

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 13 DÉCEMBRE 1922

Projet de Loi portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers.

(Voir les n^{os} 245, 370, 371, 373, 376, 385, 387, 389, 393, 405, 406, 421, 423, 425 (session de 1921-1922) et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants, séances des 4, 5, 6, 7, 11, 14 et 18 juillet 1922, et les n^{os} 161, 183, 184, 187, 188, 189, 190, 192, 193, 195, 196, 200, 201, 202, 204 (session de 1921-1922), les n^{os} 7, 9, 11, 12, 14, 16 (session de 1922-1923) et les Ann. parl. du Sénat, séances des 18 et 25 octobre et 7, 8, 9, 15, 16, 22, 23, 28, 29 et 30 novembre; 5, 6, 7, 12 et 13 décembre 1922.)

Texte adopté par le Sénat au premier vote (1).

(1) Les amendements adoptés au premier vote sont imprimés en caractères italiques.

(1) De amendementen in eerste lezing aangenomen, zijn cursief gedrukt.

ARTICLE PRÉLIMINAIRE (1).

CHAPITRE PREMIER.

De la prorogation des baux à loyer.

ARTICLE PREMIER.

§ 1. — Tout occupant d'un immeuble ou partie d'immeuble en vertu d'un bail écrit ou verbal a (sous réserve des cas visés dans les articles suivants) le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, *même si l'entrée dans les dits lieux est postérieure à la mise en vigueur de la présente loi, jusqu'à la date de l'année 1925 correspondant à la date de l'entrée en jouissance, pourvu qu'il exécute les obligations qui lui incombent en vertu des conventions ou de la loi. Le juge peut lui accorder un délai pour l'exécution de ces obligations.*

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

A dater du 1^{er} juillet 1926, le congé sera donné conformément à l'article 1736 du Code civil.

§ 3. — *La prorogation ne s'applique pas aux clauses d'option d'achat.*

§ 4. — *En cas de décès de l'occupant, son conjoint et ses ascendants et descendants, habitant avec lui, bénéficient des avantages mentionnés ci-dessus, à moins que la cohabitation, d'une durée moindre de six mois au jour du décès, n'apparaisse avoir eu pour but de frauder les droits du bailleur.*

(1) L'article préliminaire a été supprimé au premier vote; il était ainsi conçu :

ARTICLE PRÉLIMINAIRE. — A partir de la mise en vigueur de la présente loi, les dispositions des lois du 14 août 1920 et du 15 juin 1922 sont remplacées par les dispositions suivantes.

VOORAFGAANDE ARTIKEL (1).

EERSTE HOOFDSTUK.

Huishuurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

§ 1. — Alwie een vast goed of een gedeelte van een vast goed bewoont krachtens eene schriftelijke of mondelinge huur, is, behoudens de gevallen voorzien bij de volgende artikelen, gerechtigd om het door hem bewoonde perceel verder te betrekken, *zelfs wanneer gezegd perceel na het in werking treden dezer wet betrokken werd*, tot het tijdstip van het jaar 1925 overeenstemmend met den datum der ingenottreteding, mits hij de verbintenissen nakomt, welke hem krachtens de overeenkomsten of de wet zijn opgelegd. De rechter kan hem uitstel verleen en om aan zijne verbintenissen te voldoen.

§ 2. — *De verhuurder, die de verlengde huur wil doen eindigen op dit tijdstip of op een lateren datum, is verplicht opzegging te doen zes maand te voren.*

Vanaf 1 Juli 1926 wordt de opzegging gedaan overeenkomstig artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. — *De verlenging is niet van toepassing op de bedingen van optie tot aankoop.*

§ 4. — *Bij overlijden van den bewoner gelden bovengemelde voordeelen voor zijne bij hem inwonende echtgenoot, voorzaten en nakomelingen, tenzij de samenwoning, gedurende minder dan zes maand op den dag van het overlijden, blijkt ten doel te hebben gehad de rechten van den verhuurder te ontduiken.*

(1) Het voorafgaande artikel werd in eerste lezing weggelaten; het luidde :

VOORAFGAANDE ARTIKEL. — De bepalingen der wetten van 14 Augustus 1920 en 15 Juni 1922 worden, vanaf het in werking treden dezer wet, vervangen door de volgende bepalingen.

ART. 2 (1).

ART. 3.

§ 1. — La loi ne s'applique pas à celui qui occupe un immeuble exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie; ni à celui qui occupe *une habitation d'un loyer annuel supérieur à 500 francs et dont dépend une exploitation agricole d'une étendue de plus de deux hectares appartenant au même propriétaire que la maison* ni à celui qui occupe une villa ou toute autre maison de plaisance habitée par lui pendant une partie de l'année seulement.

§ 2. — La prolongation d'occupation ne peut mettre obstacle soit à l'exécution de travaux publics, soit au droit de l'administration d'affecter l'immeuble à un service d'intérêt général.

§ 3. — *Elle ne peut non plus mettre obstacle aux agrandissements nécessaires aux entreprises commerciales ou industrielles, à la condition qu'une habitation jugée équivalente par le juge de paix soit fournie au preneur.*

(1) L'article 2 a été supprimé au premier vote. Il était ainsi conçu :

ART. 2. — Ne peuvent se prévaloir du bénéfice de la prolongation d'occupation les locataires ayant pris à bail un immeuble ou une partie d'immeuble dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

3,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Auderghem et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

2,500 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

1,800 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants ;

1,500 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants ;

1,000 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants ;

500 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

Quand la sous-location a été admise, même tacitement, par le bailleur, il n'est tenu compte, pour la taxation du taux de location, que de la part proportionnelle du loyer afférente à la partie d'immeuble réellement occupée par le locataire principal.

ART. 2 (1).

ART. 3.

§ 1. — De wet is niet van toepassing op hem, die een vast goed bewoont uitsluitend voor het drijven van handel of nijverheid, noch op den bewoner van *eene woning, waarvan de jaarlijksche huurprijs 500 frank overschrijdt en waartoe behoort een landbouwbedrijf van meer dan twee hectaren toebehoorende aan denzelfden eigenaar als dien van het huis*, noch op den bewoner van eene villa of van elke andere lustwoning, welke hij slechts gedurende een deel van het jaar betreft.

§ 2. — Wegens de verlenging van bewoning kunnen noch de uitvoering van openbare werken, noch het recht van het bestuur om het vast goed te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, verhinderd worden.

§ 3. — *Wegens die verlenging kunnen de voor de handels- of nijverheidsbedrijven noodzakelijke vergrootingen evenmin verhinderd worden, mits eene door den vrederechter gelijkwaardig geachte woning aan den huurder wordt verstrekt.*

(1) Artikel 2 werd in eerste lezing weggelaten. Het luidde :

ART. 2. — Op de verlenging van bewoning hebben geen aanspraak de huurders die een vast goed of een gedeelte van vast goed in huur hebben genomen, waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed :

3,000 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Vorst, Ukkel, Watermael-Boschoorde, Sint-Pieters-Jette, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe, Auderghem en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

2,500 frank in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners ;

1,800 frank in de gemeenten van 25,000 tot 50,000 inwoners ;

1,500 frank in de gemeenten van 15,000 tot 25,000 inwoners ;

1,000 frank in de gemeenten van 5,000 tot 15,000 inwoners ;

500 frank in de gemeenten van minder dan 5,000 inwoners.

Indien de onderverhuring zelfs stilzwijgenderwijze toegelaten werd door den verhuurder, wordt tot bepaling van het bedrag van den huurprijs alleen in aanmerking genomen het evenredig deel van den huurprijs betreffende het gedeelte van vast goed, door den voornamen huurder werkelijk bewoond.

§ 4. — *En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi du fait de l'ouvrier ou de l'employé, il pourra lui être donné congé, quant à l'habitation dont il est ou a été locataire, si celle-ci est indispensable aux besoins de l'exploitation.*

L'employeur, chef d'entreprise ou patron, devra respecter les délais de congé résultant du bail, de la loi ou des usages. Ces délais ne seront en aucun cas inférieurs à trois mois et pourront, suivant les circonstances, être augmentés par le juge de paix.

ART. 3bis (nouveau).

La loi s'applique aux biens loués qui sont affectés en même temps au logement et à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie lorsque le loyer au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas :

6,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

3,000 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

1,800 francs dans les communes de moins de 50,000 habitants.

ART. 4.

§ 1. — *Au cas où un bail serait expiré, ou viendrait à expiration, le propriétaire ou l'usufruitier peut occuper l'immeuble ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, moyennant un préavis de six mois, s'il justifie qu'il n'a pas la disposition de locaux équivalents.*

§ 2. — *Mais le propriétaire ou l'usufruitier ne peut user de cette faculté à l'égard des locataires appar-*

§ 4. — *Wordt de arbeidsovereenkomst of de arbeidsovereenkomst voor bedienden verbroken door den arbeider of den bediende, dan kan hem de huur worden opgezegd van de woning waarvan hij huurder is of was, zoo deze woning onontbeerlijk is voor de behoeften van het bedrijf.*

De werkgever, bedrijfshoofd of patroon, moet de opzeggingstermijnen in acht nemen overeenkomstig de huur, de wet of de gebruiken. Deze termijnen mogen in geen geval minder dan drie maand bedragen en kunnen, naar de omstandigheden, door den vrederechter worden verlengd.

ART. 3bis (nieuw).

De wet is van toepassing op de verhuurde goederen die tevens dienen voor huisvesting en voor uitoefening van een handel of eene nijverheid, indien de huurprijs op 1 Augustus 1914 niet overschreed :

6,000 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Vorst, Ukkel, Watermaal-Boschvoorde, Sint-Pieters-Jette, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Auderghem en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

3,000 frank in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners ;

1,800 frank in de gemeenten van minder dan 50,000 inwoners.

ART. 4.

§ 1. — *Ingeval eene huur mocht geëindigd zijn of komt te eindigen, kan de eigenaar of de vruchtgebruiker het vast goed betrekken of het door zijne voorzaten of nakomelingen ofwel door die van zijn echtgenoot laten betrekken mits opzegging zes maand vooraf, zoo hij bewijst dat hij niet over een gelijkwaardig perceel beschikt.*

§ 2. — *Doch de eigenaar of de vruchtgebruiker is daartoe niet bevoegd tegenover de huurders behoo-*

tenant à l'une des catégories suivantes : invalides de guerre atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c. ; veuves de *citoyens morts pour la Patrie* ; ascendants ayant recueilli la veuve ou les enfants de *citoyens* morts pour la patrie ; sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait de guerre et non encore reconstruite ; chefs de famille ayant quatre enfants mineurs à leur charge ; locataires âgés de septante ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité grave dûment constatée ; victimes civiles de la guerre atteintes d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c.

§ 3. — Toutefois le propriétaire ou l'usufruitier est en droit de refuser aux occupants la prorogation ou d'en demander le retrait s'il leur fournit une habitation suffisante suivant leur condition et leur état ou s'il appartient lui-même à une des catégories ci-dessus.

§ 4. — Au cas où le propriétaire ou l'usufruitier ne peut à raison de la qualité de l'occupant, prendre possession de l'immeuble, il peut exiger de l'occupant une augmentation de loyer, de même qu'une participation aux charges dans les conditions fixées à l'article 6.

§ 5. — Si, dans le cas visé par les paragraphes 1^{er} et 2 du présent article, le propriétaire ou l'usufruitier n'occupe pas lui-même l'immeuble évacué, ou ne le fait pas occuper par ses descendants ou ses ascendants ou ceux de son conjoint (à l'exclusion de tous locataires ou sous-locataires), l'occupant a droit à des dommages-intérêts.

ART. 5.

L'occupant jouit du bénéfice de la prolongation d'occupation même vis-

rende tot eene van de volgende categorieën : oorlogsinvaliden wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt ; weduwen van *burgers voor het Vaderland gestorven* ; opgaande bloedverwanten die de weduwe of de kinderen van voor het Vaderland gestorven *burgers* bij zich opgenomen hebben ; geteisterden wier woning wegens een oorlogsfeit vernield of onbewoonbaar gemaakt werd en nog niet heropgebouwd is ; gezinshoofden met vier minderjarige kinderen te hunnen laste ; huurders die zeventig jaar oud zijn ofwel lijden aan een zware, behoorlijk vastgestelde ziekte of lichaamsgebrek ; burgerlijke slachtoffers van den oorlog, wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt.

§ 3. — De eigenaar of de vruchtgebruiker is echter gerechtigd om de verlenging aan bewoners te weigeren of de intrekking daarvan aan te vragen, indien hij hun eene woning verstrekt, welke volgens hunnen stand en hunnen staat voldoende is, of indien hij zelf tot eene van bovengemelde categorieën behoort.

§ 4. — Kan de eigenaar of de vruchtgebruiker, wegens de hoedanigheid van den bewoner, niet bezit nemen van het vast goed, dan kan hij van den bewoner eene verhooging van den huurprijs, alsmede eene bijdrage in de lasten eischen, zooals is bepaald bij artikel 6.

§ 5. — Mocht de eigenaar of de vruchtgebruiker, in het geval voorzien bij de paragrafen 1 en 2 van dit artikel, het ontruimde vast goed niet zelf betrekken of niet door zijne nakomelingen of zijne voorzaten ofwel door die van zijn echtgenoot (met uitsluiting van eiken huurder of onderhuurder) laten betrekken, dan heeft de bewoner aanspraak op schadeioosstelling.

ART. 5.

De bewoner heeft aanspraak op de verlenging van bewoning zelfs tegen-

à-vis de l'acquéreur de l'immeuble. Ce dernier ne peut réclamer soit pour lui-même, soit pour ses descendants ou ascendants ou ceux de son conjoint l'occupation de l'immeuble que si le manque d'équivalence qu'il invoque, dans les conditions indiquées à l'article 4, a pris naissance trois mois après son acquisition, le tout sans préjudice des dispositions de l'article 15,

over den koper van het vast goed. De koper kan alleen dan vragen om het vast goed zelf te betrekken of door zijne nakomelingen of voorzaten ofwel door die van zijn echtgenoot te laten betrekken, wanneer het gebrek aan gelijkwaardig perceel, waarop hij zich beroept naar het bepaalde in artikel 4, is ontstaan drie maand na zijn aankoop, dat alles onverminderd de bepalingen van artikel 15.

CHAPITRE II.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 6.

A compter de la mise en vigueur de la présente loi, et pendant la durée de son application, le loyer de tout bail, qu'il soit déjà expiré, qu'il vienne à expiration, qu'il soit encore en cours, peut, si le bailleur le juge bon, être augmenté à concurrence de 100 p. c. maximum du loyer. Toutefois, pendant l'année qui suivra la mise en vigueur de la présente loi, l'augmentation ne pourra dépasser 75 p. c. à l'égard des baux d'un loyer inférieur à 1,200 francs au 1^{er} août 1914.

La limitation qui précède est applicable aux baux conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

En outre, le bailleur peut mettre à la charge du preneur toutes les taxes communales afférentes à l'immeuble, ainsi que l'intérêt au taux de 10 p. c. du montant des réparations effectuées aux lieux loués sans que cette dernière majoration dépasse 15 p. c. du loyer au 1^{er} août 1914. Le bailleur peut également demander au juge de mettre à la charge du preneur le coût des obligations accessoires que le bailleur doit supporter en vertu du bail, en tant que ce coût est supérieur à celui qui existait au 1^{er} août 1914. En cas de contestation soulevée par le preneur, le juge

HOOFDSTUK II.

Beperking der huurprijzen.

ART. 6.

Vanaf het in werking treden dezer wet en zoolang zij van toepassing blijft, kan de prijs van elke huur — onverschillig of deze reeds geëindigd is, komt te eindigen ofwel nog van kracht is — verhoogd worden, indien de verhuurder zulks goedvindt, met ten hoogste 100 t. h. van den huurprijs. De verhooging mag echter, binnen het jaar na het in werking treden dezer wet, niet 75 t. h. overschrijden, waar het geldt huurovereenkomsten met een huurprijs beneden 1,200 frank op 1 Augustus 1914.

Bovengemelde beperking is van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten na het in werking treden dezer wet.

De verhuurder kan bovendien al de gemeentebelastingen betreffende het vast goed, alsmede den interest tegen 10 t. h. van het bedrag der herstellingen gedaan aan het verhuurd perceel, ten laste van den huurder leggen, zonder dat deze laatstgemelde verhooging 15 t. h. van den huurprijs op 1 Augustus 1914 mag overschrijden. De verhuurder kan ook den rechter verzoeken, ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verplichtingen, waartoe de verhuurder krachtens de huurovereenkomst gehouden is, in zoverre deze kosten meer bedragen dan die op

détermine la fraction qui lui incombe dans la dépense.

Toute dérogation contractuelle aux dispositions du présent article ne produira des effets qu'autant qu'elle aura été homologuée par le juge de paix à la requête des parties, et seulement pour les baux devant se prolonger pendant une durée de trois ans au moins après l'expiration du délai d'application de la loi.

ART. 6bis (nouveau).

Les conditions de la location au 1^{er} août 1914 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 1914, s'ils n'étaient pas loués meublés, le montant du loyer auquel ils eussent pu, normalement, à cette date, être loués ou être loués meublés est déterminé par le juge.

CHAPITRE II^{ter}.

Dispositions générales.

ART. 7.

La loi n'est pas applicable aux immeubles dont seul le gros œuvre était achevé ou en voie d'achèvement à la date du 11 novembre 1918 ou aux immeubles qui, depuis cette date, ont subi des travaux de transformation dont la valeur excède de plus de 50 p. c. la valeur du bien au 1^{er} août 1914.

Il n'en est autrement que dans la mesure où les frais ont été couverts

1. Augustus 1914. Wordt dit door den huurder betwist, dan bepaalt de rechter welk aandeel der uitgave te zijnen laste valt.

Elke bij overeenkomst bepaalde afwijking van de bepalingen van dit artikel is slechts van kracht wanneer zij, op verzoek van partijen, door den vrederechter gehomologeerd werd, en alleen voor de huurovereenkomsten die nog moeten loopen gedurende eene tijdruimte van ten minste drie jaar na het verstrijken van den tijd van toepassing der wet.

ART. 6bis (nieuw).

De voorwaarden van de verhuring op 1 Augustus 1914 kunnen, bij betwisting, door alle rechtsmiddelen bewezen worden, zelfs door getuigen en vermoedens, welk het bedrag van het geschil ook zij.

Was het perceel op 1 Augustus 1914 niet verhuurd, was het niet gemeubileerd verhuurd, dan wordt het bedrag van den huurprijs, waartegen het te dien tijde normaal had kunnen verhuurd worden of gemeubileerd verhuurd worden, door den rechter bepaald.

HOOFDSTUK II^{ter}.

Algemeene bepalingen.

ART. 7.

De wet is niet van toepassing op de vaste goederen, waarvan enkel de ruwbouw voltrokken of nagenoeg voltrokken was op 11 November 1918, ook niet op de vaste goederen waaraan sedert dezen datum veranderingen werden aangebracht, waarvan de waarde meer dan 50 t. h. hooger is dan de waarde van het goed op 1 Augustus 1914.

Van deze bepaling wordt afgeweken alleen in zooverre de kosten door de

par les pouvoirs publics ou par les indemnités pour dommages de guerre.

ART. 8.

Les dispositions des articles 4 à 6 ne sont pas applicables aux immeubles pour lesquels la loi, aux termes de l'article 3, n'accorde pas au preneur le bénéfice d'une prolongation d'occupation.

ART. 8bis (nouveau).

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits que celui-ci possède vis-à-vis du propriétaire, tant en ce qui concerne la prorogation des baux qu'en ce qui concerne la limitation du prix des loyers.

En cas de départ du locataire principal, le bénéfice de la prolongation demeure acquis aux sous-locataires, vis-à-vis du propriétaire, si la sous-location n'a pas été interdite.

Il en sera de même, si le propriétaire a renoncé, même tacitement, à l'interdiction inscrite dans le bail.

A partir de ce moment, les sous-locataires ont, à l'égard du propriétaire, les droits et les obligations d'un locataire.

ART. 8ter.

A dater de la mise en vigueur de la présente loi, tout locataire qui, appelé à bénéficier d'une prorogation, a sous-loué ou sous-louera avec bénéfice, sans accord préalable avec le propriétaire, devra remettre à celui-ci, à titre de supplément de loyer, la moitié de ce qui excédera le loyer principal.

ART. 9.

La clause résolutoire expresse insérée dans les baux prorogés ou susceptibles de prorogation en vertu de la présente loi est réputée non écrite.

openbare machten of door de vergoedingen wegens oorlogsschade gedekt werden.

ART. 8.

De bepalingen van de artikelen 4 tot 6 zijn niet van toepassing op de vaste goederen, waarvoor de wet, naar luid van artikel 3, het voordeel eener verlenging van bewoning aan den huurder niet toekent.

ART. 8bis (nieuw).

De onderhuurders hebben tegenover den voornamen huurder al de rechten welke deze heeft tegenover den eigenaar, zoowel wat betreft de huurverlenging als wat betreft de beperking der huurprijzen.

Bij vertrek van den voornamen huurder blijft het voordeel der verlenging toegekend aan de onderhuurders, tegenover den eigenaar, indien onderverhuuring niet verboden werd.

Dit geldt ook indien de eigenaar zelfs stilzwijgenderwijze afgezien heeft van het verbod bedongen in de huur.

Vanaf dit oogenblik hebben de onderhuurders tegenover den eigenaar de rechten en verplichtingen van een huurder.

ART. 8ter.

Elke huurder die, recht hebbende op eene verlenging, met winst onderverhuurd heeft of onderverhuurt zonder voorafgaande overeenkomst met den eigenaar, moet, vanaf de inwerkingtreding dezer wet, aan dezen als bijkomenden huurprijs de helft betalen van wat den hoofdhuurprijs overschrijdt.

ART. 9.

Het uitdrukkelijk ontbindend beeding, opgenomen in de huurovereenkomsten die krachtens deze wet verlengd of kunnen verlengd worden, wordt geacht niet te bestaan.

ART. 10.

Toutes contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi sont, mais en premier ressort seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, *même en cas de contestation de titre.*

Il connaît de même de tous autres litiges basés sur le contrat de location, lorsque ces litiges sont connexes à une contestation née de l'application de la présente loi.

Le ministère des avoués en degré d'appel est facultatif.

ART. 11.

Dans les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, la preuve peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

ART. 12.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1^o Les Belges ;
- 2^o Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;
- 3^o Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;
- 4^o Les ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont, depuis la paix, été rattachés définitivement à des pays amis ou neutres ou ont été formés en états indépendants de ces nations.

Les personnes visées *sub numeris* 2^o, 3^o et 4^o ne sont admises au bénéfice de la présente loi que si leur législation nationale sur les baux à loyer est applicable aux ressortissants belges.

ART. 10.

Al de geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behoren, doch alleen in eersten aanleg, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen, *zelfs in geval van geschil over den titel.*

Evenzoo neemt hij kennis van alle andere geschillen gegrond op het huurcontract, wanneer die geschillen samengaan met eene betwisting voortvloeiende uit de toepassing dezer wet.

Het optreden van pleitbezorgers in beroep is niet verplichtend gesteld.

ART. 11.

Bij de geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, kunnen de bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht worden.

ART. 12.

Deze wet geldt alleen voor :

- 1^o De Belgen ;
- 2^o De burgers der landen die in den oorlog aan de zijde van België streden ;
- 3^o De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;
- 4^o De onderdanen behorende tot elk grondgebied, dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en sedert den vrede voorgoed werd gegeven bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijke nationaliteit heeft verheven.

De onder n^{rs} 2^o, 3^o en 4^o bedoelde personen hebben op het voordeel dezer wet slechts aanspraak indien de in hun land geldende huishuurwetten toepasselijk zijn op de Belgische onderhoorigen.

ART. 13.

Les modifications apportées par la présente loi au taux des loyers ne commenceront à courir qu'à partir de la première échéance qui suivra la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 14.

Pendant la durée d'application de la présente loi, et à partir de sa mise en vigueur, ne pourront être convertis en salles de spectacle, salles de danse, cinémas, restaurants, débits de boisson, les locaux qui, affectés à l'habitation, étaient habituellement donnés en location et se trouvaient réellement occupés à ce titre au 1^{er} mars 1922.

Les infractions au présent article seront punies d'une amende de 50 à 10,000 francs.

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

Par dérogation à l'article 100 du Code pénal, le chapitre VII du livre I de ce Code est applicable aux infractions prévues par le présent article.

ART. 14bis (nouveau).

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet, sauf ce qui est dit à l'alinéa final de l'article 6.

ART. 15.

L'acquéreur d'un bien vendu par décision de justice, sous l'empire de la loi du 14 août 1920, peut user en toute liberté de ses droits de propriétaire, pourvu que la vente ait eu lieu avant le 18 mai 1922. Si la vente est postérieure à cette date, l'acquéreur est soumis aux dispositions de la présente loi, à moins qu'il ne soit devenu

ART. 13.

De bij deze wet in het bedrag der huurprijzen gebrachte wijzigingen gaan eerst in op den eersten vervaldag na het in werking treden dezer wet.

ART. 14.

Zoolang deze wet van toepassing blijft, en vanaf hare inwerkingtreding, mogen de tot woningbestemde lokalen, die gewoonlijk in huur gegeven werden en als zoodanig op 1 Maart 1922 werkelijk bewoond waren, niet veranderd worden in tooneel-, dans- of bioscoopzalen, restauraties of drankgelegenheden.

De overtredingen van dit artikel worden gestraft met eene geldboete van 50 tot 10,000 frank.

Bovendien kan de rechter, bij voorkomend geval, van ambtswege bevelen dat het perceel op kosten van den overtreder zijne vroegere bestemming moet herkrijgen.

Met afwijking van artikel 100 van het Strafwetboek is hoofdstuk VII van Boek I van dit Wetboek toepasselijk op de overtredingen bij het onderhavige artikel voorzien.

ART. 14bis (nieuw).

Alle bedingen en voorwaarden, die strijdig zijn met de bepalingen dezer wet, worden geacht niet te bestaan en geen kracht te hebben, behoudens het bepaalde in de slotalinéa van artikel 6.

ART. 15.

De koper van een goed, ingevolge eene rechterlijke beslissing verkocht onder het beheer der wet van 14 Augustus 1920, kan vrijelijk gebruik maken van zijne rechten van eigenaar, mits de verkoop vóór 18 Mei 1922 geschiedde. Had de verkoop na dezen datum plaats, dan gelden de bepalingen dezer wet voor den koper,

propriétaire par l'effet d'une vente sur saisie, *d'une procédure de voie parée ou d'un jugement déclaratif de faillite.*

Un préavis de six mois sera donné à l'occupant par lettre recommandée lui notifiant la transmission de la propriété.

ART. 16.

Le preneur a droit au remboursement des sommes qui ont été indûment payées par lui depuis l'entrée en vigueur de la présente loi, pourvu que sa demande ait été introduite au plus tard trois mois après l'expiration du délai fixé pour la prolongation d'occupation.

La demande est faite par requête, adressée en double au juge de paix.

Le juge de paix, saisi de la requête, fait appeler la partie adverse par appointement mis au bas du double de la requête et fixant jour pour la comparution. L'un des doubles est adressé par le greffier à la partie défenderesse, sous pli recommandé à la poste; le greffier avertit le demandeur de la date fixée pour la comparution.

CHAPITRE IIbis.

De la réquisition des immeubles.

ART. 17 (nouveau).

Dans chaque commune, le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner, en vue du logement, jusqu'au 1^{er} janvier 1925 :

- 1^o *Les immeubles vacants ;*
- 2^o *Les parties d'immeubles vacantes destinées à servir de logement et habituellement données en location.*

tenzij hij eigenaar is geworden ten gevolge van eenen verkoop bij inbeslag-neming, *van eene rechtspleging tot daadelijke uitwinning of van een vonnis tot faillietverklaring.*

Aan den bewoner wordt, zes maand vooraf, opzegging gedaan bij aangeteekenden brief, waardoor hem de eigendomsoverdracht wordt betee-kend.

ART. 16.

De huurder heeft aanspraak op de terugbetaling der sommen, welke door hem wederrechtelijk werden betaald vanaf het in werking treden dezer wet, mits zijne aanvraag werd ingediend uiterlijk drie maand na het verstrijken van den termijn bepaald voor de verlenging van bewoning.

De aanvraag geschiedt bij een in dubbel opgemaakt verzoekschrift, bij den vrederechter ingediend.

De vrederechter, die kennis neemt van het verzoekschrift, doet de tegenpartij oproepen bij bevel onderaan het dubbele van het verzoekschrift, waarbij de dag voor de verschijning wordt bepaald. Een der dubbels wordt door den griffier aan de verwerende partij gezonden onder bij de post aangeteekenden brief; de griffier geeft aan den eischer kennis van den datum bepaald voor de verschijning.

HOOFDSTUK IIbis.

Opvordering van vaste goederen.

ART. 17 (nieuw).

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht, tot 1 Januari 1925 op te vorderen om ze te laten bewonen :

- 1^o *De leegstaande vaste goederen ;*
- 2^o *De leegstaande gedeelten van vaste goederen, bestemd om tot woon-gelegenheid te dienen en gewoonlijk in huur gegeven.*

En ce qui concerne le n° 1^o, la réquisition ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation préalable du Gouverneur de la province.

En ce qui concerne le n° 2^o, la décision du collège notifiée à l'intéressé est soumise, dans les cinq jours, à l'approbation du Gouverneur qui devra statuer dans les dix jours.

La décision du collège est notifiée au Ministre de l'Intérieur et au propriétaire de l'immeuble, dans les cinq jours.

ART. 18 (nouveau).

La décision du collège indique la nature, la situation, la superficie des immeubles ou parties d'immeubles ainsi que le nom du propriétaire et la durée de la réquisition.

ART. 19. (nouveau).

L'arrêté qui refuse l'approbation est notifié au collège ainsi qu'au propriétaire.

ART. 20 (nouveau).

L'arrêté qui accorde l'approbation est déposé en copie à la maison communale, où les intéressés peuvent en prendre connaissance sans frais. L'annonce du dépôt est, en outre, affichée et publiée de la manière usitée pour les publications officielles.

ART. 21 (nouveau).

Après l'accomplissement de ces formalités, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré ou par un notaire, un état descriptif de l'immeuble. Le propriétaire sera cité à cinq jours d'intervalle à se trouver présent et il pourra de même que l'administration, faire mentionner au procès-verbal descriptif

Wat betreft n^r 1^o, mag de opvoering slechts geschieden mits voorgaande machtiging door den Gouverneur der provincie.

Wat betreft n^r 2^o, wordt de beslissing van het college, aan den belanghebbende beteekend, binnen vijf dagen ter goedkeuring voorgelegd aan den Gouverneur; deze moet binnen tien dagen uitspraak doen.

De beslissing van het college wordt binnen vijf dagen beteekend aan den Minister van Binnenlandsche Zaken en aan den eigenaar van het vast goed.

ART. 18 (nieuw).

De beslissing van het college geeft den aard, de ligging en de oppervlakte der vaste goederen of gedeelten van vaste goederen aan, evenals den naam van den eigenaar en den duur der opvoering.

ART. 19 (nieuw).

Het besluit, waarbij goedkeuring wordt onthouden, wordt aan het college, alsmede aan den eigenaar beteekend.

ART. 20 (nieuw).

Het besluit tot goedkeuring wordt in afschrift neergelegd op het gemeentehuis, waar de belanghebbenden er kosteloos kennis van kunnen nemen. Het bericht van dit neerleggen wordt bovendien aangeplakt en bekendgemaakt op de gewone wijze voor de officieele bekendmakingen.

ART. 21 (nieuw).

Nadat deze formaliteiten vervuld zijn, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur en door een gezworen landmeter of door een notaris, een beschrijvende staat van het vast goed opgemaakt. De eigenaar wordt met een tusschentijd van vijf dagen opgeroepen om tegenwoordig te zijn; hij kan, evenals het bestuur, in het beschrijvende proces-verbaal alle op-

toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux et à la nécessité de la réquisition.

ART. 22 (nouveau).

Tous intéressés seront reçus intervenants soit directement, soit sur la mise en cause du propriétaire.

ART. 23 (nouveau).

L'état des lieux sera signifié au propriétaire et aux intervenants par exploit d'huissier.

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

Si, après une mise en demeure du propriétaire ou d'un intervenant, cette signification n'est pas faite dans la quinzaine et si l'immeuble n'est pas occupé dans le mois de la signification, l'administration est déchue du droit de prendre possession.

ART. 24 (nouveau).

L'indemnité due au propriétaire et aux autres intéressés est fixée d'après le droit commun.

L'administration communale ne peut changer la forme du bien réquisitionné.

L'administration communale doit, à la fin de son occupation, remettre les immeubles dans l'état où ils se trouvaient au moment où elle en a pris possession.

ART. 25 (nouveau).

Si l'occupation n'a pas pris fin à l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, le propriétaire a le droit, trente jours après une mise en demeure, d'exiger l'acquisition de l'immeuble par l'administration communale ou d'en reprendre la libre disposition.

merkingen of bevindingen doen vermelden betreffende den staat der plaatsen en de noodzakelijkheid der opvoering.

ART. 22 (nieuw).

Elke belanghebbende wordt, hetzij rechtstreeks, hetzij nadat hij door den eigenaar in de zaak betrokken werd, als tusschenkomende aangenomen.

ART. 23 (nieuw).

De staat der plaatsen wordt aan den eigenaar en aan de tusschenkomenden bij deurwaardersexploit beteekend.

Deze beteekening geldt als opvoering en het bestuur mag het onroerend goed zonder andere formaliteiten in bezit nemen.

Indien, na eene aanmaning van den eigenaar of van een tusschenkomend persoon, deze beteekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen en indien het vast goed niet bezet is binnen eene maand na de beteekening, is het bestuur vervallen van het recht van inbezitting.

ART. 24 (nieuw).

De vergoeding, aan den eigenaar en aan de andere belanghebbenden verschuldigd, wordt bepaald volgens het gemeene recht.

Het gemeentebestuur mag den vorm van het opgevorderde goed niet veranderen.

Het gemeentebestuur moet, wanneer zijne bezetting een eind neemt, de vaste goederen herstellen in den staat, waarin zij zich bevonden toen het die in bezit nam.

ART. 25 (nieuw).

Zoo de bezetting niet geëindigd is bij het verstrijken van den termijn vastgesteld door de beslissing tot opvoering, heeft de eigenaar het recht, dertig dagen na eene aanmaning, den aankoop van het vast goed door het gemeentebestuur te eischen of de vrije beschikking daarover terug te nemen.

ART. 26 (nouveau).

Les actes et contrats relatifs à l'exécution du droit de réquisition prévus dans la présente loi sont passés sans frais à l'intervention du bourgmestre agissant au nom de la commune.

ART. 27 (nouveau).

L'enregistrement de tous actes, jugements et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité a lieu gratis.

ART. 28 (nouveau).

Il peut être formé dans chaque commune, par les soins du collège des bourgmestre et échevins, une commission chargée de rechercher dans la commune les logements disponibles, d'en dresser une liste, de tenir cette liste constamment à jour et d'en donner connaissance à l'administration communale et aux intéressés.

La commission provoque, en cas de besoin, l'exercice du droit de réquisition ci-dessus prévu.

ART. 29 (nouveau).

Les notifications à faire en exécution des dispositions du présent chapitre seront effectuées par lettres recommandées à la poste.

CHAPITRE III.

Dispositions transitoires.

ART. 30 (ancien art. 17).

Les occupants d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, par application de la présente loi, ne bénéficient pas d'une prolongation d'occupation, jouiront toutefois de la prorogation que leur accordait la loi du 14 août

ART. 26 (nieuw).

De akten en overeenkomsten betreffende de uitvoering van het recht van opvordering, voorzien bij deze wet, worden kosteloos opgemaakt ten overstaan van den burgemeester handelende in naam van de gemeente.

ART. 27 (nieuw).

Al de akten, vonnissen en arresten betreffende de regeling van de vergoeding worden kosteloos geregistreerd.

ART. 28 (nieuw).

In elke gemeente kan door het college van burgemeester en schepenen eene commissie ingesteld worden, welke gelast is, de in de gemeente beschikbare woongelegenheden op te sporen, er eene lijst van op te maken, deze steeds bij te houden en daarvan aan het gemeentebestuur en aan de belanghebbenden kennis te geven.

Zoo noodig, lukt de commissie de uitoefening van hooger bedoeld opvorderingsrecht uit.

ART. 29 (nieuw).

De beteekeningen ter uitvoering van de bepalingen van dit hoofdstuk moeten bij aangeteekenden brief worden gedaan.

HOOFDSTUK III.

Overgangsbepalingen.

ART. 30 (vroeger art. 17).

Aan de bewoners van vaste goederen of van gedeelten van vaste goederen, die krachtens deze wet geen aanspraak hebben op eene verlenging van bewoning, komt echter ten goede de verlenging die hun door de wet

1920, et cela pour la durée fixée par la dite loi.

Ils ne devront quitter les lieux loués que s'il leur est notifié un préavis les avertissant que leur occupation prendra fin au plus tôt un an après l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent. Cette disposition ne préjudicie pas au droit pour le propriétaire ou l'usufruitier de réclamer l'occupation pour lui-même ou pour ses descendants, ou ascendants, en conformité de l'article 4.

Durant la prolongation d'occupation prévue par l'alinéa précédent, les loyers, ainsi que les charges de l'occupant seront fixés, si le bailleur le juge bon, en conformité de l'article 6 de la présente loi.

ART. 31 (ancien art. 18).

Dans le jugement des affaires déjà introduites et actuellement pendantes, il sera fait application des dispositions de la présente loi.

Les jugements d'expulsion rendus antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi et contrairement à ses dispositions ne peuvent être exécutés, sauf en ce qui concerne les frais.

ART. 31bis.

La présente loi entrera en vigueur le jour même de sa publication.

van 14 Augustus 1920 werd verleend, en wel voor de tijdruimte vastgesteld door gezegde wet.

Zij moeten het verhuurd perceel alleen dan ontruimen wanneer hun eene opzegging wordt beteekend, waarbij hun wordt bekendgemaakt dat hunne bewoning zal eindigen ten vroegste één jaar na het verstrijken van de tijdruimte bedoeld bij de vorige alinea. Niettegenstaande deze bepaling blijft de eigenaar of de vruchtgebruiker gerechtigd om te vragen, het perceel zelf te betrekken ofwel door zijne nakomelingen of voorzaten te laten betrekken overeenkomstig artikel 4.

Gedurende de verlenging van bewoning, voorzien bij de vorige alinea, worden de huurprijzen, alsmede de lasten van den bewoner bepaald, indien de verhuurder het goedvindt, overeenkomstig artikel 6 dezer wet.

ART. 31 (vroeger art. 18).

Bij het berechten van de reeds aangebrachte en thans aanhangige zaken moeten de bepalingen dezer wet toegepast worden.

De vonnissen tot uitzetting, gewezen vóór het in werking treden dezer wet en in strijd met hare bepalingen, mogen niet ten uitvoer gelegd worden, behalve wat betreft de kosten.

ART. 31bis.

Deze wet treedt in werking vanaf den dag harer bekendmaking.