

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1962-1963.

4 APRIL 1963.

WETSVOORSTEL

tot blokkering van de huurprijs
der bescheiden woongelegenheden.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR Mevr. VANDERVEKEN-VAN DE PLAS.

DAMES EN HEREN,

Op 30 november 1961 diende de heer Vercauteren een wetsvoorstel in ertoe strekkende de huurprijs van woningen of gedeelten van woningen met bescheiden kadastraal inkomen te bevroeden op het bedrag van de huishuur van 1 oktober 1961.

Terzelfder tijd werd voorzien in de huurverlenging van deze huurovereenkomsten tot 31 december 1963.

Dit wetsvoorstel is gegroeid uit de algemene ongerustheid die de bescheiden huurders gegrepen heeft naar aanleiding van de algemene verhoging van de huishuren die door de eigenaars gevraagd werd ten gevolge of onder voorwendsel van de verhoging van het kadastraal inkomen die te wijten is aan de uitvoering van de wet van 14 juni 1955.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Pierson.

A. — Leden : de heren Charpentier, Cooreman, De Gryse, Mevr. De Riemaecker-Legot, de heren Herbiet, Hermans, Lefère, Moyersoën, Robyns, Saint-Remy, Smedts. — de heren Gruselin, Hossey, Mevr. Lambert, de heren Merlot, Nazé, Pierson, Mevr. Prince, de heren Sebrechts, Terwagne, Mevr. Vanderveken-Van de Plas. — de heren Jeunehomme, Vanderpoorten.

B. — Plaatsvervangers : de heren Fimmers, Kiebooms, Lebas, Meyers, Parisis, Servais. — Mevr. Copée-Gerbinet, de heer Dejardin, Mevr. Fontaine-Borguet, de heer Glinne, Mevr. Groesser-Schroyens. — de heer Janssens.

Zie :

221 (1961-1962) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

— N° 2 tot 6 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1962-1963.

4 AVRIL 1963.

PROPOSITION DE LOI

tendant à bloquer les loyers
des habitations modestes.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)
PAR M^{me} VANDERVEKEN-VAN DE PLAS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 30 novembre 1961, M. Vercauteren a déposé une proposition de loi tendant à bloquer, au montant du loyer payé au 1^{er} octobre 1961, les loyers des maisons ou parties de maisons à revenu cadastral modeste.

En même temps était prévue une prorogation des baux à loyer jusqu'au 31 décembre 1963.

Ladite proposition de loi se justifiait par l'inquiétude générale qui s'était emparée des locataires de condition modeste à la suite de l'augmentation générale des loyers envisagée par les propriétaires à la suite ou sous prétexte du relèvement du revenu cadastral, résultant de la mise en application de la loi du 14 juin 1955.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Pierson.

A. — Membres : MM. Charpentier, Cooreman, De Gryse, M^{me} De Riemaecker-Legot, MM. Herbiet, Hermans, Lefère, Moyersoën, Robyns, Saint-Remy, Smedts. — MM. Gruselin, Hossey, M^{me} Lambert, MM. Merlot, Nazé, Pierson, M^{me} Prince, MM. Sebrechts, Terwagne, M^{me} Vanderveken-Van de Plas. — MM. Jeunehomme, Vanderpoorten.

B. — Suppléants : MM. Fimmers, Kiebooms, Lebas, Meyers, Parisis, Servais. — M^{me} Copée-Gerbinet, M. Dejardin, M^{me} Fontaine-Borguet, M. Glinne, M^{me} Groesser-Schroyens. — M. Janssens.

Voir :

221 (1961-1962) :

— N° 1 : Proposition de loi.

— N° 2 à 6 : Amendements.

Het wetsvoorstel werd een eerste maal aanhangig gemaakt bij uw Commissie op 20 december 1961.

Toen verklaarde de Minister van Justitie namens de Regering dat deze de nodige aandacht besteedde aan de eventuele weerslag van de perekwatie van het kadastraal inkomen op de huishuren, doch dat zij het vooralsnog niet nodig achtte op wetgevend gebied tussen te komen.

Maar bij de huurders nam de ongerustheid in de loop van het jaar 1962 niet af, des te meer daar inmiddels de wet van 28 februari 1962 tot wijziging van de gecoördineerde wetten op de inkomstenbelastingen betreffende de inkomsten uit onroerende goederen afgekondigd werd (*Belgisch Staatsblad* 5 maart 1962).

Derhalve hervatte de Commissie het onderzoek van het wetsvoorstel van de heer Vercauteren op 30 januari 1963. De indiener van het wetsvoorstel verklaarde dat naar zijn mening bepaalde eigenaars van de perekwatie van het kadastraal inkomen misbruik maakten om de huishuur op abnormale wijze te verhogen.

In feite, aldus betoogde hij, hebben vele eigenaars de bedoeling gehad de verhoging van de grondbelasting door hun huishuurders te doen betalen en hierin werden de eigenaars gesteund door de nog in verscheidene streken heersende gedeeltelijke woningsnood.

In dit verband signaleert hij dat volgens de gegevens verstrekt door de Nationale Maatschappij van de huisvesting er thans nog jaarlijks 15 à 20.000 woningen te weinig worden gebouwd.

De heer Vercauteren betoogt dat het wraakroepend zou zijn dat de verhoging van de sociale vergoedingen die door vele huurders met bescheiden inkomen, zoals gepensioneerden, invaliden, enz., dank zij de inspanningen van de Regering verkregen werd, door de eigenaars zou worden opgeslorpt.

Weliswaar bleven de huurders theoretisch vrij de verhoging te weigeren, doch dan weten zij maar al te goed wat hun te wachten staat: zij krijgen opzeg en moeten hun woningen verlaten.

En daar thans de huishuren volledig vrij zijn, zijn de vrederechters in de absolute onmogelijkheid om tussenbeide te komen.

De heer Vercauteren heeft een reeks concrete voorbeelden van huishuurverhogingen aangehaald, die het resultaat waren van peilingen die hij in verscheidene arrondissementen heeft verricht.

* * *

Daar een jaar verlopen is sinds de indiening van het oorspronkelijk wetsvoorstel, heeft de heer Vercauteren op zijn wetsvoorstel amendementen ingediend.

Door deze amendement verschuift hij het bevroren van de huurprijs van bedoelde woningen van 1 oktober 1961 naar 1 oktober 1962, terwijl hij de duur van de huurverlenging verschuift van 31 december 1962 naar 31 december 1965.

Bovendien verduidelijkt hij welke woongelegenheden hij wil beschermen, met de bepaling dat alléén de huurwoningen met bescheiden kadastraal inkomen, die gebouwd zijn vóór 10 mei 1940, onder toepassing van de wet vallen.

Er zij aan toegevoegd dat de indiener van het wetsvoorstel, voor de vaststelling van dit bescheiden kadastraal inkomen, de criteria overgenomen heeft die voor de vaststelling van de bescheiden woningen in artikel 3 van de wet van 28 februari 1962, betreffende de perekwatie van het kadastraal inkomen opgenomen zijn.

* * *

Uw verslaggever wijst erop dat de laatste wet houdende uitzonderlijke maatregelen inzake huishuur dagtekent

Votre Commission a été saisie une première fois de cette proposition le 20 décembre 1961.

Le Ministre de la Justice a déclaré alors, au nom du Gouvernement, que ce dernier consacrait l'attention nécessaire aux éventuelles répercussions de la péréquation du revenu cadastral sur les loyers d'habitations, mais qu'il n'avait, jusqu'alors, pas jugé nécessaire d'intervenir sur le plan législatif.

Mais l'inquiétude des locataires ne s'est pas dissipée dans le courant de 1962, à cause de la promulgation, survenue entretemps, de la loi du 28 février 1962 modifiant les lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus en ce qui concerne les revenus de biens mobiliers (*Moniteur belge*, 5 mars 1962).

En conséquence, la Commission a repris, le 30 janvier 1963, l'examen de la proposition de loi de M. Vercauteren. L'auteur de la proposition de loi a déclaré qu'à son avis certains propriétaires ont profité de la péréquation du revenu cadastral pour augmenter les loyers d'une façon anormale.

En fait, affirma-t-il, l'objectif de nombreux propriétaires a été de mettre à charge de leurs locataires le paiement de l'augmentation de l'impôt foncier. Ils ont été soutenus dans ce dessein par la persistante pénurie partielle d'habitations dans plusieurs régions.

A ce sujet, il signale que, d'après les données fournies par la Société Nationale du Logement, on construit annuellement 15 à 20.000 logements trop peu.

M. Vercauteren expose qu'il serait révoltant que les propriétaires profitent du relèvement des allocations sociales obtenu, grâce aux efforts du Gouvernement, par de nombreux locataires à revenus modestes, tels que les pensionnés, les invalides, etc..

Il est vrai que, théoriquement, il est loisible aux locataires de refuser l'augmentation, mais ils réalisent parfaitement le sort qui les attend dans ce cas: c'est le préavis leur enjoignant de quitter leur logement.

Comme les loyers sont fixés actuellement en toute liberté, les juges de paix ne disposent plus d'aucune possibilité d'intervention.

M. Vercauteren a cité une série d'exemples d'augmentations de loyers, constatées lors d'un sondage auquel il s'était livré dans plusieurs arrondissements.

* * *

Une année s'étant écoulée depuis le dépôt de la proposition de loi initiale, M. Vercauteren a présenté des amendements à celle-ci.

Par ces amendements, il déplace le blocage des loyers en question du 1^{er} octobre 1961 au 1^{er} octobre 1962, tandis qu'il proroge la durée du bail du 31 décembre 1962 au 31 décembre 1965.

Il précise en outre les habitations qu'il entend protéger en stipulant que la loi n'est applicable qu'aux immeubles loués à revenu cadastral modeste, construits avant le 10 mai 1940.

Il y a lieu d'ajouter que, pour la détermination de ce revenu cadastral modeste, l'auteur de la proposition de loi a repris les critères servant à la détermination des habitations modestes, qui figurent à l'article 3 de la loi du 28 février 1962, relative à la péréquation du revenu cadastral.

* * *

Votre rapporteur attire l'attention sur le fait que la dernière loi portant mesures exceptionnelles en matière de

van 30 juni 1955; deze wet is gekend als de « wet waarbij ten gunste van de huurders met gering inkomen schikkingen worden getroffen met het oog op het terugkeren naar het gemeenrecht inzake huishuur. »

Deze wet verlengde nog sommige huurovereenkomsten tot 30 juni 1957.

Zij voorzag nog in de vaststelling van de maxima van de normale huishuur. Mits betaling ervan konden de huurders van de huurverlenging genieten.

Men mag dus besluiten dat de huishuren sinds 1 juni 1957 volledig vrijgegeven werden.

* * *

De Minister heeft toegegeven dat sommige eigenaars zich aan misbruiken schuldig hebben gemaakt, en de toestand wel bedenkelijk kon worden wegens het feit dat de vrederechters in de onmogelijkheid verkeren tussenbeide te komen.

Daarom verklaart hij dat hij zijn instemming kon betuigen met het wetsvoorstel, des te meer daar het beperkt is tot de bescherming van bescheiden en tamelijk oude woningen, met name degene die vóór 10 mei 1940 gebouwd zijn.

In de Commissie werd vervolgens gedebatteerd over de opportuniteit om de huishuren nogmaals te bevriezen.

De volgende bedenkingen werden gemaakt :

1) Hebben vele eigenaars van de kadastrale perekwatie werkelijk gebruik gemaakt om de huishuur te verhogen ?

Immers heeft de kadastrale perekwatie niet noodzakelijk voor alle eigenaars een verhoging van de grondbelasting met zich gebracht, daar de tarieven van de belastingen aangepast werden; in sommige gevallen zelfs is het bedrag van de grondbelasting verminderd.

De oorzaak van de verhoging van de belasting is meestal te wijten aan de verhoging van de gemeentelijke opcentimes en vooral aan het feit dat het kadastraal inkomen van bescheiden onroerende goederen beneden zijn waarde geschat was.

2) Enkele leden hebben de bewering in twijfel getrokken, volgens welke de kadastrale perekwatie een algemene verhoging van de huishuur teweeggebracht heeft.

Deze leden zijn van oordeel dat het bevriezen van sommige huishuren een nadelige weerslag zal hebben op het onderhoud van die woningen door de eigenaars, des te meer daar het hier oude woningen betreft zodat het niet uitgesloten is dat nieuwe krotwoningen zouden ontstaan.

Ten slotte diende het feit te worden onderstreept dat vele eigenaars van bescheiden woningen insgelijks personen zijn met een bescheiden inkomen die van de huishuur die ze opbrengen leven en wel verplicht geweest zijn deze lichtjes te verhogen, als zij geconstateerd hebben dat hun grondbelasting verhoogd werd.

3) Door een lid is de mening geopperd dat het wetsvoorstel een politieke inslag heeft, waarbij men de *beati possidentes* wil plaatsen tegenover de huurders.

Een dergelijk beeld beantwoordt niet meer aan de sociale werkelijkheid.

Bovendien wijst hij erop dat vele huurders loontrekken zijn waarvan de inkomsten aan de index van de levensduurte gekoppeld zijn, terwijl vele kleine eigenaars hun lasten voortdurend zien stijgen. Dit lid verklaart dat hij het wetsvoorstel niet zal kunnen goedkeuren.

4) Tenslotte heeft een lid verklaard dat men vastgesteld heeft dat de kadastrale perekwatie bij de eigenaars een ware psychose heeft doen ontstaan om de huishuur te doen verhogen.

loyers date du 30 juin 1955; cette loi est connue sous le nom de « loi aménageant, en faveur des locataires de condition modeste, le retour au droit commun en matière de baux à loyer ».

Cette loi prorogait encore certains baux à loyer jusqu'au 30 juin 1957.

Elle prévoyait encore la fixation des maxima du loyer normal. Moyennant le paiement de celui-ci les locataires pouvaient bénéficier de la prorogation du bail.

On peut donc conclure que, depuis le 1^{er} juin 1957, les loyers ont été complètement libérés.

* * *

Le Ministre a admis que certains propriétaires ont commis des abus et que la situation pouvait devenir critique du fait que les juges de paix se trouvent dans l'impossibilité d'intervenir.

C'est pourquoi il déclare pouvoir marquer son accord sur la proposition de loi, d'autant plus que celle-ci se borne à protéger les habitations modestes et relativement anciennes, c'est-à-dire celles construites avant le 10 mai 1940.

Un débat s'est engagé ensuite en Commission au sujet de l'opportunité d'un nouveau blocage des loyers.

Les considérations suivantes ont été émises :

1) De nombreux propriétaires ont-ils réellement mis à profit la péréquation cadastrale pour augmenter les loyers ?

La péréquation cadastrale n'a en effet pas nécessairement entraîné une augmentation de l'impôt foncier pour tous les propriétaires, les tarifs de taxation ayant été adaptés; dans certains cas, le taux de l'impôt foncier a même été réduit.

L'augmentation de l'impôt a généralement pour origine la majoration des centimes additionnels et, surtout, le fait que l'évaluation du revenu cadastral des immeubles modestes avait souvent été inférieure à la réalité.

2) Quelques membres ont mis en doute l'affirmation selon laquelle la péréquation cadastrale aurait provoqué une augmentation générale des loyers.

Ces membres estiment que le blocage de certains loyers entraînerait des effets désastreux pour l'entretien desdites maisons par leurs propriétaires, d'autant plus qu'il s'agit de vieilles maisons, si bien qu'il n'est pas exclu qu'elles puissent se transformer bientôt en taudis.

Il convenait enfin de souligner que de nombreux propriétaires d'habitations modestes sont aussi des personnes de condition modeste, vivant du produit des loyers et, dès lors, contraintes à relever légèrement ceux-ci lorsqu'elles auront constaté que le taux de leur impôt foncier avait augmenté.

3) Un membre a émis l'opinion que la proposition s'inspirait de considérations d'ordre politique, tendant à opposer les *beati possidentes* aux locataires.

Une telle présentation des choses ne correspond plus aux réalités sociales de notre société moderne.

Il signale, en outre, que de nombreux locataires sont des salariés dont les revenus sont liés à l'indice du coût de la vie, tandis que de nombreux petits propriétaires voient leurs charges s'accroître constamment. Ce membre déclare qu'il ne pourra pas voter la proposition de loi.

4) Un membre déclare enfin qu'il a été constaté que la péréquation cadastrale avait créé chez les propriétaires une véritable hantise à vouloir augmenter les loyers.

Volgens hem is het wetsvoorstel gewenst om deze psychose te bestrijden.

Hierop heeft een ander lid gerepliceerd dat het gevaar bestaat dat het wetsvoorstel een psychose in tegenovergestelde richting zou kunnen doen ontstaan met name dat de eigenaars van woningen die na 10 mei 1940 gebouwd zijn, en waaronder toch ook tal van bescheiden woningen moeten gerangschikt worden *a contrario* ertoe zouden gebracht worden hun huishuur te verhogen.

Ditzelfde lid is ook van oordeel dat het wetsvoorstel te absoluut is omdat er in België geen algemene woningsnood meer bestaat.

Hij wijst erop dat het wetsvoorstel niet volledig is: wat gebeurt er bv. met de kleine handelshuurovereenkomsten die niet onder toepassing vallen van de wet van 30 april 1951, inzake handelsuurovereenkomsten, krachtens artikel 2 van deze wet?

Voorts merkt hij op dat het wetsvoorstel inzake huurverlenging geen enkele voorziening bevat ten voordele van de eigenaars aan wie toch traditioneel het recht dient te worden verleent, om voor eigen gebruik de intrekking van deze huurverlenging te vragen.

Aan het slot van deze discussie werd door een lid een tussenoplossing voorgesteld.

Volgens dit lid is een algemene bevrozing van een bepaalde categorie van huishuren nadelig, omdat toch rekening moet worden gehouden met de belangen van sommige kleine eigenaars, en dat men ook deze eigenaars niet mag ontmoedigen in hun verplichtingen om hun woningen op behoorlijke wijze te onderhouden.

Anderzijds geeft het lid toe dat verhoging van huishuur verscheidene huishuurders voor een werkelijk sociaal probleem gesteld heeft.

Een tussenformule zou dan ook hierin bestaan dat de vrederechters een recht van toezicht zouden bekomen op de verhoging van huishuren van een bepaalde categorie van woningen.

De Minister van Justitie, de leden van de Commissie en de heer Vercauteren, indiener van het wetsvoorstel, hebben uiteindelijk hun instemming met deze formule betuigd.

Nadat hij het akkoord had bekomen van de Regering, heeft de Minister dan een amendement ingediend waardoor feitelijk het oorspronkelijk wetsvoorstel door een gans nieuw stelsel wordt vervangen (zie stuk 221/3).

Het amendement strekt ertoe de huishuurverhogingen die tot stand gekomen zijn of zullen tot stand komen vanaf 1 oktober 1962, en voór zoverre het huurovereenkomsten betreft van woningen of gedeelten van woningen met bescheiden kadastraal inkomen en die vóór 10 mei 1940 gebouwd zijn, aan de controle van de vrederechters te onderwerpen.

Opdat de wet geen dode letter zou zijn werd daarbij voorzien in de verlenging van deze huurovereenkomsten tot 31 december 1965.

De Minister heeft erop gewezen dat handelsovereenkomsten noch woningen voor buitenverblijf onder de toepassing van de wet vallen.

Voorts wijst hij erop dat de eigenaars voor eigen gebruik de intrekking van de huurverlenging mogen vragen.

Ten slotte wordt in een vereenvoudigde procedure voor de vrederechters voorzien.

* * *

Na een uitvoerige gedachtenwisseling nopens de amendementen van de regering (zie verder de bespreking van de artikelen) heeft een lid uit naam van een der politieke groepen van de Commissie de vraag gesteld of deze uitzonderlijke wetgeving op de huishuren wel opportuun is.

Hij heeft er nogmaals de aandacht op gevestigd dat de

Il estime que la présente proposition est souhaitable en vue de combattre cette obsession.

Sur ce, un autre membre a répliqué que la présente proposition de loi présente le danger de susciter une tendance en sens contraire, c'est-à-dire que les propriétaires d'habitations construites après le 10 mai 1940 et parmi lesquelles il convient aussi de ranger un certain nombre d'habitations modestes, pourraient au contraire être amenés à majorer leurs loyers.

Ce même membre estime également que la proposition a une portée trop absolue, du fait qu'il n'existe plus, en Belgique, de pénurie de logements.

Il signale que la proposition de loi est incomplète: quid, par exemple, des baux commerciaux de moindre importance, non assujettis à la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux en vertu de l'article 2 de cette loi?

Il souligne d'autre part que la proposition de loi relative à la prorogation du bail ne contient aucune disposition en faveur des propriétaires, auxquels il conviendrait cependant de reconnaître le droit traditionnel de demander le retrait de cette prorogation du bail afin d'occuper personnellement le bien.

A la fin de cette discussion, une solution intermédiaire a été proposée par un membre.

Celui-ci estime qu'un blocage général d'une catégorie déterminée de loyers est préjudiciable, parce qu'il convient de tenir compte également des intérêts de certains petits propriétaires et que ceux-ci ne doivent pas être découragés par rapport à leurs obligations d'entretenir convenablement leurs immeubles.

D'autre part, il reconnaît que l'augmentation du loyer a placé un grand nombre de locataires devant un véritable problème social.

Une solution intermédiaire consisterait dès lors à attribuer aux juges de paix un droit de contrôle en ce qui concerne l'augmentation des baux d'une catégorie déterminée d'habitations.

Le Ministre de la Justice, les membres de la Commission ainsi que M. Vercauteren, auteur de la proposition de loi, ont finalement marqué leur accord sur cette formule.

Avec l'accord du Gouvernement, le Ministre a présenté alors un amendement remplaçant en fait la proposition initiale par un régime entièrement nouveau (voir doc. 221/3).

L'amendement tend à soumettre au contrôle du juge de paix les augmentations de loyers d'immeubles intervenues ou à intervenir à partir du 1^{er} octobre 1962, pour autant qu'il s'agit de baux à loyer ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles à revenu cadastral modeste et construits avant le 10 mai 1940.

Afin que la loi ne reste pas lettre morte, cet amendement prévoit la prorogation de ces baux jusqu'au 31 décembre 1965.

Le Ministre a rappelé que ni les baux commerciaux ni les maisons de campagne ne tombent sous l'application de la présente loi.

De plus, il signale que les propriétaires peuvent demander le retrait de la prorogation afin d'occuper personnellement le bien.

Enfin, il est prévu une procédure simplifiée pour les juges de paix.

* * *

Après un large échange de vues au sujet des amendements du Gouvernement (voir plus loin la discussion des articles), un membre a demandé, au nom d'un des groupes politiques de la Commission, si cette législation d'exception sur les loyers était bien opportune.

Il a attiré, une fois de plus, l'attention sur le fait que

door de indiener van het wetsvoorstel voorgebrachte documentatie niet zeer overtuigend is.

Hij heeft bij de Minister aangedrongen opdat deze meer nauwkeurige gegevens betreffende het nut van deze wetgeving zou verstrekken.

De vraag werd opnieuw gesteld of het advies van de vrederechter, die tengevolge van het onderzoek van allerlei geschillen inzake onderhoudsgeld en andere materies onvermijdelijk met de toestand van de huurders vertrouwd moeten zijn, door de Minister niet zou moeten worden ingewonnen.

Aldus zou men beschikken over een objectieve, onpartijdige informatie over de werkelijke sociale toestand van de huurders.

Voorts werd eraan herinnerd dat, toen in 1956-1957 de afschaffing van de uitzonderlijke huishuurwetgeving in overweging genomen werd, het advies van de vrederechters ingewonnen werd, en dat dit advies overigens determinerend is geweest voor de beslissing die de regering toen heeft genomen.

Waarom zou een nieuwe enquête bij de vrederechters nu onmogelijk zijn?

Een ander lid heeft de redenen uiteengezet, waarom hij ondanks de amendementen van de regering, toch wantrouwig bleef ten opzichte van de voorgestelde wetgeving.

De ondervinding leert dat de bevrizing van de huishuren voor de huisvesting nadelig is.

Nu gaat men de huishuren bevrizen die betrekking hebben op woningen gebouwd vóór 1940, dus precies die gebouwen die grote onderhoudskosten eisen.

Datzelfde lid wijst erop dat het voorstel afremmend zal werken op de expansie inzake huisvesting.

Immers de streken waar de expansie het hoogst is, zijn door de verhogingen van de huishuren het meest getroffen.

In Limburg bij voorbeeld is het kadastraal inkomen veel meer gestegen dan in oudere streken zoals Henegouwen of Luxemburg; in de streken met hoge expansie zullen dus de in het voorstel vastgestelde minima van het kadastraal inkomen minder van toepassing zijn dan in streken met kleinere expansie; zodat men tot de paradoxale situatie zal komen dat in de streken met de hoogste woningsnood er mindere bescherming dan in andere streken zal zijn.

De indiener van het wetsvoorstel heeft hierop geantwoord dat de gegevens die hij aan de Commissie verstrekt heeft slechts peilingen zijn, doch dat hij in staat is een veel meer uitgebreide documentatie ter hand stellen; hij spreekt voorts zijn overtuiging uit dat een onderzoek bij de vrederechters niet mogelijk is omdat deze tot nu toe van de klachten der huurders geen kennis konden nemen.

Hij gaat ermee akkoord dat de bouw van nieuwe huizen dient te worden aangemoedigd, dat er nog in verscheidene streken een grote woningsnood is, doch dat ondertussen alles in het werk moet worden gesteld om de huurders met bescheiden inkomen te beschermen. Het probleem heeft zich overigens ook in het buitenland gesteld.

En het zou niet mogen zijn dat de sociale vergoedingen, die dank zij de inspanningen van de regering aan arbeiders, bedienden en gepensioneerden toegekend werden, door de eigenaars zouden worden afgeroemd.

* * *

Aan het slot van de discussie heeft de woordvoerder van hogervermelde politieke fractie verklaard dat deze uiteindelijk het volgend standpunt ten opzichte van het wetsvoorstel aangenomen had.

Hij blijft principeel gekant tegen uitzonderlijke maatregelen inzake huishuur, doch anderzijds geeft hij toe dat er uitzonderlijke gevallen bestaan die bescherming vereisen.

Daarom stelt hij voor dat de huurverlenging die in het wetsvoorstel voorzien wordt voor zekere huurovereenkom-

la documentation présentée par l'auteur de la proposition de loi n'était guère convaincante.

Il a demandé avec insistance au Ministre de fournir des renseignements plus précis sur l'utilité de cette loi.

Il a été demandé à nouveau si le Ministre ne devrait pas s'enquérir de l'avis des juges de paix qui, par suite de l'examen de nombreux différends en matière de pensions alimentaires et autres, doivent inmanquablement être mieux au courant de la situation des locataires.

On disposerait ainsi d'informations objectives, impartiales, sur la situation sociale réelle des locataires.

Il est rappelé en outre qu'en 1956-1957, lorsque la suppression de la législation d'exception concernant les loyers fut envisagée, l'avis des juges de paix a été demandé et que cet avis a d'ailleurs eu une influence déterminante sur la décision prise par le Gouvernement de l'époque.

Pourquoi une nouvelle enquête auprès des juges de paix serait-elle impossible actuellement?

Un autre membre a exposé les raisons pour lesquelles — en dépit des amendements du Gouvernement — il reste méfiant vis-à-vis de la législation proposée.

L'expérience nous apprend que le blocage des loyers est nuisible au logement.

Les loyers des maisons construites avant 1940 vont donc être bloqués, or ces habitations requièrent précisément de grands frais d'entretien.

Le même membre fait observer que la proposition entravera l'expansion en matière de logement.

Les régions où l'expansion est la plus forte sont d'ailleurs les plus touchées par les augmentations de loyers.

Dans le Limbourg, par exemple, le revenu cadastral a été majoré bien davantage que dans des régions plus anciennes comme le Hainaut et le Luxembourg; dans les régions en forte expansion, les minima de revenu cadastral prévus dans la proposition seront moins souvent pris en considération que dans les régions où l'expansion est plus faible; le résultat atteint sera paradoxalement le suivant : dans les régions où la crise du logement sévit le plus, la protection sera moindre que dans les autres régions.

L'auteur de la proposition de loi a répondu que les informations qu'il a communiquées à la Commission ne sont que des sondages, mais qu'il est à même de fournir une documentation beaucoup plus étendue; il considère, en outre, qu'une enquête auprès des juges de paix est impossible, parce que ces derniers n'ont pas pu, jusqu'à présent, prendre connaissance des plaintes des locataires.

Il est d'accord pour reconnaître qu'il convient d'encourager la construction de maisons nouvelles et il reconnaît que la crise du logement sévit encore dans diverses régions; il ajoute toutefois, qu'entretemps, tout doit être mis en œuvre pour protéger les locataires à revenus modestes. Le problème se pose d'ailleurs également à l'étranger.

Il serait intolérable que les allocations sociales, qui, grâce aux efforts du Gouvernement, ont été accordées aux ouvriers, employés et pensionnés, aillent, en fait, aux propriétaires.

* * *

A la fin de la discussion, le porte-parole du groupe politique en question a déclaré que celui-ci avait adopté finalement vis-à-vis de la proposition de loi le point de vue suivant.

Il reste opposé en principe aux mesures exceptionnelles en matière de loyers, mais, d'autre part, il admet qu'il existe des cas exceptionnels de protection.

Pour ces cas-là, il propose de ne pas limiter au 31 décembre 1965 la prorogation prévue dans la proposition de loi

sten niet zal begrensd worden tot 31 december 1965, maar onbepaald zal voortduren tot dat er geen bescherming meer nodig zal zijn, tijdstip waarop dan de wetgever zal tussenkomen om de uitzonderlijke wetgeving op te heffen. Doch aan de andere kant moet men zekere waarborgen verlenen aan de eigenaars. Immers door het decreteren van de huurverlenging, worden alle bestaande voorwaarden van de huurovereenkomst verlengd, en mogen deze dus niet meer worden gewijzigd.

Bijgevolg blijft principieel ook de huurprijs bevroren.

Volgens het wetsvoorstel heeft alleen de huurder het recht om aan de vrederechter herziening te vragen van de verhogingen die door de eigenaar na 1 oktober 1962 gevraagd werden; doch de eigenaar moet ook in de mogelijkheid worden gesteld verhoging van de huishuur te vragen, en daarom dient het lid een amendement in waarbij deze in de loop van de huurverlenging aan de vrederechter de verhoging van de huurprijs kan vragen.

BESPREKING VAN DE ARTIKELEN.

De Commissie heeft als basis van de bespreking der artikelen het door de Regering geamendeerd wetsvoorstel genomen (2° stuk n° 221/3).

Het opschrift van het wetsvoorstel wordt als volgt gewijzigd: « Wetsvoorstel tot bescherming van de huurprijs van bescheiden woongelegenheden. »

Eerste artikel.

Op dit artikel heeft de heer Vanderpoorten twee subamendement ingediend (zie stuk n° 221/4).

a) In het eerste subamendement heeft hij erop gewezen dat er een tegenstrijdigheid bestaat in verband met de termijnen waarin de wet toepasselijk is tussen artikel 1 en artikel 2 van het regeringsvoorstel.

Volgens het eerste artikel immers vallen onder toepassing van de wet de huurovereenkomsten gesloten vóór haar inwerkingtreding.

Volgens artikel 2 worden bedoeld de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 oktober 1962. In het eerste artikel moet dus ook het uitgangspunt: 1 oktober vermeld worden.

De Minister heeft dit amendement aanvaard, daar het wel de bedoeling van de Regering is uit het toepassingsveld van de wet de huurovereenkomsten te weren die gesloten werden na 1 oktober 1962.

Dit is logisch daar het in deze hypothese zeer recente huurovereenkomsten betreft.

Het subamendement is eenparig aangenomen.

In het eerste lid van het eerste artikel worden de woorden « ... die vóór haar inwerkingtreding zijn gesloten ... » dus vervangen door de woorden: « die vóór 1 oktober 1962 zijn gesloten... ».

b) In een tweede subamendement stelt de heer Vanderpoorten voor de vrederechters vrij te stellen van de verplichting het advies van de bevoegde ambtenaren in te winnen om de ventilatie van het kadastraal inkomen van een onroerend goed waarvan de gedeelten of de appartementen niet afzonderlijk gekadastraal zijn, te bekomen.

Het is niet de gewoonte de vrederechters met dergelijke opdracht te belasten.

Ofwel moeten de vrederechters deskundigen aanwijzen, ofwel moeten de partijen zelf een ventilatieuittreksel voorleggen, overeenkomstig de regel: « *actori incumbit probatio* ».

De indiener van het wetsvoorstel en verscheidene leden hebben zich tegen dit amendement verzet.

pour certains baux, mais de laisser courir ces baux indéfiniment, jusqu'au moment où il ne sera plus nécessaire de les protéger; à ce moment, le législateur interviendra pour abroger la législation exceptionnelle. D'un autre côté, il faut accorder certaines garanties aux propriétaires. En effet, en décrétant la prorogation des baux, toutes les conditions existantes du bail sont prorogées, et celles-ci ne peuvent plus être modifiées.

En conséquence, le loyer reste également bloqué en principe.

D'après la proposition de loi, seul le locataire est en droit de demander au juge de paix la revision des augmentations demandées par le propriétaire après le 1^{er} octobre 1962; mais le propriétaire doit également être mis dans la possibilité de demander l'augmentation du loyer. C'est pourquoi le membre présente un amendement par lequel le bailleur peut demander au juge de paix l'augmentation du loyer au cours de la prorogation du bail.

DISCUSSION DES ARTICLES.

Pour la discussion des articles, la Commission s'est basée sur les amendements présentés au texte de la proposition de loi par le Gouvernement (voir doc. n° 221/3).

L'intitulé de la proposition de loi est modifié comme suit: « Proposition de loi tendant à protéger les loyers des habitations modestes. »

Article premier.

A cet article, M. Vanderpoorten a proposé deux sous-amendements (voir document 221/4).

a) Dans le premier sous-amendement, il a souligné qu'il y a contradiction entre les articles 1 et 2 de la proposition gouvernementale en ce qui concerne les périodes pendant lesquelles la loi est applicable.

En effet, le premier article prévoit que les baux sont soumis à la loi s'ils ont été conclus avant l'entrée en vigueur de celle-ci;

Selon l'article 2, ce sont les baux conclus avant le 1^{er} octobre 1962 qui sont visés. A l'article premier, il convient donc de mentionner aussi le point de départ au 1^{er} octobre 1962.

Le Ministre a accepté cet amendement, étant donné que le Gouvernement a l'intention d'exclure du champ d'application de la loi les baux conclus après le 1^{er} octobre 1962.

Ceci n'est que logique, étant donné qu'il s'agit ici de baux très récents.

Le sous-amendement a été adopté à l'unanimité.

Au premier alinéa de l'article premier, les mots « ...conclus avant son entrée en vigueur... » sont remplacés par les mots « conclus avant le 1^{er} octobre 1962... ».

b) Par un deuxième sous-amendement, M. Vanderpoorten propose de dispenser les juges de paix de l'obligation de recueillir l'avis des fonctionnaires compétents en vue de la ventilation du revenu cadastral d'un immeuble dont le revenu cadastral des parties ou appartements n'a pas été établi séparément.

Il n'est pas de règle de charger les juges de paix de pareilles missions.

Ou bien les juges de paix devraient désigner un expert, ou bien les parties elles-mêmes devraient produire un extrait de ventilation, conformément au principe: « *actori incumbit probatio* ».

L'auteur de la proposition de loi ainsi que plusieurs membres se sont opposés à cet amendement.

Men mag immers niet uit het oog verliezen dat hier pleiters betrokken zijn met bescheiden inkomen, die op voorhand ontmoedigd zullen zijn indien zij dergelijke bewijzen moeten voorleggen.

De Minister is ook geen voorstander van het amendement, maar stelt voor de tekst van het 4^e lid van het 1^o artikel te verduidelijken.

De woorden: « na eventueel advies van de bevoegde ambtenaren », worden dan ook vervangen door: « na advies van de diensten van het kadaster... ».

De Minister preciseert dat het wenselijk is dat de vrederechters de eigenaars zouden verzoeken zelf een ventilatieuittreksel voor te leggen.

Het aldus gewijzigde eerste artikel is met 11 stemmen tegen 1 en 1 onthouding aangenomen.

Art. 2.

Een amendement van de heer Lefère (stuk 221/6) strekt ertoe in het derde lid de woorden: « en tot 31 december 1965 » weg te laten.

De bedoeling is dus een onbeperkte prorogatie toe te laten; de redenen hiervan werden in de algemene bespreking toegelicht.

Dit amendement wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1 onthouding.

Het artikel wordt met hetzelfde stemmenaantal aangenomen.

Art. 3.

Op voorstel van de heer Lefère, worden in het eerste lid insgelijks de woorden: « en tot 31 december 1965 » weggelaten (zie stuk 221/6).

Op dit artikel heeft de heer Vanderpoorten ook twee subamendementen ingediend (zie stuk 221/4).

In het eerste subamendement stelt hij voor de intrekking van de huurverlenging mogelijk te maken, niet alleen voor de eigenaar van één enkele woning maar ook voor de eigenaar van meerdere woningen.

De Minister heeft zich tegen dit amendement verzet, omdat de vorige wetgevingen houdende uitzonderlijke bepalingen inzake huishuren, de intrekking van de huurverlenging immer aan de eigenaar van een enkele woning hebben voorbehouden, en voorts omdat het amendement technische moeilijkheden zou meebrengen, daar er eigenaars zijn die benevens een bescheiden woning ook niet bescheiden woningen bezitten, die per definitie buiten het toepassingsgebied van de wet vallen.

Het amendement wordt met 12 stemmen tegen 1 verworpen.

Het 2^{de} subamendement wordt ingetrokken.

Artikel 3 wordt met 11 stemmen tegen 1 en 1 onthouding aangenomen.

Art. 3bis.

De heer Lefère (stuk 221/6) dient een amendement in (art. 3bis nieuw), waarbij de verhuurder gemachtigd wordt in de loop van de huurverlenging de verhoging van de huurprijs te vragen.

De redenen hiervan werden in de algemene bespreking toegelicht.

Dit amendement wordt met 11 stemmen tegen 1 en 1 onthouding aangenomen.

Art. 4.

De indiener van het wetsvoorstel is van oordeel dat de verplichting die aan de eisers opgelegd wordt om een met redenen omkleed verzoekschrift tot verzoening voor te leggen te zwaar is.

Het is bekend dat de oproeping in verzoening meestal mondeling gebeurt, en dat het aangewezen schijnt, de pro-

En effet, il ne peut être perdu de vue qu'il s'agit, en l'occurrence, de locataires à revenus modestes, qui se décourageront d'avance si une telle preuve leur incombe.

Le Ministre n'est également pas partisan de l'amendement, mais il propose de préciser le texte du quatrième alinéa de l'article premier.

Les mots « après avis éventuel du fonctionnaire compétent » seraient dès lors remplacés par: « après avis des services du cadastre... ».

Le Ministre précise qu'il serait souhaitable que les juges de paix demandent aux propriétaires de produire eux-mêmes un extrait de ventilation.

L'article premier, ainsi modifié, a été adopté par 11 voix contre 1 et 1 abstention.

Art. 2.

Un amendement de M. Lefère (doc. 221/6) tend à supprimer au troisième alinéa les mots: « et jusqu'au 31 décembre 1965 ».

Le but est donc de permettre une prorogation illimitée; les raisons en ont été exposées au cours de la discussion générale.

Cet amendement a été adopté par 11 voix et 1 abstention.

L'article a été adopté par le même nombre de voix.

Art. 3.

Sur proposition de M. Lefère, les mots: « et jusqu'au 31 décembre 1965 » sont supprimés (voir doc. 221/6).

M. Vanderpoorten a présenté aussi deux sous-amendements à cet article (voir doc. 221/4).

Par le premier sous-amendement, il propose de permettre le retrait de la prorogation du bail, non seulement au propriétaire d'un seul immeuble, mais aussi au propriétaire de plusieurs immeubles.

Le Ministre s'est opposé à cet amendement parce que les législations antérieures portant mesures exceptionnelles en matière de loyers ont toujours réservé le bénéfice du retrait de la prorogation du bail au propriétaire d'une seule maison et ensuite parce que l'amendement entraînerait des difficultés d'ordre technique, certains propriétaires possédant, outre une maison modeste, également des habitations ne rentrant pas dans cette catégorie et ne rentrant pas, par définition, dans le cadre de l'application de la loi.

L'amendement a été repoussé par 12 voix contre 1.

Le second sous-amendement a été retiré.

L'article 3 a été adopté par 11 voix contre 1 et 1 abstention.

Art. 3bis.

M. Lefère (doc. 221/6) présente un amendement (art. 3bis nouveau) autorisant le bailleur à demander l'augmentation du loyer au cours de la prorogation du bail.

Les raisons justifiant cet amendement ont été exposées au cours de la discussion générale.

Cet amendement a été adopté par 11 voix contre 1 et 1 abstention.

Art. 4.

L'auteur de la proposition de loi estime que l'obligation, imposée aux demandeurs, de présenter une requête motivée en conciliation, est trop lourde.

Il est notoire que la convocation en conciliation se fait verbalement et, comme on peut espérer que la plupart des

cedure te vereenvoudigen, daar de hoop gewettigd is dat de meeste geschillen in verzoening hun beslag zullen krijgen.

Hierop heeft de Minister geantwoord dat men de voorgestelde procedure als een geheel moet beschouwen.

Immers, indien de verzoening mislukt, bepaalt de tekst dat de rechter de zaak zonder verzoekschrift of dagvaarding op een aanstaande terechtzitting stelt waartoe de partijen door een eenvoudig bericht van de griffier opgeroepen worden.

Er dient dus in ieder geval aan de basis van de procedure een verzoekschrift te bestaan.

Om deze kwestie te beslechten stelt een lid voor de verzoeningsfase te laten wegvallen en aan de rechter de macht te geven, zo hij er niet in slaagt de partijen te verzoenen, onmiddellijk uitspraak te doen.

Een inleidend verzoekschrift moet dan in ieder geval worden voorgelegd.

De Minister heeft hiermede zijn instemming betuigd en hiertoe een subamendement ingediend (zie stuk 221/5).

Door dit subamendement wordt de vrederechter gemachtigd, wanneer er geen overeenkomst bereikt wordt, onmiddellijk over de zaak uitspraak te doen of ze op een aanstaande terechtzitting te stellen. De verplichting om het verzoekschrift in zo veel exemplaren als er partijen zijn over te leggen wordt weggelaten.

Dit subamendement wordt met 11 stemmen tegen 1 en 1 onthouding aangenomen en artikel 5 wordt met hetzelfde stemmenaantal aangenomen.

Het gehele wetsvoorstel, zoals het hierna voorkomt, wordt met 11 stemmen tegen 1 en 1 onthouding goedgekeurd.

De Verslaggever,

Mevr. VANDERVEKEN - VAN DE PLAS.

De Voorzitter,

M.-A. PIERSON.

différends seront réglés par voie de conciliation, il semble être indiqué de simplifier la procédure.

Le Ministre a répondu que la procédure proposée doit être considérée comme formant un tout.

En effet, le texte prévoit que si la conciliation n'aboutit pas, le juge fixe la cause, sans requête ni assignation, à une prochaine audience, à laquelle les parties sont convoquées par simple avis du greffier.

Dans chaque cas, il doit y avoir initialement une requête à la base de la procédure.

Pour trancher cette question, un membre propose de supprimer la phase de conciliation et de donner au juge, s'il ne parvient pas à concilier les parties, le pouvoir de statuer immédiatement.

Il faut alors, de toute façon, qu'une requête introductive soit présentée.

Le Ministre a marqué son accord sur cette proposition et a présenté un sous-amendement dans ce sens (voir doc. 221/5).

Ce sous-amendement permet au juge de paix, à défaut d'accord, de statuer immédiatement en la cause ou de fixer celle-ci à une prochaine audience. L'obligation de présenter la requête en autant d'exemplaires que de parties est supprimée.

Ce sous-amendement a été adopté par 11 voix contre 1 et 1 abstention et l'article 5 a été adopté par le même nombre de voix.

L'ensemble de la proposition de loi, telle qu'elle est reproduite ci-après, a été adopté par 11 voix contre 1 et 1 abstention.

Le Rapporteur,

M^{me} VANDERVEKEN - VAN DE PLAS.

Le Président,

M.-A. PIERSON.

TEKST DOOR DE COMMISSIE AANGENOMEN.

Nieuw opschrift.

WETSVOORSTEL

tot beperking van de huurprijs
der bescheiden woonegelegenheden.

Eerste artikel.

Vallen onder de toepassing van deze wet, onverschillig tot welke nationaliteit de partijen behoren, de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die vóór 1 oktober 1962 zijn gesloten en betrekking hebben op niet gemeubileerde onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of appartementen, welke uitsluitend als woning dienen, vóór 10 mei 1940 gebouwd zijn en waarvan het kadastraal inkomen :

1° als het onroerende goederen betreft, niet hoger is dan 6.000 frank in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners, 8.000 frank in de gemeenten met 5.000 tot 30.000 inwoners en 12.000 frank in de gemeenten met meer dan 30.000 inwoners;

2° als het gedeelten van onroerende goederen of appartementen betreft, niet hoger is dan de 2/3 van voormelde bedragen.

Ingeval het kadastraal inkomen van de gedeelten van onroerende goederen of appartementen niet afzonderlijk is vastgesteld, beslist de vrederechter bij wie de zaak is aangebracht, na advies van de diensten van het kadaster, of deze wet al dan niet toepasselijk is op genoemd gedeelte van onroerend goed of appartement.

Art. 2.

De huurder die, vóór 1 oktober 1962, een in het eerste artikel bedoeld onroerend goed, gedeelte van een onroerend goed of appartement heeft gehuurd, kan, niettegenstaande ieder andersluidend beding of iedere andersluidende overeenkomst, indien de huurprijs vanaf deze datum is verhoogd, aan de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is de herziening van die verhoging vragen.

De vrederechter beschikt naar billijkheid, met inachtneming van de onderscheiden toestand van de partijen. Hij kan of wel de verhoging voor de eventuele duur die hij bepaalt geheel of ten dele opheffen, of wel aan die verhoging volledige uitwerking verlenen.

Zijn beslissing mag alleen betrekking hebben op de huurprijzen die na de datum, waarop de zaak regelmatig bij hem is aangebracht, vervallen.

Art. 3.

§ 1. — De schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of appartementen, vermeld in het eerste artikel, worden verlengd.

Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder voldoet aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Titre nouveau.

PROPOSITION DE LOI

tendant à protéger les loyers
des habitations modestes.

Article premier.

Sont soumis à la présente loi, quelle que soit la nationalité des parties, les baux à loyer, écrits ou verbaux, conclus avant le 1^{er} octobre 1962, ayant pour objet des immeubles, parties d'immeubles ou appartements non meublés, à usage exclusif d'habitation, construits avant le 10 mai 1940, dont le revenu cadastral :

1° s'il s'agit d'immeubles, ne dépasse pas 6.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants, 8.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants et 12.000 francs dans les communes de plus de 30.000 habitants;

2° s'il s'agit de parties d'immeubles ou d'appartements, ne dépasse pas les 2/3 des montants précités.

Au cas où le revenu cadastral des parties d'immeubles ou appartements n'a pas été établi séparément, le juge de paix saisi décidera, après avis des services du cadastre, si la présente loi est applicable ou non à ladite partie d'immeuble ou appartement.

Art. 2.

Le preneur qui a loué, avant le 1^{er} octobre 1962, un immeuble, une partie d'immeuble ou un appartement visé à l'article premier peut, nonobstant toute clause ou convention contraire, si le loyer a été augmenté à partir de cette date, demander au juge de paix de la situation de l'immeuble, la révision de cette augmentation.

Le juge de paix statue en équité, en tenant compte de la situation respective des parties. Il peut soit supprimer totalement ou partiellement l'augmentation pour la durée éventuelle qu'il détermine, soit lui donner ses pleins et entiers effets.

Sa décision ne peut porter que sur les loyers à échoir après la date à laquelle il a été régulièrement saisi.

Art. 3.

§ 1. — Les baux, écrits ou verbaux, relatifs aux immeubles, parties d'immeubles ou appartements mentionnés à l'article premier sont prorogés.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur.

§ 2. — De eigenaar van één enkele woning kan de intrekking van de verlenging eisen om het goed zelf te betrekken of om enige andere wettige reden. De vrederechter beschikt naar billijkheid met inachtneming van de toestand van de partijen.

§ 3. — De huurder geniet het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed.

§ 4. — De verlenging kan noch het recht der openbare besturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen zonder winstoogmerk, die het onderwijs of de verpleging ten doel hebben, om hun toebehorende onroerende goederen te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch de uitvoering van werken te algemeen nutte of van door de bevoegde overheid in het belang van de gezondheid of veiligheid noodzakelijk bevonden werken in de weg staan.

Art. 4.

De verhuurder kan in de loop van de huurverlenging de verhoging van de huurprijs vragen als er daartoe redenen zijn. De vrederechter doet uitspraak over deze vraag naar billijkheid, met inachtneming van de onderscheiden toestand der partijen.

Art. 5.

§ 1. — Een vordering tot toepassing van deze wet is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter een met redenen omkleed verzoekschrift heeft overgelegd, om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoekschrift roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer er een overeenkomst wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgesteld en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

Wordt er geen overeenkomst bereikt, dan mag de rechter de partijen horen als ze aanwezig zijn en over de zaak uitspraak doen of ze op een aanstaande terechtzitting stellen. In dit laatste geval worden de partijen opgeroepen op een aanstaande terechtzitting waartoe de partijen worden opgeroepen door een bericht van de griffier dat vergezeld gaat van een exemplaar van het verzoekschrift. De griffier zendt dit bericht bij ter post aangetekende brief en gedraagt zich daarbij naar artikel 49 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering. De frankeerkosten worden vooraf door de eiser gestort.

§ 2. — De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niettegenstaande iedere andersluidende overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het 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 beslissingen 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.

Wanneer een van de vorderingen, bedoeld in het eerste lid, hangende is vóór een rechtbank van hoger beroep, is alleen deze rechtbank bevoegd om kennis te nemen van de andere bij dit lid bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld. Indien laatstbedoelde eisen reeds vóór een andere rechter hangende zijn, spreekt deze de verwijzing uit, en de rechtbank van hoger beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij wederreis vóór de rechtbank van hoger beroep ingeleid.

§ 2. — Le propriétaire d'une seule habitation peut demander le retrait de la prorogation afin d'occuper personnellement le bien ou pour tout autre motif légitime. Le juge de paix statue en équité en tenant compte de la situation des parties.

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

§ 4. — La prorogation ne peut mettre obstacle, ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif à objet d'enseignement ou d'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général, des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

Art. 4.

S'il y a lieu, le bailleur peut demander l'augmentation du loyer au cours de la prorogation du bail. Le juge de paix statue en équité sur cette demande, en tenant compte de la situation respective des parties.

Art. 5.

§ 1. — Aucune action en application de la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête motivée 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 appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, le juge peut entendre les parties si elles sont présentes et statuer en la cause ou la fixer à une prochaine audience. Dans ce dernier cas les parties sont convoquées par un avis du greffier accompagné d'un exemplaire de la requête. Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.

§ 2. — Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant toute convention contraire, devant le juge de paix 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.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa 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.