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid. Zo hij beslist dat de vroegere huurder in het genot van het pand moet worden hersteld, wordt de huur beschouwd als geschorst geweest zijnde tussen partijen van af de dag waarop de huurder zijn pand heeft moeten verlaten tot op de dag dat hij terug in het genot er van wordt gesteld, onder voorbehoud van de wijzigingen voortvloeiend uit onderhavige wet.

Art. 24.

Het herstel in het genot mag slechts ten gunste van de huurder worden uitgesproken zo hij zijn verplichtingen tegenover de verhuurder heeft nagekomen of nakomt, of indien hij uitstel heeft bekomen voor het uitvoeren van die verplichtingen.

HOOFDSTUK VI.

Opeising der onroerende goederen.

Art. 25.

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

1° de onroerende goederen die sinds meer dan drie maanden leeg staan;

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

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

Die beslissing wordt gedurende een maand aan het gemeentehuis aangeplakt.

Art. 26.

Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du Gouverneur de la province.

A l'expiration du même délai et sauf annulation de la décision du Collège par le Gouverneur, il est dressé, à la requête de l'Administration communale et par un géomètre juré, un architecte ou un notaire, un état descriptif des lieux. *Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'Administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux.*

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

Art. 27.

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

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

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

Art. 28.

Dans le mois de la signification de l'état des lieux au prestataire, le Collège des Bourgmestre et Echevins fixe le montant de l'indemnité due pour la réquisition.

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

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

Art. 29.

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

Art. 26.

Bij het verstrijken van dezelfde termijn en behoudens vernietiging van de beslissing van het Collège door de Gouverneur, wordt, op verzoek van het Gemeentebestuur en door een beëdigd landmeter, een architect of een notaris, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. *De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen op voorhand, verzocht bij het opmaken er van tegenwoordig te zijn.* Zij doen; evenals het Gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle bemerkingen of bevindingen in verband met de toestand van het pand vermelden.

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

Art. 27.

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

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

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

Art. 28.

Binnen één maand na de betekening van de staat van het pand aan de verstrekker, stelt het College van burgemeester en schepenen het bedrag vast van de vergoeding wegens opvordering.

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

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

Art. 29.

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

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

Art. 30.

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

La prorogation légale ne s'applique pas aux locations de biens réquisitionnés consenties par les administrations communales. *Toutefois si en cours de réquisition il survient un motif exceptionnellement grave dans le chef du propriétaire ou du prestataire, celui-ci peut par recours au Gouverneur solliciter la libre disposition de tout ou partie des lieux réquisitionnés.*

Art. 31.

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

CHAPITRE VII.

Dispositions générales.

Art. 32.

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

Toute infraction au présent article est punie d'une amende de 1,000 à 10,000 francs.

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

Le Livre I^{er} du Code pénal, sans exception du chapitre VII et de l'article 85, est applicable aux infractions prévues par le présent article.

Art. 33.

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

Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal *en constate les termes, signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir spécial,*

Bij het einde van de ingebruikneming, moet het de plaatsen opnieuw brengen in de toestand, waarin ze verkeerden ten tijde van de inbezitneming.

Art. 30.

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

De wettelijke verlenging geldt niet voor de huur van opgevorderde goederen, door de gemeentebesturen toegestaan. *Indien, evenwel, in de loop van de opvordering, een ongewoon ernstige beweegreden voorkomt in hoofde van de eigenaar of de verstrekker, kan deze door middel van beroep bij de Gouverneur, de vrije beschikking van geheel of een gedeelte van het opgevorderd goed aanvragen.*

Art. 31.

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

HOOFDSTUK VII.

Algemene bepalingen.

Art. 32.

Mogen niet veranderd worden in toneel-, dans-, bioscoopzalen, restauraties, dranksluiterijen, zulke lokalen, die, als woning dienend, gewoonlijk verhuurd waren in 1939 en onder de toepassing van deze wet vallen.

Elke overtreding van dit artikel wordt gestraft met geldboete van 1,000 tot 10,000 frank.

De rechter kan van ambtswege gelasten, dat de plaatsen hun vroegere bestemming herkrijgen op kosten van de overtreder.

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

Art. 33.

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

Binnen acht dagen na het verzoekschrift roept de vrederechter partijen op ter verzoening. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgelegd in een proces-verbaal, getekend door partijen

et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la forme exécutoire.

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

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

Art. 34.

Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de la situation de l'immeuble.

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

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

Les articles 49, 50, 53 et 54 du Code de procédure civile sont applicables à la procédure en justice de paix lorsque le montant annuel du loyer, exigible au moment de l'introduction de la demande, n'excède pas 6,000 francs.

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

Art. 35.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa de l'article 34 est pendante devant une juridiction d'appel, celle-ci est seule compétente pour connaître des autres demandes prévues par cet alinéa et formées entre les mêmes parties.

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

Art. 36.

Le juge saisi d'une demande fondée sur la présente loi statue sur toute autre demande fondée sur la

of door hun bijzonder gemachtigde en door de rechter. De griffier kan uitgiften er van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

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

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

Art. 34.

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

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

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

De artikelen 49, 50, 53 en 54 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn toepasselijk op de rechtspleging voor de vrederechter wanneer het jaarlijks bedrag van de huurprijs, eisbaar op het ogenblik dat de eis wordt ingesteld, niet hoger is dan 6,000 frank.

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

Art. 35.

Wanneer een van de vorderingen bedoeld bij de eerste alinea van artikel 34 hangende is vóór een rechtsmacht van beroep, dan is uitsluitend deze rechtsmacht bevoegd om kennis te nemen van de andere bij deze alinea bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld.

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

Art. 36.

De rechter bij wie krachtens deze wet een eis is ingesteld, zelfs indien deze eis niet begrepen is in

même loi et formée par l'une des parties, même si cette demande n'est pas comprise dans l'exploit de citation.

Art. 37.

Les conditions de la location au 1^{er} août 1939 peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit, même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

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

Art. 38.

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

Art. 39.

Le 10^e de l'article 301 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est remplacé par ce qui suit :

« 10^e Les actes et jugements relatifs aux procédures devant les juges de paix visées à la loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer lorsque le montant annuel du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande n'excède pas 6,000 francs. »

Il est ajouté à l'article 304 du même Code un troisième alinéa ainsi conçu :

« Toutefois, ces exemptions ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article 301, 10^e. »

Art. 40.

Sont abrogés l'arrêté-loi du 12 mars 1945 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer, l'arrêté-loi du 5 décembre 1946, instituant un régime provisoire en ce qui concerne l'échéance de certains baux à loyer.

wet gegronde eis, die door een van de partijen is ingesteld, zelfs indien deze eis niet begrepen is in het exploit van dagvaarding.

Art. 37.

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

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

Art. 38.

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

Art. 39.

Het 10^e van artikel 301 van het Wetboek der registratie-, hypotheek-, en griffierechten wordt vervangen door hetgeen volgt :

« 10^e Akten en vonnissen betreffende de rechtsplegingen vóór de vrederechters bedoeld bij de wet houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wanneer het jaarlijks bedrag van de huurprijs eisbaar op het ogenblik van de indiening van de eis, niet hoger is dan 6,000 frank. »

Aan artikel 304 van hetzelfde Wetboek wordt een derde alinea toegevoegd, luidende als volgt :

« Die vrijstellingen zijn evenwel niet toepasselijk in het geval bedoeld bij artikel 301, 10^e. »

Art. 40.

Worden ingetrokken, de besluitwet van 12 Maart 1945 houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard in zake huishuur; de besluitwet van 5 December 1946 waarbij een voorlopig regime wordt ingevoerd betreffende de vervalldag van sommige huurovereenkomsten.

CHAPITRE VIII.

Dispositions transitoires.

Art. 41.

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

Art. 42.

§ 1. Si, avant la mise en vigueur de la présente loi, il est intervenu une décision, non susceptible de recours au fond et non encore exécutée, qui ordonne le déguerpissement pour toute autre cause que l'inexécution des obligations du preneur, la décision ne peut être exécutée pendant les quinze jours qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur pendant ce délai peut former opposition devant le président du tribunal de première instance, siégeant en référé.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statue relativement à celui-ci conformément à la présente loi.

Sa décision est sans appel.

Le jugement originaire demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

§ 2. Si le jugement est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions de la présente loi.

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

Art. 43.

Sous réserve de l'application de l'article 6, § 1, et jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762⁷ du Code civil ou, au plus tard, jusqu'au 1^{er} juillet 1948, le bénéfice de la prorogation légale ne peut être retiré que pour cause d'inexécution des obligations résultant du bail et de la loi, à tout preneur d'un bien affecté totalement ou partiellement, expressément ou tacitement, soit à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, soit aux activités d'un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne constituent que l'accessoire de sa profession.

HOOFDSTUK VIII.

Overgangsbepalingen.

Art. 41.

Deze wet is van toepassing op de thans aanhangige zaken.

Art. 42.

§ 1. Indien, vóór de inwerkingtreding van deze wet, een nog niet ten uitvoer gebrachte beslissing ingetreden is, waartegen niet in beroep kan gekomen worden wat de grond betreft, welke ontruiming gelast om enige andere oorzaak dan het niet naleven van de verplichtingen van de huurder, dan kan de beslissing niet uitgevoerd worden gedurende vijftien dagen die volgen op de inwerkingtreding dezer wet. Gedurende deze termijn kan de huurder verzet aantekenen bij de in kortgeding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet uitspraak wat zulks betreft, overeenkomstig deze wet.

Tegen zijn beslissing kan niet in beroep gekomen worden.

Het oorspronkelijk vonnis blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. Indien het vonnis nog open staat voor beroep, wat de grond betreft, doet de rechter bij wie dit beroep wordt ingediend uitspraak overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

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

Art. 43.

Onder voorbehoud van toepassing van artikel 6, § 1, en tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van artikelen 1708 tot 1762⁷ van het Burgerlijk Wetboek of uiterlijk tot 1 Juli 1948, kan het genot van de wettelijke verlenging alleen wegens het niet naleven van de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de wet voortvloeien, worden onttrokken aan ieder huurder van een goed, dat geheel of ten dele, uitdrukkelijk of stilzwijgend bestemd is, hetzij voor het drijven van een handel of nijverheid, hetzij voor de bedrijvigheid van een rechtstreeks aan het publiek verkopend ambachtsman, zelfs wanneer de verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij zijn beroep zijn.