

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1922-1923

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); 73, 103, 110, 112, 120, 127, 132, 133, 135 (session de 1922-1923) et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants, séances des 4, 5, 6, 7, 11, 14 et 18 juillet 1922; 23, 24, 25, 30 et 31 janvier et 1^{er} février 1923 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, 21, 24 (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, 13, 19 et 20 décembre 1922.)

Projet amendé par la Chambre des Représentants.

CHAPITRE PREMIER.

De la prorogation des baux à loyer.

ARTICLE PREMIER.

§ 1. — Tout locataire ou sous-locataire a, sous réserve de l'application des dispositions ci-après, 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.

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.

§ 2. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le locataire de ses obligations, y compris le paiement régulier du loyer, majora-

EERSTE HOOFDSTUK.

Huishuurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

§ 1. — Elke huurder of onderhuurder is, behoudens toepassing van onderstaande bepalingen, 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 ingenottreding.

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.

§ 2. — Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gesteld van de nakoming, door den huurder, van zijne verplichtingen, met inbegrip van de gere-

tion comprise, et de l'arriéré des loyers échus pendant la guerre, conformément aux décisions ou accords intervenus. Le juge peut accorder au locataire un délai pour l'exécution de ses obligations.

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

§ 4. — En cas de décès du locataire, le bénéfice de 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 applicable au conjoint.

ART. 2.

La loi s'applique également à celui qui occupe une habitation dont dépend une exploitation agricole, si celle-ci n'excède pas deux hectares appartenant au propriétaire de l'habitation, et si le loyer total, au 1^{er} août 1914, ne dépassait pas 500 francs par an.

ART. 3.

§ 1. — La loi ne s'applique pas à :

1^o Celui qui occupe une villa ou toute autre maison de plaisance habitée par lui pendant une partie de l'année seulement ;

2^o Celui qui occupe un immeuble ou une partie d'immeuble exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie ;

3^o Celui qui occupe un immeuble ou une partie d'immeuble affecté en même temps au logement du locataire et à l'exercice de son commerce ou de son industrie lorsque le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

5,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-

gelde betaling van den huurprijs, daaronder begrepen de verhooging, en van de tijdens den oorlog vervallen achterstallen, overeenkomstig de getroffen beslissingen of schikkingen. De rechter kan aan den huurder uitstel verleen en om aan zijne verplichtingen te voldoen.

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

§ 4. — Bij overlijden van den huurder genieten al degenen, die sedert ten minste zes maand bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en dienstboden, het voordeel van de huurverlenging. De termijn van zes maand geldt niet voor den echtgenoot.

ART. 2.

De wet is eveneens van toepassing op den bewoner van eene woning, waartoe behoort een landbouwbedrijf, indien dit bedrijf niet meer dan twee hectaren toebehoorende aan den eigenaar van de woning omvat, en indien de geheele huurprijs, op 1 Augustus 1914, niet 500 frank per jaar overschreed.

ART. 3.

§ 1. — De wet is niet van toepassing :

1^o Op den bewoner van eene villa of van elke andere lustwoning, welke hij slechts gedurende een deel van het jaar betreft ;

2^o Op dengene die een vast goed of een gedeelte van een vast goed bewoont uitsluitend tot het drijven van een handel of van eene nijverheid ;

3^o Op den bewoner van een vast goed of van een gedeelte van een vast goed, dat tegelijk dient tot woongelegenheid voor den huurder en tot het drijven van zijn handel of van zijne nijverheid, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed :

5,000 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-

Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

4,000 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

2,000 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants ;

1,800 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants ;

1,200 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants ;

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

§ 2. — La prolongation d'occupation ne peut mettre obstacle ni à l'exécution de travaux d'utilité publique, ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant.

Elle ne peut, de même, mettre obstacle à la liquidation des biens placés sous séquestre en vertu de l'arrêté-loi du 10 novembre 1918 et de la loi du 17 novembre 1921.

Dans ce cas, l'occupant devra quitter les lieux par lui habités dans un délai de six mois à partir de la notification de l'aliénation de l'immeuble ; celle-ci pourra lui être notifiée par lettre recommandée dans le mois de la vente.

§ 3. — En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi, par le 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. Ils pourront, suivant les circonstances, être augmentés par le juge de paix.

Gillis, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

4,000 frank in de gemeenten van 50,000 tot 100,000 inwoners ;

2,000 frank in de gemeenten van 25,000 tot 50,000 inwoners ;

1,800 frank in de gemeenten van 15,000 tot 25,000 inwoners ;

1,200 frank in de gemeenten van 5,000 tot 15,000 inwoners ;

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

§ 2. — Wegens de verlenging van bewoning kunnen noch de uitvoering van werken ten algemeenen nutte, noch het recht van de openbare besturen om vaste goederen, die hun eigendom zijn, te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, verhinderd worden.

Evenmin kan daardoor verhinderd worden de vereffening der goederen, die krachtens het besluit-wet van 10 November 1918 en de wet van 17 November 1921 gesequestreerd werden.

In dit geval moet de bewoner het door hem betrokken perceel ontruimen binnen een tijd van zes maand vanaf de beteekening van de vervreemding van het vast goed ; deze kan hem binnen eene maand na den verkoop bij aangeteekenden brief beteekend worden.

§ 3. — Wordt de arbeidsovereenkomst voor werklieden of voor bedienden verbroken door den werkman 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. Zij kunnen, naar de omstandigheden, door den vrederechter worden verlengd.

ART. 4.

§ 1. — La prorogation a lieu de plein droit.

§ 2. — Toutefois, le bailleur a le droit soit de se refuser à la prorogation, soit d'en solliciter le retrait, s'il justifie de motifs spécialement graves, existant dans son chef ou dans celui de l'occupant, à apprécier par le juge.

§ 3. — Le bailleur peut invoquer comme motif grave qu'il est dans la nécessité d'occuper lui-même ou de faire occuper les lieux loués par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint.

Le bailleur doit, dans un délai maximum de trois mois, à partir du moment où le motif grave a pris naissance dans son chef intenter sa demande en justice, en faisant connaître les motifs de l'opposition ou de la demande de retrait.

Ce délai est fixé sous peine de déchéance.

§ 4. — Dans les cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, le juge peut décider qu'une partie seulement de l'immeuble sera mise à la disposition du bailleur. Il déterminera en ce cas la réduction proportionnelle du loyer.

§ 5. — Tout Belge propriétaire ou usufruitier au 25 janvier 1923 d'un ou de plusieurs immeubles qui exprime la volonté de résider dans l'un d'eux ou d'y faire résider ses descendants pour leur premier établissement, peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

Si le propriétaire habite déjà un de ses immeubles, il devra pour changer d'immeuble justifier d'un intérêt légitime.

La prorogation ne sera refusée ou

ART. 4.

§ 1. — De verlenging geschiedt van rechtswege.

§ 2. — De verhuurder is echter gerechtigd hetzij om de verlenging te weigeren, hetzij om de intrekking daarvan aan te vragen, indien hij doet blijken van bijzonder gewichtige redenen zijnerzijds of van de zijde van den bewoner, waarover de rechter oordeelt.

§ 3. — De verhuurder kan als gewichtige reden doen gelden dat hij genoodzaakt is, het verhuurd perceel zelf te betrekken ofwel door zijne voor- of nazaten of die van zijn echtgenoot te doen betrekken.

De verhuurder moet, binnen ten hoogste drie maand vanaf het oogenblik waarop de gewichtige reden van zijne zijde zich voordeed, zijne rechtsvordering instellen en tevens de redenen opgeven, waarom hij zich tegen de verlenging verzet of dezer intrekking aanvraagt.

Die termijn wordt vastgesteld op straffe van vervallenverklaring.

§ 4. — In de gevallen voorzien bij bovenstaande paragrafen 2 en 3 kan de rechter beslissen dat slechts een gedeelte van het vast goed ter beschikking van den verhuurder zal gesteld worden. In dit geval stelt hij de evenredige vermindering van den huurprijs vast.

§ 5. — De verlenging kan geweigerd of de intrekking er van aangevraagd worden door iederen Belg, die op 25 Januari 1923 eigenaar of vruchtgebruiker was van één of meer vaste goederen en den wil te kennen geeft, in een dezer te verblijven of er zijne nakomelingen bij dezer instelling te doen verblijven.

Indien de eigenaar een zijner vaste goederen reeds bewoont, moet hij, om van vast goed te veranderen, van een rechtmatig belang doen blijken.

De verlenging zal den huurders, die

retirée aux locataires occupant l'immeuble, que moyennant un préavis de six mois au moins et uniquement dans la limite des locaux qui sont nécessaires au propriétaire ou à ses descendants, suivant leur condition, leur état et leur profession, pour leur habitation et celle des personnes qui vivent habituellement avec eux.

§ 6. — La dérogation contenue dans le paragraphe 5 du présent article ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation les occupants, appartenant à l'une des catégories suivantes, à moins que celui au profit de qui elle est invoquée n'y appartienne lui-même:

Invalides de guerre atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c. ; veuves et mères de citoyens morts pour la Patrie dont ceux-ci étaient les soutiens ; 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 au moins quatre enfants habitant avec eux au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi ; locataires âgés de 70 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.

§ 7. — Le bailleur peut en tous cas s'opposer à la prorogation ou en demander le retrait, à charge de fournir au preneur ou à l'ancien preneur une habitation suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession sans préjudice d'une réduction proportionnelle de loyer et sans qu'il puisse y avoir de ce chef pour le locataire ni pertes, ni frais.

§ 8. — L'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts, dans les cas visés aux §§ 2 à 5, si celui, au profit de qui la prorogation a été refusée ou retirée n'occupe pas les lieux loués dans les trois mois du départ du locataire ou si l'occupation est fictive.

het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden mits eene opzegging ten minste zes maand te voren en enkel wat betreft de lokalen, die de eigenaar of zijne nakomelingen, volgens hun rang, hun stand en beroep, noodig hebben voor hunne huisvesting en voor die der personen welke gewoonlijk bij hen inwonen.

§ 6. — De afwijking, voorzien bij paragraaf 5 van dit artikel, kan niet ten gevolge hebben, hunne woning te ontnemen aan de huurders die tot een der volgende categorieën behooren, tenzij hij, te wiens behoefte zij wordt aangevoerd, daartoe zelf behoort :

Oorlogsinvaliden wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt ; weduwen en moeders van burgers die voor het Vaderland gestorven zijn en hare kostwinners waren ; 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 ten minste vier kinderen die bij hen inwonen bij het in werking treden dezer wet ; huurders die 70 jaar oud zijn ofwel lijden aan een zware, behoorlijk vastgestelde ziekte of lichamsgebrek ; burgerlijke slachtoffers van den oorlog, wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt.

§ 7. — De verhuurder kan in elk geval zich tegen de verlenging verzetten of de intrekking daarvan aanvragen, mits hij aan den huurder of vroegeren huurder eene woning, voldoende aan zijne behoeften volgens zijn rang, zijn stand en zijn beroep, verstrekt, onverminderd eene evenredige vermindering van den huurprijs en zonder dat daaruit eenig verlies of eenige kosten voor den huurder mogenvoortvloeien.

§ 8. — De vroegere huurder heeft recht op schadeloosstelling, in de gevallen voorzien bij de §§ 2 tot 5, indien hij, te wiens behoefte de verlenging werd geweigerd of onttrokken, het verhuurde perceel niet betreft binnen drie maand na het vertrek van den

ART. 5.

Sauf application de l'article 4, l'occupant jouit du bénéfice de la prolongation d'occupation même vis-à-vis de l'acquéreur de l'immeuble. Ce dernier ne peut réclamer le retrait de la prorogation que si les motifs graves qu'il invoque, dans les conditions indiquées à l'article 4, §§ 2 et 3, ont pris naissance trois mois au moins après son acquisition.

Le nouveau propriétaire pourra toujours demander le retrait de la prorogation si les motifs graves sont dus au fait du locataire.

ART. 6.

L'occupant qui bénéficie de la prolongation d'occupation peut à toute époque quitter les lieux en observant les conditions fixées par le bail ou par l'usage.

CHAPITRE II.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 7.

§ 1. — Le bailleur peut, à compter de la mise en vigueur de la présente loi, et pendant la durée de son application augmenter le loyer de tout bail prorogé en vertu de la loi du 14 août 1920 ou de la présente loi, à concurrence de 100 p. c. maximum du loyer fixé au 1^{er} août 1914.

Le bailleur peut également demander au juge de mettre à la charge du preneur le coût des obligations accessoires relatives à des prestations d'eau, éclairage et chauffage que le bailleur doit supporter en vertu du bail, en tant que ce coût soit supérieur à celui

huurder of indien het schijnbaar betrokken wordt.

ART. 5.

Behoudens toepassing van artikel 4 heeft de bewoner aanspraak op de verlenging van bewoning zelfs tegenover den kooper van het vast goed. De kooper kan alleen dan de intrekking der verlenging aanvragen, wanneer de gewichtige redenen, waarop hij zich beroept, naar het bepaalde in artikel 4, §§ 2 en 3, zijn ontstaan ten minste drie maand na zijn aankoop.

De nieuwe eigenaar kan de intrekking der verlenging te allen tijde aanvragen, indien de gewichtige redenen het gevolg zijn van de handelingen van den huurder.

ART. 6.

De bewoner, aan wien de verlenging van bewoning ten goede komt, kan te allen tijde het perceel ontruimen mits inachtneming van de voorwaarden bepaald door de huur of het gebruik.

HOOFDSTUK II.

Beperking der huurprijzen.

ART. 7.

§ 1. — Vanaf het in werking treden dezer wet en zoolang zij van toepassing blijft, kan de prijs van elke huur, krachtens de wet van 14 Augustus 1920 of krachtens de onderhavige wet verlengd, door den verhuurder verhoogd worden met ten hoogste 100 t. h. van den huurprijs op 1 Augustus 1914.

De verhuurder kan ook den rechter verzoeken, ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verplichtingen, betreffende de water-, vuur- en lichtvoorziening waartoe de verhuurder krachtens de huur gehouden is, in zooverre deze kosten hooger

qui existait au 1^{er} août 1914. En cas de contestation soulevée par le preneur, le juge détermine la fraction qui incombe à ce dernier dans la dépense.

Le maximum ci-dessus est également applicable aux baux en cours et à ceux qui seront conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi, sans distinguer si les lieux ont été loués meublés ou non.

§ 2. — Aucune dérogation contractuelle aux dispositions du présent article ne sortira ses effets que si elle concerne des baux d'un loyer annuel excédant 1,500 francs au 1^{er} août 1914 et devant se prolonger pendant une durée de trois ans au moins après l'expiration du délai d'application de la présente loi et que si elle a été homologuée par le juge de paix à la requête des parties.

ART. 8.

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 ou s'ils étaient loués dans des conditions exceptionnelles, le montant du loyer auquel ils eussent pu, normalement, à cette date, être loués ou être loués meublés, est déterminé par le juge.

ART. 9.

Le bailleur et le preneur auront la faculté de faire reviser, pour l'avenir, sur la base de l'article 7, les baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

La revision n'opère ses effets au profit du bailleur qu'à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice.

zijn dan die op 1 Augustus 1914. Is er geschil vanwege den huurder, dan bepaalt de rechter welk aandeel der uitgave te diens laste valt.

Bovengemeld maximum is eveneens van toepassing op de loopende huur-overeenkomsten en op die welke na het in werking treden van deze wet gesloten worden, onverschillig of de perceelen al dan niet gemeubileerd verhuurd werden.

§ 2. — Elke bij overeenkomst bepaalde afwijking van de bepalingen van dit artikel is slechts van kracht wanneer zij betreft huurovereenkomsten met een jaarlijkschen huurprijs van meer dan 1,500 frank op 1 Augustus 1914, die nog moeten loopen gedurende ten minste drie jaar na het verstrijken van den tijd van toepassing dezer wet, en wanneer zij, op verzoek van partijen, door den vrederechter gehomologeerd werd.

ART. 8.

De voorwaarden van de verhuring op 1 Augustus 1914 kunnen, indien er geschil is, 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 of was het verhuurd op uitzonderlijke voorwaarden, dan wordt het bedrag van den huurprijs, waartegen het op dien datum normaal had kunnen verhuurd worden of gemeubileerd verhuurd worden, door den rechter bepaald.

ART. 9.

De verhuurder en de huurder kunnen de vóór het in werking treden van deze wet gesloten huurovereenkomsten laten herzien voor de toekomst, volgens den grondslag van artikel 7.

De herziening geldt ten behoeve van den verhuurder slechts vanaf den eersten vervaltijd volgende op het instellen van de rechtsvordering.

Les modifications apportées aux prix du loyer, en vertu des dispositions qui précèdent, sortiront leurs effets pendant toute la durée de la prorogation et, s'il s'agit de baux non prorogés, jusqu'au 1^{er} janvier 1925.

CHAPITRE III.

De la réquisition des immeubles.

ART. 10.

Dans chaque commune, le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner, en vue de 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.

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

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

Le Gouverneur devra se prononcer sur la demande d'autorisation ou d'approbation 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. 11.

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. 12.

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

De krachtens voorgaande bepalingen gewijzigde huurprijzen gelden voor den ganschen duur der verlenging en, zoo het niet verlengde huurovereenkomsten betreft, tot 1 Januari 1925.

HOOFDSTUK III.

Opvordering van vaste goederen.

ART. 10.

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 woongelegenheid te dienen en gewoonlijk in huur gegeven.

Wat betreft n^r 1^o, mag de opvordering slechts geschieden mits voorafgaande 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 aan den Gouverneur ter goedkeuring voorgelegd.

De Gouverneur moet binnen tien dagen uitspraak doen over de aanvraag om machtiging of goedkeuring.

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. 11.

In de beslissing van het college worden de aard, de ligging en de oppervlakte der vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, alsmede de naam van den eigenaar en de duur der opvordering vermeld.

ART. 12.

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

ART. 13.

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. 14.

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

ART. 15.

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

ART. 16.

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. 13.

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. 14.

Nadat deze formaliteiten vervuld zijn, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur en door een gezworen landmeter of door een notaris, eene beschrijving van het vast goed opge maakt. De eigenaar wordt met een tusschentijd van vijf dagen opgeroepen om tegenwoordig te zijn; hij kan, evenals het bestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle opmerkingen of bevindingen doen vermelden betreffende den staat van het perceel en de noodzakelijkheid der opvordering.

ART. 15.

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

ART. 16.

De staat van het perceel wordt aan den eigenaar en aan de tusschenkomenden bij deurwaardersexploot beteekend.

Deze beteekening geldt als opvordering en het bestuur mag het vast 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 bewoond wordt binnen eene maand na de beteekening, is het bestuur vervallen van het recht van inbezitneming.

ART. 17.

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. 18.

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.

ART. 19.

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. 20.

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

ART. 21.

Il peut être formé dans chaque commune, par les soins du collège des bourgmestre et échevins, une commission chargée de rechercher dans la commune des 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.

ART. 17.

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. 18.

Zoo de bezetting niet geëindigd is bij het verstrijken van den termijn vastgesteld door de beslissing tot opvordering, 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. 17.

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. 20.

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

ART. 21.

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.

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

ART. 22.

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

CHAPITRE IV.

Dispositions générales.

ART. 23.

La loi n'est pas applicable aux immeubles dont la construction n'était pas commencée ou 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 reconstruction ou de transformation dont le coût a été supporté au moins à concurrence de moitié par le propriétaire.

ART. 24.

La loi ne s'applique pas aux immeubles ou parties d'immeubles qui n'ont pas été donnés en location aux fins d'habitation, depuis le 1^{er} août 1914.

ART. 25.

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits prévus par la présente loi, 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.

Zoo noodig, lokt de commissie de uitoefening van bovenbedoeld opvoeringsrecht uit.

ART. 22.

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

HOOFDSTUK IV.

Algemeene bepalingen.

ART. 23.

De wet is niet van toepassing op de vaste goederen waarvan de bouw niet begonnen was of waarvan enkel de ruwbouw voltrokken of nagenoeg voltrokken was op 11 November 1918, ook niet op de vaste goederen, waarin sedert dezen datum werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd, waarvan ten minste de helft der kosten door den eigenaar werd gedragen.

ART. 24.

De wet is niet van toepassing op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, sedert 1 Augustus 1914, niet in huur werden gegeven tot bewoning.

ART. 25.

De onderhuurders hebben tegenover den voornamen huurder al de rechten, bij deze wet voorzien, 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 de onderverhuring niet verboden werd.

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

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

ART. 26.

La clause résolutoire expresse insérée dans les baux prorogés, ou susceptibles de prorogation, est réputée non écrite pendant toute la durée d'application de la présente loi.

ART. 27.

Les 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, et connexes à une contestation née de l'application de la présente loi à l'exception de ceux relatifs à la rupture du contrat d'emploi ou de travail.

L'appel est porté devant un juge, membre du tribunal de première instance, désigné par le Roi, et statuant sans intervention du Ministère public.

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

ART. 28.

En matière des contestations relatives à la prorogation ou au montant des loyers, et soumises à l'application de la présente loi, la preuve peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

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

Vanaf het vertrek van den voornamen huurder hebben de onderhuurders tegenover den eigenaar de rechten en verplichtingen van een huurder.

ART. 26.

Het uitdrukkelijk ontbindend beding, opgenomen in de huurovereenkomsten die verlengd of kunnen verlengd worden, wordt geacht niet te bestaan zoolang deze wet van toepassing is.

ART. 27.

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 met uitzondering van die betreffende het verbreken van de arbeidsovereenkomst voor bedienden of voor werklieden.

Het beroep wordt aangebracht voor een rechter, lid der rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende buiten elke tusschenkomst van het Openbaar Ministerie.

Het optreden van pleitbezorgers in beroep is niet verplichtend gesteld.

ART. 28.

Bij de geschillen betreffende de verlenging of het bedrag der huurprijzen en vallende onder de toepassing dezer wet, kunnen de bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht worden.

ART. 29.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° Les Belges ;
- 2° Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;
- 3° Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;
- 4° 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 Etats indépendants de ces nations.

Les personnes visées *sub numeris* 2°, 3° et 4° 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. 30.

La limitation du taux des loyers, par application de l'article 7, commencera à courir à partir de la première échéance qui suivra la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 31.

Pendant la durée d'application de la présente loi, et à partir de sa mise en vigueur, ne pourront être convertis en salles de spectacles, salles de danses, cinémas, restaurants, débits de boissons, 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 sont 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

ART. 29.

Deze wet geldt alleen voor :

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

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

ART. 30.

De beperking van het bedrag der huurprijzen bij toepassing van artikel 7, gaat in op den eersten vervaldag na het in werking treden dezer wet.

ART. 31.

Zoolang deze wet van toepassing blijft, en vanaf hare inwerkingtreding, mogen de tot woning bestemde 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,

de ce Code est applicable aux infractions prévues par le présent article.

ART. 32.

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet, sauf ce qui est dit au § 2 de l'article 7.

ART. 33.

Le preneur a droit au remboursement des sommes qui ont été indûment payées par lui depuis l'entrée en vigueur de la présente loi.

La demande devra être introduite avant le 1^{er} juillet 1926, et en cas de départ des lieux loués avant cette date dans les six mois de la cessation de l'occupation.

La procédure pourra se faire selon les règles ordinaires ou par requête adressée en double au juge de paix.

Dans ce dernier cas, le juge de paix, saisi de la requête, fait appeler la partie adverse par appointment 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 V.

Dispositions transitoires.

ART. 34.

§ 1. — Le occupants d'immeubles ou de parties de ceux des immeubles qui, par application de l'article 3, 3^o de la présente loi, ne pourraient plus bénéficier d'une prolongation d'occupation,

Boek I, van dit Wetboek toepasselijk op de overtredingen, bij het onderhavige artikel voorzien.

ART. 32.

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 § 2 van artikel 7.

ART. 33.

De huurder heeft aanspraak op de terugbetaling der sommen, welke door hem wederrechtelijk werden betaald vanaf het in werking treden dezer wet.

De aanvraag moet ingediend worden vóór 1 Juli 1926, en, ingeval het verhuurd perceel vóór dezen datum werd ontruimd, binnen zes maand nadat de bewoning heeft opgehouden.

De zaak kan in rechten vervolgd worden volgens de gewone regelen of bij verzoekschrift, bij den vrederechter ingediend.

In dit laatste geval doet de vrederechter, die kennis neemt van het verzoekschrift, de tegenpartij oproepen bij bevel onderaan het dubbele van het verzoekschrift ; door dit bevel wordt tevens de dag voor de verschijning 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 V.

Overgangsbepalingen.

ART. 34.

§ 1. — Aan de bewoners van vaste goederen of van gedeelten van vaste goederen, die krachtens artikel 3, 3^o, dezer wet geen aanspraak meer mochten hebben op eene verlenging

jouiront toutefois de la prorogation que leur accordait la loi du 14 août 1920, et cela pour la durée fixée par la dite loi.

§ 2. — 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 au paragraphe 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 le premier paragraphe du présent article, les loyers, ainsi que les charges de l'occupant sont fixés en conformité de l'article 7 de la présente loi.

ART. 35.

Par dérogation à l'article 4, § 3, le bailleur peut faire valoir les motifs graves nés postérieurement au 18 mai 1922, à l'égard d'un locataire ou d'un ouss-locataire qui, sous l'empire de la loi du 14 août 1920, ne possédait pas le bénéfice de la prorogation, mais y a été admis par l'effet d'une des dispositions ci-dessus. L'action du bailleur devra, en ce cas, être introduite dans un délai de trois mois à partir de la publication de la présente loi.

ART. 36.

§ 1. — L'acquéreur d'un bien vendu par décision de justice, sous l'empire de la loi du 14 août 1920, ne subit aucune restriction à ses droits de propriétaire, si la vente a eu lieu avant le 18 mai 1922.

van bewoning, komt echter ten goede de verlenging die hun door de wet van 14 Augustus 1920 werd verleend, en wel voor de tijdruimte vastgesteld door gezegde wet.

§ 2. — 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 paragraaf. Niettegenstaande deze bepaling blijft de eigenaar of de vruchtgebruiker gerechtigd om te vragen, het perceel zelf te betrekken ofwel door zijne na- of voorzaten te laten betrekken overeenkomstig artikel 4.

Gedurende de verlenging van bewoning, voorzien bij de eerste paragraaf van dit artikel, worden de huurprijzen, alsmede de lasten van den bewoner bepaald overeenkomstig artikel 7 dezer wet.

ART. 35.

Met afwijking van artikel 4, § 3, kan de verhuurder de gewichtige redenen, die zich na 18 Mei 1922 voordeden, doen gelden tegenover een huurder of een onderhuurder die, onder het beheer der wet van 14 Augustus 1920, geen aanspraak had op de verlenging, doch deze bekwam ten gevolge van eene der bovenstaande bepalingen. De rechtsvordering van den verhuurder moet, in dit geval, worden aangebracht binnen drie maand vanaf de bekendmaking dezer wet.

ART. 36.

§ 1. — De koper van een goed, ingevolge eene rechterlijke beslissing verkocht onder het beheer der wet van 14 Augustus 1920, behoudt zijne rechten van eigenaar onverkort, indien de verkoop vóór 18 Mei 1922 plaats had.

§ 2. — Il est soumis aux dispositions de la présente loi, si la vente a eu lieu postérieurement au 18 mai 1922, à moins que cette vente ait été opérée en suite de saisie, de procédure de voie parée, ou de jugement déclaratif de faillite.

§ 3. — En aucun cas l'occupant ne peut être tenu de quitter l'immeuble vendu avant l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour où la transmission lui a été notifiée par lettre recommandée.

ART. 37.

Il sera fait application des dispositions de la présente loi dans le jugement des affaires déjà introduites et actuellement pendantes.

Néanmoins, les affaires qui ont fait l'objet d'une décision définitive du juge de paix, demeurent, en ce qui concerne le ressort, soumises aux règles déterminées par l'article 23 de la loi du 14 août 1920.

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. 38.

Les réquisitions faites en vertu de la loi du 14 août 1920 continuent leurs effets.

Cependant le Gouverneur peut, après avoir entendu le Collège des bourgmestres et échevins et le propriétaire, y mettre fin pour une date qu'il déterminera.

§ 2. — Hij is aan de bepalingen dezer wet onderworpen, indien de verkoop plaats had na 18 Mei 1922, tenzij die verkoop geschiedde ten gevolge van inbeslagneming, van eene rechtspleging tot dadelijke uitwinning of van een vonnis tot faillietverklaring.

§ 3. — In geen geval kan de bewoner verplicht worden het verkocht vast goed te ontruimen vóór het verstrijken van een termijn van zes maand vanaf den dag, waarop de overdracht hem bij aangeteekenden brief beteekend werd.

ART. 37.

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

Op de zaken, waarover de vrede-rechter reeds uitspraak deed bij in kracht van gewijsde gegane beslissing, blijven niettemin van toepassing, wat betreft den aanleg, de regelen bepaald bij artikel 23 der wet van 14 Augustus 1920.

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 38.

De opvorderingen gedaan krachtens de wet van 14 Augustus 1920 blijven van kracht.

De Gouverneur kan echter, na het college van burgemeester en schepenen en den eigenaar te hebben gehoord, daaraan een eind maken voor een datum dien hij nader bepaalt.

ART. 39.

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

Bruxelles, le 1^{er} février 1923.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

ART. 39.

Deze wet treedt in werking van af
den dag harer bekendmaking.

Brussel, den 1^o Februari 1923.

*De Voorzitter van de Kamer der
Volksvertegenwoordigers,*

ÉMILE BRUNET.

Les Secrétaires,

A. HUYSHAUWER,
BOUCHERY.

De Secretarissen,