

4

( N° 103 )

# Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 18 JANVIER 1923.

---

Projet de loi portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers (1).

---

## RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. **WAUVERMANS**.

---

MESSIEURS,

Il n'est pas inutile de rappeler que :

le projet de loi portant revision de la loi du 24 août 1920 sur les loyers, déposé le 19 mai 1922 par le Gouvernement, a été adopté par la Chambre, le 18 juillet 1922, par 74 voix contre 37 et 24 abstentions ;

les textes qui vous sont renvoyés par le Sénat furent adoptés par 53 voix contre 24 et 46 abstentions, le 20 décembre 1922 ;

la Chambre a consacré 9 séances et le Sénat 18 séances à l'examen de ce projet ;

depuis le 15 juin 1922 une loi de « cadenas », dont les effets ont été prolongés le 24 novembre — a non seulement prorogé de fait les effets de la loi du 4 août 1920 mais a suspendu les mesures d'exécution même dans des espèces où cette loi n'était pas applicable.

Ces constatations témoignent combien est ardu le problème à résoudre.

Né de la crise économique engendrée par la guerre et dont les effets ne cessent de perdurer, il met en présence des intérêts contradictoires et également respectables : certains, quoi qu'on fasse, se trouveront fatalement lésés, dans le régime d'exception et de restrictions à la liberté auxquelles les circonstances nous ont obligé de recourir.

L'étude d'un problème déjà si complexe est rendue particulièrement difficile par la dénonciation d'innombrables cas d'espèces ou de griefs individuels.

A la grande misère de certains petits propriétaires, privés de la jouissance de

---

(1) Projet de loi, n° 73.

(2) La Commission, présidée par M. BRUNET, était composée de MM. BRUNET, GALOPIN, MECHELYNCK, MEYSMANS, PONCELET, VAN DIEVOET et WAUVERMANS.

leur bien ou dont les revenus sont absorbés par le coût des réparations, répond la plainte des locataires expulsés ou menacés de l'être.

Chacun recherche et voudrait trouver dans la loi le remède à son « cas particulier ». Chacun multiplie les sollicitations et les démarches dans l'espoir de peser sur les délibérations et influencer les votes. C'est de cette préoccupation que sont nés les plus sérieux obstacles à l'élaboration d'une loi s'inspirant des principes généraux de droit dont il n'y aurait qu'à déduire les conséquences logiques.

Nombreuses sont les exceptions, et les exceptions aux exceptions.

Aussi faut-il renoncer à l'espoir d'aboutir à une solution qui serait de nature à contenter non tous ceux, mais même une catégorie de ceux-là, auxquels elle doit s'appliquer.

Une loi qui donnerait pleine satisfaction aux locataires, serait inévitablement une loi qui sacrifierait les propriétaires — et *vice-versa*.

La loi nécessaire ne peut être que le résultat de transactions inspirées par la nécessité d'aboutir.

Quelques arguments que l'on puisse vouloir retirer des statistiques, ou quelques critiques qu'on élève pour les réfuter, que la crise du logement n'existe que dans quelques localités ou dans tout le pays, qu'elle se soit actuellement aggravée ou atténuée, nul n'oserait cependant proposer, assumer la responsabilité du rétablissement immédiat du régime de la liberté.

On doit se borner à écarter tout ce qui serait de nature à retarder le rétablissement de ce régime. D'ici là, l'appel à la conciliation s'impose : la conciliation des intérêts en présence ; la conciliation au regard des résolutions adoptées par la Haute Assemblée.

Aussi bien l'incertitude des solutions à intervenir dans une situation qui se prolonge depuis neuf mois, n'est pas sans créer une situation intolérable et souvent particulièrement dommageable : *Il faut aboutir*.

Ici comme dans bien d'autres matières, l'incertitude n'est peut-être pas le moindre des maux dont nous souffrons en Belgique, car elle empêche les plans de réorganisation et freine le ressort des énergies.

Ces considérations qui se sont imposées à votre Commission, dans l'examen du projet qui vous a été renvoyé par le Sénat, ont inspiré les propositions qu'elle a l'honneur de vous soumettre, sans que l'on doive en conclure que toutes répondent à ce que chacun des membres de celle-ci eût souhaité réaliser si les circonstances lui laissaient la libre liberté du choix.

\* \* \*

Le projet de loi transmis au Sénat a été modifié par celui-ci en de nombreux points, tant en ce qui concerne l'ordonnance que le fond.

Il ne nous viendra pas à la pensée de méconnaître les efforts tentés par la Commission du Sénat, pour revêtir d'un habit juridique de coupe plus élégante, le projet transmis à la Haute Assemblée. Cet hommage est un devoir de justice d'autant plus impérieux que cette toilette nous apparaît aujourd'hui moins brillante, après avoir subi le désordre inévitable de toute lutte parlementaire.

Certains ont cependant élevé des critiques au sujet de la méthode qui, d'après l'opinion exprimée par des membres de la Haute Assemblée, a fait porter la discussion sur ce qu'ils estimaient constituer un projet nouveau.

La Chambre s'était attachée à s'écarter le moins possible des lois antérieures. Le Sénat a cru opportun de faire du neuf et tout au moins de délibérer sur un plan profondément remanié.

Il faut compter avec le fait que déjà deux lois sur la matière ont été promulguées et que la loi nouvelle est en réalité destinée à en prolonger les effets, sauf révision sur certains points.

Ces lois ont fourni la matière d'une jurisprudence déjà touffue. Certains termes — même impropres — ont reçu, par voie d'interprétation une signification bien précise. A leur substituer d'autres termes, à employer d'autres rédactions, on risque de tout remettre en discussion.

Certains commentateurs, certains interprètes de la loi pourraient — bien à tort sans doute — être tentés de justifier par un argument emprunté à ces modifications de termes, de forme, l'expression par le législateur, d'une volonté différente, tirer des conclusions auxquelles il n'a pas songé.

Nous devons concentrer nos efforts pour que la loi soit d'une compréhension aisée pour ceux à qui elle s'adresse, dût-elle parfois répéter la chose « qui va de soi » ou affirmer des conséquences qui sont d'évidence pour un juriste.

Votre Commission, tout en vous proposant de suivre dans votre examen le projet du Sénat, aura cependant à vous suggérer, à raison des considérations ci-dessus, de reprendre certaines des rédactions que vous aviez primitivement adoptées, ou de replacer certains textes à des endroits où ils seront plus aisément retrouvés.

En ce qui concerne les modifications au fond apportées par le Sénat aux décisions de la Chambre, elles portent sur les principaux points suivants :

Le projet de loi tel qu'il se présente actuellement, loin de restreindre le nombre des immeubles qu'il régit, a pour conséquence de l'augmenter dans des proportions fort notables.

Le projet primitif soumis à la Chambre avait étendu l'application des règles de la loi de 1920 à tous les immeubles mixtes, sans plus distinguer s'ils étaient ou non à usage « principalement » commercial ou industriel.

Au cours de la discussion, il fut étendu aux exploitations agricoles comprenant moins de 2 hectares; et d'après la statistique de M. Leplae, invoquée par M. le sénateur Deswarte, celles-ci sont au nombre de 634,000 sur 830,000 (A. P. Sénat, p. 50).

Mais cette extension était moins grande que celle accordée par le Sénat.

La Chambre avait en effet décidé que certains immeubles d'un loyer assez élevé, qu'ils fussent ou non à usage commerciaux ou industriels ou mixtes, qu'ils fussent ou non maisons de rapport ou hôtels particuliers seraient affranchis de la prorogation et de la limitation des loyers.

Elle considérait que c'était un premier pas vers la liberté. Le système des catégories sur la base du loyer et du facteur population, combattu par l'hono-

rable M. Poelaert, fut, en suite d'un amendement de M. le rapporteur Vauthier, repoussé par assis et levé lors du vote sur l'article 2. (Séance du 22 novembre 1922, A. P. Sénat, p. 43.)

M. le Ministre de la Justice insista vivement, lors de la discussion de l'article 3, pour que la distinction fut au moins admise en ce qui concernait les immeubles mixtes et cette proposition destinée à former un article 3<sup>bis</sup>, fut adoptée par 58 voix contre 57 et une abstention. (Séance du 29 novembre 1922, A. P. p. 91.)

Lors du vote en seconde lecture, la suppression de l'article 2 fut maintenue, et l'article 3<sup>bis</sup> fut rejeté par assis et levé.

Par suite de la suppression de ce régime des catégories, l'on peut dire que, si les textes renvoyés par le Sénat devenaient définitifs, seuls désormais les immeubles à destination exclusivement commerciale ou industrielle, les immeubles affectés à des services publics et les grandes cultures, échapperaient à l'action de la prorogation.

Et comme ces fonds sont en général exploités par le propriétaire lui-même, on devrait constater que le retour au régime normal aurait été non rapproché mais éloigné.

Signalons, ensuite, dans ce même examen du champ d'application, certaines restrictions apportées au nombre des bénéficiaires appelés à recueillir le droit à prorogation, en cas de décès de l'occupant. (Art. 1, § 3.)

La Haute Assemblée a, de même, modifié les dispositions relatives au droit du propriétaire de rentrer dans son bien. Il a notamment substitué au système ancien des « motifs graves », dont la nécessité personnelle du bailleur constituait un des cas, celui de l'obligation de justifier du manque d'une habitation équivalente, et à — ainsi que nous aurons l'occasion de le préciser plus loin — apporté de sérieuses restrictions à l'exercice d'un droit si vivement revendiqué par la masse des propriétaires — et plus particulièrement par ceux de condition modeste.

En ce qui concerne la fixation du taux des loyers le Sénat a reconnu aux propriétaires des droits plus étendus que ceux consentis par la Chambre. Il a élevé la maximum autorisé en le portant à 100%, — sauf à limiter le taux à 75% pendant une période d'un an en ce qui concerne les loyers d'un montant inférieur à 1,200 francs au 1<sup>er</sup> août 1914.

Il a autorisé la mise a charge de l'occupant des impositions communales. Il a autorisé de même des dérogations contractuelles en matière de baux devant se prolonger pendant une durée de trois ans au moins après l'expiration du délai d'application de la loi.

Le Sénat a maintenu le principe de la revision du taux des loyers des baux conclus, en cours ou expirés, dans les limites du maximum légal. Il a repoussé les sanctions pénales (art. 36 du projet de la Chambre). Il leur a substitué la sanction civile du remboursement des sommes acquittées au delà du maximum autorisé.

Les autres modifications sont plutôt de nature accessoire et portent sur des points de détail que nous aurons à rencontrer au fur et à mesure de l'examen des articles.

Pour le surplus, le Sénat s'est déclaré d'accord avec la Chambre pour maintenir le régime des réquisitions. Il a rejeté les sanctions pénales et adopté le régime des sanctions civiles constitué par l'action en répétition.

. \* .

Les propositions que votre Commission vous soumet, inspirée par le désir d'aboutir rapidement, tendent, par voie de concessions réciproques, dans les grandes lignes :

A admettre la suppression du système des catégories, sauf en ce qui concerne les immeubles mixtes d'un loyer élevé ;

A reprendre les dispositions adoptées par la Chambre pour régler la situation du propriétaire demandant sa réintégration ;

A accepter le taux de majoration uniforme de 100 %, moyennant de supprimer la faculté de mettre à charge du locataire les taxes communales ;

A acquiescer à la substitution de la sanction civile à la sanction pénale.

Et comme il ne semble pas possible de vous proposer l'adoption *ne varietur* du projet transmis par le Sénat, et le renvoi du projet à la Haute Assemblée ne paraissant pas pouvoir être évité, on comprendra que votre Commission ait cru convenable de suggérer, en outre, des propositions qui portent sur des questions de principe, divers amendements qui, sans toucher au fond, lui apparaissent de nature à améliorer la forme et à faciliter la compréhension des textes.

. \* .

Les indications ci-après préciseront la portée de certains textes, d'après leur rédaction et les discussions antérieures, ou fourniront la raison des modifications apportées au projet du Sénat.

## CHAPITRE PREMIER.

### De la prorogation des baux à loyer.

#### ARTICLE PREMIER.

Le chapitre premier du projet maintient l'intitulé « De la prorogation des baux à loyer ».

Les textes du Sénat s'attachent à substituer le terme prolongation à celui de prorogation.

Prorogation ou prolongation : il paraît assez inutile de discuter longuement pour savoir quel est le meilleur terme : la « prorogation du bail », acte de la volonté du législateur a, comme conséquence, dans le domaine des réalités, la prolongation du bail.

De même, le projet du Sénat a désigné sous l'expression « tout occupant

d'un immeuble ou partie d'immeuble en vertu d'un bail » ; ou d'une façon plus concise « l'occupant », « tout locataire, ancien locataire, sous-locataire ou ancien sous-locataire ».

Il faudra donc, pour l'interprétation de la loi, considérer ces termes comme équivalents et noter que l'emploi de l'un plutôt que de l'autre, dans un texte, ne doit pas être considéré comme modifiant les principes qui ont inspiré les lois du 25 août 1919 et 14 août 1920.

Le droit de prolongation — ou de prorogation — suppose nécessairement comme condition de son existence et de son exercice : a) un bail primitif écrit ou verbal ; b) l'expiration du terme contractuel ou légal de ce bail.

La prorogation ou prolongation du bail après le terme, a pour conséquence d'en prolonger les obligations et les droits conventionnels ou légaux sans préjudice aux modifications qu'y apporte la loi de prorogation.

La loi s'applique à tous les immeubles formant l'objet d'un bail à loyer, et fournissant habitation.

La loi de 1920 excluait les immeubles à destination principalement commerciale ou industrielle. Cette destination principale était considérée comme absorbant la notion accessoire d'habitation.

De là de nombreux procès, des appréciations contradictoires. Actuellement quelle que soit l'importance de la partie réservée à l'habitation, il suffit qu'il y ait habitation par le preneur. L'occupation par un gardien, un concierge ne pourrait y suppléer.

Les seules restrictions à cette règle sont celles inscrites dans l'article 3.

Si le droit et les obligations du bail passent aux héritiers, le droit à prorogation reste au contraire personnel à l'occupant : La dérogation apportée au régime des conventions, les restrictions imposées à la libre jouissance de la propriété ne se justifient que par la nécessité — considérée comme d'ordre public — d'assurer l'habitation.

Cependant cette nécessité apparaît non seulement au regard du preneur, mais de ceux qui habitaient avec lui.

Le texte primitif de la Chambre l'accordait, en cas de décès de l'occupant, à tous ceux qui habitaient avec lui — à l'exclusion des employés et gens de service — Il n'imposait qu'une condition aux habitants autres que le conjoint : une habitation de six mois au moins.

Le Sénat a limité le nombre des bénéficiaires aux habitants, conjoint, ascendants et descendants. La durée de cohabitation de six mois n'est plus requise.

Votre Commission estime qu'il convient d'en revenir au système primitif, sauf à limiter le bénéfice à ceux qui constituaient et formaient en réalité le ménage, la *familia* de fait et d'affection, sans qu'il faille nécessairement exiger comme un élément indispensable, la parenté d'ascendance ou descendance. Cette cohabitation intime de six mois est de nature à éloigner les abus résultant de la fraude. D'ailleurs, quelle que soit la durée de la fraude, elle pourra être invoquée par le bailleur qui se prétendrait lésé par application des principes généraux du droit.

## ART. 2.

Cet article, figurant comme article 3 du projet du Sénat, trouvera mieux sa place ici : les articles 1 et 2 énumèrent les immeubles soumis au régime de prorogation.

Le projet adopté par la Chambre a admis l'application de la loi à certains immeubles constitués par une habitation et une exploitation agricole inférieure à deux hectares. Cette disposition y a recueilli 82 voix contre 47 et 3 abstentions.

L'idée inspiratrice de la disposition était — selon le commentaire de M. le Ministre de la Justice — de considérer ou d'assimiler à l'immeuble de logement les exploitations ne dépassant pas l'importance ci-dessus pour l'application de la loi de prorogation des baux.

Il résulte des longues discussions au Sénat (22 et 28 novembre 1922) que c'est l'ensemble de la propriété louée qu'il a entendu considérer en vue des rapports que la présente loi établit entre le locataire et le propriétaire, sans qu'il faille tenir compte des contrats de location distincts qui peuvent lier le locataire vis-à-vis d'autres propriétaires.

Cette disposition de prorogation étendra à certains baux à ferme une disposition qui ne devait primitivement s'appliquer qu'aux baux à loyer. Elle laissera subsister en ce cas les autres obligations qui incombent au fermier en vertu des conventions ou de la loi.

Il n'y a pas à rechercher l'importance totale de l'exploitation, ni l'attenance des terres à l'habitation.

Le vote en faveur des exploitants agricoles a été acquis par 95 voix contre 31 et une abstention. (A. P., p. 58.)

En présence des majorités acquises au sein des deux assemblées, la Commission estime qu'il y a lieu de consacrer ce principe dans un texte qui serre de plus près la volonté du législateur.

## ART. 3.

La loi exclut de la prorogation divers immeubles qui ne fournissent pas une habitation indispensable.

Les immeubles des deux premières catégories exclues étaient déjà frappés d'exception sous le régime des lois antérieures.

En ce qui concerne les immeubles mixtes, il semble que l'on puisse considérer comme une présomption *juris et de jure* que le preneur des immeubles dont l'importance dépassait au 1<sup>er</sup> août 1914 le loyer élevé repris à l'article 3, 3<sup>o</sup> a pris ceux-ci à bail à des fins principalement commerciales.

La présomption contraire restera acquise à l'égard des immeubles mixtes d'une importance locative inférieure.

Il a semblé à la Commission, qu'au moins en ce qui concernait les immeubles mixtes à loyer élevé, on pouvait maintenir le régime des catégories, et leur appliquer le droit commun.

La faculté de refuser la prorogation aux fins d'agrandissements commerciaux et industriels, sauf à fournir une habitation équivalente apparaît comme garantie

à suffisance par le texte de l'article 4 § 7 sans qu'il faille insérer ici un texte spécial.

Le § 4 de l'article 3 a été introduit dans le projet de loi par un amendement du Gouvernement, et il importe de bien dégager sa portée des divers commentaires qui ont précédé son adoption par le Sénat.

Aux termes de l'article premier § 1, qui forme la base de la loi, le droit à prorogation est subordonné à l'existence d'un bail écrit ou verbal. C'est le titre nécessaire de l'occupation qui sera prolongée.

Celui qui jouit de l'habitation uniquement à raison de sa charge, de son emploi, de ses fonctions, — tel le concierge, le gérant, le directeur, — ne peut être considéré comme un locataire. Son occupation est un accessoire du contrat de travail ou d'emploi. Lorsque le contrat cesse, le titre disparaît. Il devient un occupant sans titre ni droit.

Mais à côté du contrat de louage de services peut exister un contrat distinct de bail. Ce bail a pu être concédé, en considération du premier contrat, à des conditions particulièrement avantageuses : telle un loyer peu élevé, mais ce n'en est pas moins un contrat de location. Il n'y a pas entre ces deux contrats un lien absolument nécessaire; rien n'empêche qu'ils coexistent ou existent séparément.

En ce qui concerne ces contrats de location et à défaut d'une stipulation légale contraire, le régime de la prorogation devrait, par application de l'article 1<sup>er</sup>, avoir cette conséquence que le locataire a le droit de prolonger son occupation lorsqu'il a perdu, et bien qu'il ait perdu sa qualité d'ouvrier ou d'employé.

On aperçoit l'impossibilité de traiter comme un ancien locataire ordinaire et de maintenir après l'expiration de son bail celui qui n'a été introduit qu'à raison des besoins du commerce ou de l'industrie, dans un immeuble ou une partie d'immeuble qui fait en quelque sorte partie de l'exploitation. Certaines entreprises seraient paralysées à défaut de pouvoir fournir le logement à des préposés. On ne conçoit pas l'obligation de conserver dans la maison de commerce comme ancien locataire un gérant révoqué. Admettre cette théorie ce ne serait même que par une interprétation du § 2 de ce même article 3 que les services publics pourraient rentrer en possession des logements dans les gares, les bureaux de postes, les maisons de garde-barrières ou éclusiers, en cas de révocation des occupants!

Nul n'y peut raisonnablement songer.

Il faut donc, au regard du droit de prorogation, envisager le cas où l'habitation, bien que faisant l'objet d'un contrat de location, a un caractère indispensable aux besoins de l'exploitation. Ici le droit à prorogation ne devra pas nécessairement s'appliquer. Il pourra y avoir dérogation au régime.

Toutefois, il a été admis que cette exclusion du bénéfice de la prorogation ne pouvait être absolue et sortir ses effets sans réserve ni contrôle.

Il va de soi, d'abord, que, aussi longtemps que le bail subsiste, il sortira ses effets, bien que le contrat de travail ou d'emploi ait cessé; le congé ne pourra être donné que si les locaux sont indispensables au propriétaire pour son

exploitation, et si le contrat de louage de services a pris fin à raison d'un fait personnel à l'ancien locataire — c'est-à-dire en cas de rupture par le fait de celui qui loue ses services. Le juge aura à apprécier la nécessité du local habité à l'exploitation dans les mêmes conditions qu'il aura à apprécier, dans d'autres causes, si le bailleur est dans la nécessité d'occuper lui-même son immeuble (art 4). En outre, — garantie supplémentaire — il ne pourra se prononcer avant que la question préjudicielle de la responsabilité de la rupture ait été tranchée par la juridiction compétente.

Lorsque toutes ces conditions seront remplies, si les délais du congé sont expirés pendant la procédure, le juge pourra encore prolonger ces délais.

C'est dans ces termes et avec cette interprétation que la disposition adoptée par le Sénat apparaît comme logique et constituant une équitable transaction. Sans doute certaines industries pourront se trouver ainsi privées d'habitations dont elles auraient avantage à pouvoir disposer au profit d'un nouveau personnel, mais on se trouve en présence des obligations d'un bail formant loi.

Faut-il ajouter que c'est au juge qu'il appartiendra de décider s'il y a ou non bail ou, à l'exclusion de ce contrat, simple concession accessoire et dépendant du contrat de travail ou d'emploi?

Nous ne pouvons à cet égard accepter l'appréciation fournie par l'honorable Ministre de la Justice au Sénat que « lorsqu'un industriel met des maisons à la disposition de ses ouvriers, qu'il stipule un loyer spécial ou que celui-ci soit compris dans le salaire, cela revient au même l'ouvrier n'en est pas moins un locataire ». Cette interprétation va à l'encontre de la distinction bien nette entre l'occupation accessoire au contrat d'emploi, et la location en vertu du bail, que seule l'article 1<sup>er</sup> prévoit et régleme.

#### ART. 4.

L'article 4 est destiné à régler la situation qui a peut être fourni matière aux plaintes et revendications les plus nombreuses, tant des propriétaires que des locataires.

Il importe de fixer le terrain de conciliation entre ce qu'exige l'intérêt général et les droits et intérêts particuliers, de fixer les limites au delà desquelles les restrictions à la liberté ne peuvent plus légitimement se justifier.

La Commission a admis que la solution du problème devrait différer selon que le propriétaire réclame le droit d'user de sa propriété pour des raisons de nécessité ou pour des raisons de convenance personnelle.

En cas de nécessité, s'il existe des motifs graves pour que le propriétaire puisse disposer de son bien, il n'y a aucune raison pour que son droit soit primé par celui de l'occupant.

Il est entendu que ces motifs devront être de nécessité. Le terme « spécialement graves » de la loi peut fournir matière à critiques au point de vue de la rédaction, mais il exprime parfaitement cette pensée que le juge doit se montrer rigoureux dans l'appréciation du motif grave invoqué.

A côté du retrait ou du refus de la prorogation pour motifs graves - basés sur la nécessité — l'article 4 reconnaît au profit du propriétaire un droit de refus ou de retrait dans des cas où les motifs, sans avoir une particulière et spéciale gravité sont basés sur des raisons d'intérêt personnel dont on ne peut méconnaître la légitimité.

L'exercice de ce droit ne peut être absolu. Il exige des tempéraments : Il ne pourra être le prétexte à une diminution du nombre des logements par attribution au propriétaire de locaux qui ne lui sont pas nécessaires au détriment de l'occupant à qui ils seraient indispensables.

Il se justifie par la raison qu'il n'y a rien que de très normal à ce qu'un propriétaire puisse dépouiller sa condition de locataire, puisse établir ses enfants. S'il occupe déjà un immeuble lui appartenant, il faudra davantage. Il devra légitimer sa demande.

Un simple caprice, des raisons de pure convenance personnelle ne peuvent justifier une expulsion.

Il faudra donner à l'occupant un préavis de six mois au moins.

De même, ce droit ne pourra être exercé vis-à-vis de certaines catégories de personnes, que la loi a entendu entourer d'une protection spéciale, et dont le Sénat a étendu les catégories par une énumération à laquelle nous vous proposons de vous rallier.

Ce régime se rencontre d'ailleurs dans ses grandes lignes avec celui admis par le Sénat qui accordait au propriétaire le droit de refus ou de retrait à charge de « justifier qu'il n'avait pas la disposition d'une habitation suffisante à ses besoins selon sa condition et son état ».

Enfin le propriétaire doit être admis à rentrer dans son immeuble à condition de fournir au preneur une habitation équivalente.

Quel motif sérieux pourrait-on opposer à cette disposition? De quoi pourrait légitimement se plaindre un preneur qui sera replacé dans une situation identique, qui est couvert de toutes pertes ou frais?

Son refus constituerait dans la quasi unanimité des cas soit une vexation, soit une tentative de monnayer son consentement.

D'autre part, il peut y avoir un intérêt supérieur pour le propriétaire à rentrer dans la jouissance de son bien, pour en faire, par exemple, bénéficier un collatéral, un pupille, un associé, reconstruire cet immeuble, le transformer ou procéder à des agrandissements nécessaires à une entreprise commerciale ou industrielle.

Le Sénat avait expressément prévu et autorisé cette dernière éventualité. (Art. 2, § 3.)

Il est impossible de rencontrer dans la loi tous les innombrables cas d'espèces. Il faut se borner à fixer des règles générales et attribuer au juge des pouvoirs d'appréciation assez étendus :

S'il convient de réserver au juge l'appréciation du « motif grave », il convient de même de lui laisser le soin d'apprécier dans quelle mesure cette gravité justifie le refus ou retrait de prolongation;

Si la nécessité d'occupation invoquée par le propriétaire peut se concilier avec les besoins d'habitation des occupants, le juge pourra ordonner le « resserrement ». (Art. 4, § 4).

Là, où il y a motifs graves, il est impossible d'indiquer un délai invariable pour le congé : le juge appréciera, en tenant compte des nécessités réciproques.

Sauf de rares exceptions, il serait impossible de reconnaître le caractère de réelle gravité à des motifs qu'un propriétaire négligerait d'invoquer pendant un long temps. Aussi y aura-t-il déchéance s'il ne saisit pas de sa demande la justice dans le délai de trois mois (art. 4, § 3, alin. 2 et 3).

Cette disposition laisse intacte le droit du propriétaire de poursuivre la rupture du bail prolongé pour abus de jouissance ou défaut de paiement des loyers. L'article 4<sup>er</sup>, § 2 stipule que le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le locataire des obligations qu'il précise.

## CHAPITRE II.

### De la limitation du taux des loyers.

#### ART. 7 et 9.

La limitation des loyers s'applique au bail de tout immeuble dont l'occupation rentre dans le champ de la présente loi.

Elle ne s'applique pas aux immeubles dont l'occupant ne pourrait réclamer une prolongation de bail, si son bail venait à expirer pendant la période instituée par l'article 1<sup>er</sup> § 1.

La limitation doit être respectée dans tous les baux prorogés ou rentrant dans la catégorie des baux prorogables, qu'ils soient expirés ou non, conclus ou à conclure.

Mais, d'autre part, et à titre de réciprocité de motifs, le bailleur peut réclamer, par voie de révision, une majoration de loyer à concurrence du maximum autorisé.

La limitation commencera à partir de la première échéance qui suivra la mise en vigueur de la loi (art. 31).

La majoration éventuelle à partir de la première échéance qui suivra la demande de révision introduite en justice (art. 9, alinéa 2).

Cette limitation ou cette majoration sortiront leurs effets, si le bail est prorogé, pendant toute la durée de la prorogation, et, en l'absence de prorogation, — à raison de la durée conventionnelle d'un bail en cours, — jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1925 (art. 9, alinéa 3).

L'article 9 prévoit la demande en révision des baux : Le texte du Sénat permettait au bailleur de réclamer « s'il le jugeait bon » un loyer majoré dans les limites qu'il déterminait. Cette clause est suffisante s'il s'agit de baux à conclure, mais en tant qu'elle est susceptible d'être appliquée aux baux en

vigueur, il paraît convenable de subordonner la majoration — à défaut d'acquiescement constaté du preneur — à une demande en justice.

L'action en révision ne pourra s'appliquer qu'aux baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi : on ne pourrait admettre qu'un bailleur ayant contracté, postérieurement à cette date, à un taux de loyer inférieur à celui autorisé, revienne sur le contrat consenti, voire constaté en due forme.

La nécessité d'une action en révision au profit du preneur n'apparaît pas comme aussi nécessaire que celle au profit du bailleur.

En effet, aux termes du § 2 de l'article 7, les clauses imposées au mépris de la disposition de limitation ne peuvent sortir aucun effet, et — si l'article 32 est adopté — les sommes payées au-delà du maximum sont sujettes à répétition. Toutefois, il peut y avoir pour le preneur un intérêt suffisant à poursuivre la révision de cette clause, pour que cette éventualité justifie le maintien intégral de l'ancienne disposition de la loi de 1920.

La Commission a estimé qu'en présence des votes du Sénat supprimant les catégories d'immeubles basées sur la situation des immeubles, il y avait lieu d'adopter un taux de majoration uniforme.

Elle s'est ralliée à celui de 100 % sous la condition de voir disparaître la clause autorisant la mise à la charge du locataire des taxes communales.

Ce taux de 100 % doit être considéré comme une mesure de transaction et de conciliation entre les locataires qui voient consolider leur occupation et les propriétaires dont le droit continue à être restreint.

La Commission qui se rallie aux clauses autorisant la mise à charge du preneur de l'intérêt des capitaux immobilisés en réparations, estime qu'il y a lieu de préciser et limiter les prestations accessoires dont la fourniture est susceptible d'autoriser une révision de la clause du bail qui les concerne. Ce sont les fournitures d'eau, électricité, chauffage.

#### ART. 8.

Le loyer qui doit être pris en considération, pour fournir la base de la limitation est pour les immeubles loués, celui au 1<sup>er</sup> août 1914, et pour ceux qui n'étaient pas loués à cette date leur valeur locative à ce moment.

Il a été jugé que le loyer doit être calculé — comme en matière fiscale — en tenant compte non seulement de la somme versée en espèces au bailleur mais encore de la valeur de toutes les prestations accessoires fournies ou acquittées à sa décharge dans le dit bail.

C'est du loyer normal qu'il doit être tenu compte.

### CHAPITRE III.

#### De la réquisition des immeubles.

Le Sénat a maintenu, sans modifications, le texte des articles adoptés par la Chambre concernant cette matière.

## CHAPITRE IV.

## Dispositions générales.

## ART. 24.

Cette disposition, qui est le complément de celle qui soustrait à l'action de la loi les nouveaux immeubles, trouve son origine dans une proposition présentée au Sénat et a pour but de provoquer l'offre en location de certains locaux que le propriétaire a préféré laisser vacants jusqu'ici plutôt que de les voir soumettre au régime des restrictions de la loi de prorogation.

Il paraît inutile de répéter dans un texte que les dispositions des articles 4 à 8 ne sont pas applicables aux immeubles que la présente loi ne soumet pas au régime de la prolongation d'occupation.

## ART. 25.

Cet article constitue en quelque sorte le statut des sous-locataires sous l'empire de la présente loi.

Le texte de l'alinéa second confirme la validité de la clause interdisant la sous-location. Le projet transmis par la Chambre au Sénat réputait au contraire non écrite toute clause ou stipulation interdisant la sous-location partielle (art. 32, al. 24 du texte de la Chambre). Ce texte, reproduit au Sénat comme amendement, fut écarté. (Séance du 7 déc. 1922, A. P. Sénat p. 150.)

Aux termes de l'article 1717 du code civil « le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre si cette faculté ne lui a pas été interdite. Elle peut être interdite pour tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur. »

D'autre part sous l'empire du droit commun il n'existe pas de lien direct entre le bailleur et le sous-locataire, et la cessation du bail entraîne la cessation de la sous-location. L'article 25 modifie cette règle : le sous-locataire autorisé devient à la fin de la location principale, locataire du propriétaire.

Le droit de sous-louer est la règle : le propriétaire devra donc, pour rompre ce lien, apporter la preuve que la faculté de sous-louer était interdite.

Il faudra en outre que cette interdiction existât au moment où la sous-location est née; que le propriétaire n'ait point renoncé à l'interdiction éventuelle, ni ratifié la sous-location consentie au mépris de l'interdiction.

La renonciation peut être expresse ou tacite. Ce sera sans doute affaire de circonstance, de fait. (Sénat, séance du 7 décembre 1922, A. P., pp. 150-151.) Le juge entendra les explications des deux parties. « Si les observations qui lui sont présentées par le propriétaire le convainquent qu'il a autorisé à sous-louer, il admettra le bail; si c'est l'inverse, il l'annulera. »

Quant à la preuve : « Le locataire devra prouver que le propriétaire a eu connaissance, et le propriétaire devra prouver, lui, qu'il a protesté ». « La preuve de la connaissance incombe au locataire et la preuve de la contestation incombe au propriétaire. »

## ART. 27.

Cet article consacre l'étendue des pouvoirs conférés au juge de paix pour la solution de tous les litiges.

Toutefois il ne sera pas compétent pour trancher les questions incidentelles ou préjudicielles se rattachant à l'exécution ou à la rupture d'un contrat d'emploi ou de travail.

Il ne pourra donc décider si un contrat de cette nature a été ou non rompu par le fait du patron ou de l'employé, alors même que la solution de ce litige peut exercer une influence sur un retrait de la prorogation aux termes de l'article 3, § 3.

Cet article rend en outre facultatif le ministère des avoués devant le tribunal de première instance qui sera saisi des appels.

Mais il ne décide pas que, lorsqu'il est recouru au ministère des avoués, les frais résultant de ce chef ne pourront pas figurer en taxe de dépens.

## ART. 33.

Cet article institue en fait une sanction civile de la règle de limitation du prix des loyers inscrite dans l'article 7.

Sans doute, toute disposition fixant un loyer supérieur à celui autorisé par cet article ne peut sortir des effets. Le bailleur, qui prétendrait en exiger le paiement, serait éconduit devant les tribunaux. Mais il peut exister des cas où de tels paiements seront opérés sous le coup d'une contrainte morale.

Ce sera un payement opéré à raison d'une cause illicite. Il n'est que juste d'en autoriser la répétition lorsque le bailleur sera rentré en pleine possession de sa liberté, soit après son départ des lieux loués, ou lorsque la loi aura cessé son action.

\*  
\*  
\*

Telles sont les principales observations et développements que paraissaient réclamer, pour leur justification, les propositions de votre Commission.

Nous vous les soumettons sous l'empire des considérations que nous vous avons exposées plus haut et avec l'espérance qu'elles permettront de fournir à brève échéance, et sans que la loi du 15 juin 1922 doive être à nouveau renouvelée, une solution impatiemment attendue.

*Le Rapporteur,*  
P. WAUWERMANS.

*Le Président,*  
É. BRUNET.

---

( N<sup>o</sup> 103 )

# Kamer der Volksvertegenwoordigers.

---

VERGADERING VAN 18 JANUARI 1923.

Wetsontwerp tot herziening der huishuurwet van 14 Augustus 1920 (1).

## VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (2) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER WAUVERMANS.

MIJNE HEEREN,

Het is niet onnoodig in herinnering te brengen :

Dat het wetsontwerp tot herziening der huishuurwet van 24 Augustus 1920, door de Regeering ingediend den 19<sup>e</sup> Mei 1922, door de Kamer op 18 Juli 1922 werd aangenomen met 74 stemmen tegen 37 en 24 onthoudingen;

Dat de teksten, die u door den Senaat zijn teruggezonden, op 20 December 1922 werden aangenomen met 53 stemmen tegen 24 en 46 onthoudingen;

Dat de Kamer 9 vergaderingen en de Senaat 18 vergaderingen aan het behandelen van dit ontwerp heeft gewijd;

Dat, sedert 15 Juni 1922, eene schorsingswet, waarvan de geldigheidsduur werd verlengd den 24<sup>e</sup> November, niet alleen de werking der wet van 4 Augustus 1920 feitelijk heeft verlengd, doch ook de maatregelen tot tenuitvoerlegging heeft geschorst, zelfs in zaken waar die wet niet van toepassing was.

Daaruit blijkt hoe moeilijk het op te lossen vraagstuk is.

Ontstaan uit de economische crisis, waartoe aanleiding werd gegeven door den oorlog en waarvan de gevolgen zich nog altijd voordoen, stelt het tegenstrijdige en even eerbiedwaardige belangen tegenover elkaar : wat men ook doen moge, zullen sommigen onvermijdelijk geschaad worden onder het stelsel van uitzondering en van beperking der vrijheid, welke de omstandigheden ons hebben gedwongen aan te nemen.

Het onderzoek van een reeds zoo ingewikkeld vraagstuk is vooral bemoeilijkt

---

(1) Wetsontwerp, n<sup>o</sup> 73.

(2) De Commissie, voorgezeten door den heer BRUNET, bestond uit de heeren BRUNET, GALOPIN, MECHELYNCK, MEYSMANS, PONCELET, VAN DIEVOET en WAUVERMANS.

door het voorbrengen van tallooze bijzondere gevallen of van persoonlijke grieven.

Tegenover de groote ellende van sommige kleineigenaars, die niet meer beschikken over hun goed, of wier inkomsten door de kosten der herstellingen worden opgeslorpt, staat de klacht der huurders die uitgedreven of zullen uitgedreven worden.

Iedereen zoekt in de wet en tracht er in te vinden het heelmiddel voor zijn « persoonlijk geval ». Iedereen loopt en wroet in de hoop drukking te kunnen oefenen op de beraadslagingen en op de stemmingen. Uit deze bekommernis zijn de ernstigste hinderpalen ontstaan tegen het tot stand komen van eene wet die steunt op algemeene rechtsbeginselen waaruit dan nog alleen de logische gevolgtrekkingen zouden moeten afgeleid worden.

De uitzonderingen en de uitzonderingen op de uitzonderingen zijn talrijk.

Ook moet men de hoop laten varen van tot een oplossing te geraken welke van aard is om, niet zoozeer eenieder te bevredigen, maar zelfs een groep van individuën waarop zij moet toegepast worden.

Eene wet die volledige voldoening zou schenken aan de huurders, zou onvermijdelijk de eigenaars opofferen, — en omgekeerd.

De noodzakelijke wet kan slechts het gevolg wezen van vergelijken ontstaan uit de behoefte van tot een uitslag te komen.

Welke bewijsgronden men ook uit de statistieken zou willen trekken, of welke bezwaren men ook voorbrengt om ze te weerleggen, dat de woningcrisis slechts besta in eenige localiteiten of in geheel het land, dat zij thans verergerd of verzacht weze, niemand zou echter durven voorstellen de verantwoordelijkheid op zich te nemen het regiem der vrijheid onverwijld her in te voeren.

Men moet zich beperken tot het vermijden van alles wat het terugkeeren van dit stelsel zou kunnen helpen. Tot dan dringt de oproep tot verzoening zich op, namelijk het overeenkomen van de tegenover elkaar geplaatste belangen, het overeenkomen ten aanzien van de beslissingen door de Hooge Vergadering aangenomen.

De onzekerheid van de oplossing die zal gevonden worden in een toestand die nu reeds duurt sedert 9 Maart, doet een ondraaglijken en ook zeer schadelijken toestand ontstaan. *Men moet een oplossing vinden.*

Hier zooals in vele andere zaken is de onzekerheid een van de ergste kwalen waar wij in België aan lijden, want zij maakt alle herinrichting onmogelijk en belemmert de ontwikkeling der werkkrachten.

Deze beschouwingen van uwe Commissie bij het onderzoek van het ontwerp dat u door den Senaat werd teruggezonden, hebben geleid tot de voorstellen die zij de eer heeft u te onderwerpen, zonder dat men er moet uit besluiten dat zij alle beantwoorden aan hetgeen elk harer leden had willen tot stand zien komen zoo de toestanden hem de vrije keuze gelaten hadden.

\* \* \*

Het aan den Senaat overgemaakt wetsontwerp werd daar gewijzigd in vele punten, zoowel wat den samenhang als wat den grond betreft.

Wij denken er niet aan de pogingen te miskennen van de Senaatscommissie om het ontwerp aan de Hooge Vergadering overgemaakt, in een meer elegant juridisch kleedje te steken. Deze hulde is wel verdiend, des te meer daar dit kleedje ons thans veel minder schitterend voorkomt, na de onvermijdelijke wanorde die de parlementaire strijd er altijd aan toebrengt.

Sommigen hebben nochtans bezwaren aangevoerd tegen de wijze waardoor, naar de meening van sommige senatoren, de bespreking gebracht werd op hetgeen zij oordeelden een nieuw ontwerp uit te maken.

De Kamer had eraan gehouden zoo weinig mogelijk af te wijken van de voorgaande wetten. De Senaat heeft het gepast geoordeeld wat nieuws voor te brengen of ten minste zijne beraadslaging te voeren volgens een volkomen gewijzigd plan.

Men mag niet uit het oog verliezen, dat reeds twee wetten over dit onderwerp werden afgekondigd en dat de nieuwe wet feitelijk bestemd is om de uitwerking ervan te verlengen, mits herziening van sommige punten.

Deze wetten hebben stof geleverd tot eene reeds ingewikkelde rechtspraak. Sommige — zelfs niet geschikte — bewoordingen hebben door deze verklaringen eene zeer duidelijke beteekenis gekregen. Moest men deze bewoordingen door een anderen tekst vervangen, dan loopt men gevaar gansch de zaak terug te berde te moeten brengen.

Sommige verklaarders der wet zouden — ongetwijfeld wel ten onrechte — kunnen geneigd zijn door een argument, gesteund op deze vormelijke wijzigingen, aan den wetgever eene andere bedoeling te geven, en er besluiten uit te trekken waar de wetgever niet aan gedacht heeft.

Wij moeten al onze pogingen samentrekken op dit punt, te weten de wet licht verstaanbaar te maken voor hen voor wie zij gemaakt wordt, moesten wij daarom zelfs soms klare zaken herhalen, of gevolgtrekkingen bevestigen, welke voor een rechtsgeleerde klaarblijkend zijn.

Uwe Commissie, die u voorstelt uw onderzoek te sturen in den zin van het ontwerp van den Senaat, mocht nochtans, uit hoofde van hoogerstaande beschouwingen, u voorstellen sommige teksten te willen hernemen welke gij eerst had goedgekeurd, of sommige andere daar te herplaatsen, waar ze gemakkelijker zullen teruggevonden worden.

Wat betreft de hoofdzakelijke wijzigingen door den Senaat aan de beslissingen van de Kamer toegebracht, die raken de volgende hoofdpunten aan :

Het wetsontwerp, zooals het zich thans voordoet, verre van het aantal vaste goederen te verminderen, welke het aan zijne regeling onderwerpt, heeft voor gevolg dit getal zeer aanmerkelijk te doen stijgen.

Het eerste ontwerp, aan de Kamer voorgelegd, had de toepassing van de regelen der wet van 1920 uitgebreid tot al de vaste goederen van gemengden aard, zonder onderscheid of zij ja of neen « hoofdzakelijk » voor handel of nijverheid dienden.

Tijdens de behandeling, werd het ook toepasselijk gemaakt op de landbouwbedrijven van minstens 2 hectaar en naar de statistiek van den heer Leplat, inge-

roepen door senator Deswarte, zijn die ten getale van 634,000 op 830,000 (Hand. Senaat, bl. 50).

Doch deze uitbreiding was niet zoo groot als deze door den Senaat gegeven.

De Kamer had, inderdaad, beslist dat sommige vaste goedere van tamelijk hoogen huurprijs, hetzij dienende voor handel of nijverheid of van gemengden aard, hetzij ja of neen huurhuizen of particuliere hotels, vrij zouden zijn van de verlenging en de beperking der huurprijzen.

Zij beschouwde dit als een eerste stap naar de vrijheid. Het stelsel der reeksen geground op den huurprijs en op het bevolkingscijfer, — stelsel dat door den heer Poelaert werd bestreden, — werd, ten gevolge van een amendement ingediend door de verslaggever den heer Vauthier, bij zitten en opstaan verworpen bij gelegenheid der stemming over artikel 2. (Vergadering van 22 November 1922. Hand-Senaat, bl. 43.)

De Minister van Justitie vroeg met nadruk, bij de bespreking van artikel 3, dat het onderscheid tenminste zou aangenomen worden voor de vaste goederen met gemengde bestemming en dit voorstel, dat artikel 3<sup>bis</sup> moest uitmaken, werd aangenomen met 58 stemmen tegen 57 en eene onthouding. (Vergadering van 29 November 1922. *Handelingen* blz. 91.)

Bij de tweede lezing bleef artikel 2 afgeschaft en artikel 3<sup>bis</sup> werd verworpen bij zitten en opstaan.

Na de afschaffing van het stelsel der categoriën, mag men zeggen dat, zoo de teksten door den Senaat overgemaakt definitief werden, voortaan enkel de vaste goederen die uitsluitend voor handel of nijverheid dienen, de vaste goederen voor openbare diensten bestemd en de groote landbouwbedrijven, aan de toepassing van de huurverlenging ontsnappen.

En daar deze vaste goederen over het algemeen door den eigenaar zelf worden in bedrijf genomen, zoo komt men tot de vaststelling dat de terugkeer tot het normaal regiem veeleer wordt verschoven in plaats van vervroegd.

Bij dit onderzoek van het toepassingsveld, moeten wij nog wijzen op sommige beperkingen van het aantal personen op wie, bij overlijden van den bewoner, het recht op verlenging overgaat (art. 1, § 3).

De Senaat heeft eveneens de bepalingen gewijzigd met betrekking tot het recht voor den eigenaar opnieuw bezit te nemen van zijn goed. Hij heeft namelijk het vroeger stelsel der « gewichtige redenen », waaronder de persoonlijke behoefte van den verhuurder begrepen was, vervangen door de verplichting het gebrek aan eene gelijkwaardige woning te bewijzen, en hij heeft ook — zooals wij het verder nader zullen bepalen — ernstige beperkingen toegebracht aan de uitoefening van een recht dat zoo krachtadig wordt opgeëischt door de meeste eigenaars en inzonderheid door die van geringen stand.

Betreffende het vaststellen van den huurprijs heeft de Senaat aan de eigenaars meer vrijheid verleend dan de Kamer. Hij heeft het toegestaan maximum verhoogd en het op 100 l. h. gebracht, behalve voor de huurprijzen die op 1 Augustus

tus 1914 niet 1,200 frank bedroegen en die niet met meer dan 75 t. h. mogen verhoogd worden.

Hij heeft de gemeentebelastingen ten laste van den bewoner toegestaan. Hij heeft insgelijks bij overeenkomst bepaalde afwijkingen verleend inzake huur-overeenkomsten, die na het verstrijken van den toepassingstermijn der wet, nog minstens drie jaar moeten voortduren.

De Senaat heeft het beginsel behouden in zake herziening van de bedragen der gesloten, nog loopende of verstreken huurovereenkomsten, binnen de grenzen van het wettelijk maximum. Hij heeft de strafbepalingen verworpen (art. 36 van het ontwerp der Kamers). Hij heeft deze vervangen door de burgerlijke sanctie der terruggave van de sommen die het toegestaan maximum te boven gaan.

De andere wijzigingen zijn meer van bijkomenden aard; zij doelen op bijzonderheden die wij bij het onderzoek der artikelen zullen ontmoeten.

Bovendien heeft de Senaat zich akkoord verklaard met de Kamer om het stelsel der opeischingen te behouden. Hij heeft de strafbepalingen verworpen en het stelsel der burgerlijke maatregelen door de vordering tot terugbetaling aangenomen.

\*  
\* \*  
\*

De voorstellen u voorgelegd door de Commissie, met het verlangen eene spoedige oplossing te vinden, strekken er toe bij wijze van wederzijdsche toegevingen, in de grooten lijnen :

De opheffing van het stelsel der categorieën te doen aannemen, behalve wat betreft de gemengde vaste goederen met een hooge huur;

De bepalingen opnieuw te doen opnemen die voor de Kamer waren aangenomen om den toestand te regelen van den eigenaar die vraagt zijn eigendom opnieuw te mogen betrekken.

De eenvormige verhooging van 100 t. h. te doen aannemen; mits opheffing van de bepaling dat de gemeentebelastingen ten laste van den huurder gebracht worden;

Het vervangen van de strafbepalingen door de burgerlijke dwangmiddelen te doen aanvaarden.

En daar het onmogelijk blijkt u voor te stellen het door den Senaat overgemaakt ontwerp onveranderd aan te nemen, en het terugzenden van het ontwerp naar de Hooge Vergadering onvermijdelijk schijnt, zal men begrijpen dat uwe Commissie het nuttig oordeelde, buiten de voorstellen die de principiësvraagstukken betreffen, verschillende amendementen te stellen, die, zonder den grond aan te raken, door haar beschouwd worden als eene verbetering van den vorm en eene verduidelijking van de teksten.

De hieronder opgegeven aanduidingen zullen de beteekenis van sommige teksten verduidelijken op grond van hunne vroegere bewoordingen en besprekingen er over, of zullen de redenen aangeven der wijzigingen door den Senaat in het ontwerp gebracht.

**EERSTE HOOFDSTUK.****Huurverlenging****EERSTE ARTIKEL.**

Het eerste hoofdstuk van het ontwerp handhaaft den titel « Huurverlenging » (*De la prorogation des baux à loyer*). Door de teksten van den Senaat streeft men er naar om het woord « verlenging » te vervangen door « voortzetting ».

Verlenging of voortzetting: het schijnt tamelijk overbodig lang te redetwisten over de zaak te weten welk woord het geschiktste is: de « verlenging der huurovereenkomst » uitgaande van den wil des wetgevers heeft feitelijk de voortzetting der huur voor gevolg.

Eveneens heeft het ontwerp van den Senaat de woorden « elke huurder of vroegere huurder, onderhuurder of vroegere onderhuurder » vervangen door « alwie een vast goed of een gedeelte van een vast goed bewoont krachtens eene huur » of bondiger « alwie bewoont ».

Tot verklaring der wet zal men dus deze woorden als gelijkwaardig moeten beschouwen en doen opmerken dat het gebruik van den eenen of anderen der beide teksten niet mag worden aangezien als eene wijziging in de beginselen waarvan de wetten van 25 Augustus 1919 en 14 Augustus 1920 zijn uitgegaan.

Het recht van verlenging onderstelt noodzakelijkerwijs als vereischte voor zijn bestaan en zijne uitoefening : a) eene oorspronkelijke schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst; b) het verstrijken van den termijn dezer overeenkomst, bepaald door de overeenkomst of door de wet.

De huurverlenging na dezen termijn heeft ten gevolge, de verplichtingen en de rechten daarvan, door de overeenkomst of door de wet bepaald, te verlengen onverminderd de wijzigingen welke de verlengingswet daarin brengt.

De wet is van toepassing op al de vaste goederen, die het voorwerp van eene huishuurovereenkomst uitmaken en tot woning zijn bestemd.

Door de wet van 1920 werden de vaste goederen uitgesloten, die hoofdzakelijk dienden voor handel of nijverheid. Deze hoofdzakelijke bestemming werd geacht het bijbegrip van bewoning op te slorpen.

Daaruit volgden talrijke rechtsgedingen, tegenstrijdige meeningen. Thans, hoe belangrijk het tot woning dienende gedeelte ook zij, volstaat het dat de huurder het goed bewoont. De bewoning door een huisbewaarder, een portier zou daartoe niet volstaan.

De eenige beperkingen van dezen regel zijn die vermeld in artikel 3.

Indien de rechten en de verplichtingen der huurovereenkomst op de erfgenamen overgaan, blijft het recht op verlenging integendeel een persoonlijk recht van den bewoner : De afwijking van de regelen der overeenkomsten, de beperkingen van het vrije gebruik van den eigendom worden slechts gewettigd door

de noodzakelijkheid, de bewoning te verzekeren, — noodzakelijkheid welke wordt geacht van openbare orde te zijn.

Deze noodzakelijkheid, echter, blijkt niet alleen ten opzichte van den huur-  
nemer, maar van diegenen die met hem inwoonden.

De eerste tekst van de Kamer verleende ze, in geval van overlijden van den  
bewoner, aan al degenen die met hem inwoonden, bij uitsluiting der bedienden  
en dienstlieden. Aan de bewoners, anderen dan de echtgenoot, legde hij slechts  
eene voorwaarde op : eene inwoning van minstens zes maanden.

De Senaat beperkte het aantal rechthebbenden tot de bewoners, den echtge-  
noot, de op- of afgaande bloedverwanten. Van zes maanden inwoning is geen  
sprake meer.

Uwe Commissie is van oordeel, dat het noodig is tot het eerste stelsel terug te  
keeren, behoudens het voorrecht te beperken tot degenen die in werkelijkheid het  
gezin uitmaakten en vormden, de *familia* naar feite en gevoelens, zonder dat  
noodzakelijkerwijze als een onontbeerlijk bestanddeel de op- of afgaande bloed-  
verwantschap moet geëischt worden. Deze intieme samenwoning van zes maanden  
is van aard om de misbruiken, uit ontduiking voortvloeiende, te verijdelen.  
Overigens, welke ook de duur der ontduiking zij, deze zal kunnen ingeroepen  
worden door den verhuurder die schade voorwendt bij toepassing van de alge-  
meene rechtsgronden.

#### ART. 2.

Dit artikel, voorkomende onder artikel 3 van het Senaatsontwerp, komt hier  
beter op zijne plaats; de artikelen 1 en 2 vermelden de vaste goederen welke aan  
de regeling der verlenging onderworpen zijn.

Het ontwerp door de Kamers goedgekeurd past de wet toe op sommige vaste  
goederen bestaande uit eene woning en een landbouwbedrijf van min dan twee  
hectaren. Deze bepaling werd aangenomen met 82 stemmen tegen 47 en  
3 onthoudingen.

Volgens het commentaar van den Minister van Justitie, had deze bepaling voor  
doel de landbouwbedrijven van min dan twee hectaren gelijk te stellen met de  
woningen voor de toepassing van de huurverlenging,

Uit de lange besprekingen in den Senaat (22 en 28 November 1922) blijkt dat  
hij den verhuurden eigendom in zijn geheel heeft willen beschouwen, met het  
oog op de betrekkingen door deze wet tusschen huurder en eigenaar bepaald,  
zonder dat rekening dient te worden gehouden met afzonderlijke huurovereen-  
komsten die den huurder met andere eigenaars mocht hebben gesloten.

Door deze verlenging vallen sommige landpachten onder toepassing van eene  
bepaling die eerst enkel op huurovereenkomsten sloeg. In dit geval blijven de  
andere verplichtingen bestaan die op den huurder wegen, krachtens de overeen-  
komsten of de wet.

Men moet niet de volledige oppervlakte van het landbouwbedrijf nagaan, noch  
of de gronden al of niet aan de woning palen.

De bepaling ten gunste van de landbouwers werd goedgekeurd met 95 stem-  
men tegen 31 en één onthouding (*Handelingen*, bz. 58).

Gelet op de meerderheid in beide Kamers is de Commissie van meening dat dit beginsel moet worden vastgeslegd in een tekst die beter den wil van den wetgever weergeeft.

### Art. 3.

De wet sluit verschillende vaste goederen, die niet een onontbeerlijke woonst verschaffen, van huurverlenging uit.

De goederen der eerste twee uitgesloten reeksen werden reeds door de vorige wetten uitgezonderd.

Wat betreft de vaste goederen met gemengde bestemming, schijnt het dat men als een vermoeden *juris en de jure* mag beschouwen het feit dat de huurder van de vaste goederen, waarvan de huurprijs op 1 Augustus 1914 het hooge bedrag overschreed bepaald bij artikel 3, 3<sup>o</sup>, deze goederen in huur heeft genomen voor uitsluitend handelsdoeleinden.

Het tegenovergesteld vermoeden blijft bestaan voor de goederen met gemengde bestemming van mindere huurwaarde.

De Commissie is van meening dat men minstens voor de goederen met gemengde bestemming met hooge huur het stelsel der categorieën kon behouden, en het gemeene recht toepassen.

De mogelijkheid de verlenging wegens uitbreiding voor handels- en nijverheidsdoeleinden te weigeren, mits een gelijkwaardig perceel wordt verstrekt, komt als voldoende waarborg voor door den tekst van artikel 4, § 7, zonder dat hiervoor een bijzondere bepaling moet ingelascht worden.

Paragraaf 4 van artikel 3 werd door een amendement van de Regeering in het wetsontwerp gevoegd; het is noodig er duidelijk de draagkracht van na te gaan in de verscheiden beschouwingen die het aannemen ervan in den Senaat voorafgingen.

Naar luid van artikel 4, § 1, dat de grond der wet uitmaakt, is het recht van verlenging onderworpen aan het bestaan van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst. Het is de noodzakelijke titel der bewoning welke verlengd zal worden.

Hij die alleen van de woning geniet uit hoofde van zijn ambt, van zijne betrekking, van zijne functiën, — zooals de huisbewaarder, de zaakvoerder, de bestuurder, — kan niet als huurder worden aangezien. Zijn bewoning is een bijzaak van de arbeids- of bedieningsovereenkomst. Wanneer de overeenkomst ophoudt te bestaan, verdwijnt de titel. Hij wordt bewoner zonder titel noch recht.

Doch naast de overeenkomst van dienstverhuring kan eene overeenkomst bestaan verschillend van de huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst, is kunnen bewilligd worden krachtens de eerste overeenkomst, aan bijzonder voordeelige voorwaarden; zooals b. v. een lagere huurprijs, doch zij is niettemin een huurovereenkomst. Tusschen beide overeenkomsten is er geen noodzakelijk verband; niets belet dat zij samen bestaan of afzonderlijk.

Voor wat deze huurovereenkomsten betreft en bij gebreke van een tegenstrijdige wettelijke bepaling, zou, bij toepassing van artikel 1, de regeling van de verlenging dit gevolg moeten hebben: dat de huurder het recht heeft zijn bewoning te verlengen wanneer hij zijn hoedanigheid van werkmán of bediende heeft verloren en hoewel hij ze heeft verloren.

Men beseft de onmogelijkheid om als een gewoon oud-huurder te aanzien en te blijven aanzien na het verstrijken van zijn huurovereenkomst, dengene die alleen uit hoofde der noodzakelijkheid van handel of nijverheid een vast goed of een gedeelte van vast goed, dat eenigzins van het bedrijf deel uitmaakt, heeft moeten betrekken. Zekere ondernemingen zouden verlamd worden, indien zij geen huisvesting aan aangestelden zouden kunnen verschaffen. Men begrijpt niet dat er verplichting zou bestaan om in het handelshuis den weggezonden zaakvoerder als oud-huurder te bewaren. Met deze theorie aan te nemen, zouden de openbare diensten slechts, bij een interpretatie van § 2 van ditzelfde artikel 3, terug in bezit kunnen treden van de huisvestingen in de statiën, de postkantoren, de huizen van overwegwachters of sluiswachters, in geval van afzetting der bewoners.

Berlijk gezegd, daaraan kan niemand denken.

Ten aanzien van het recht van verlenging, moet men dus het geval voorzien waarbij de Koning, ofschoon het voorwerp uitmakend van een huurcontract, onmisbaar blijkt voor de vereischten van het bedrijf. Hier moet het recht van verlenging niet noodwendigerwijze toegepast worden. Er mag eene afwijking van het stelsel aangenomen worden.

Er werd nochtans aangenomen dat deze uitsluiting van het voordeel der verlenging niet in volstrekten zin mocht toegestaan worden en zonder voorbehoud of contróle mocht van kracht worden.

Het spreekt vooreerst van zelf, dat, zoolang de huurovereenkomst bestaat, deze van kracht blijft, al is de overeenkomst betreffende den arbeid of de bediening geëindigd; het opzeggen zal maar mogen gedaan worden wanneer de plaatsen den eigenaar onmisbaar zijn voor zijn bedrijf en wanneer het huurcontract voor de diensten verstreken is, om reden van een persoonlijk feit van de zijde van den eigenaar, d. w. z. in geval van verbreking door het feit van dengene die zijne diensten verhuurt. De rechter zal moeten oordeelen over de noodzakelijkheid voor het bedrijf van de bewoonde plaatsen, op dezelfde wijzen als hij in andere zaken te oordeelen heeft of de verhuurder zich in de noodzakelijkheid bevindt zelf zijn woning te betrekken (art. 4). Bovendien — en dit is eene waarborg te meer — zal hij slechts mogen uitspraak doen alvorens de prejudicieele quaestie van de aansprakelijkheid der verbreking uitgemaakt is door de bevoegde rechtsmacht.

Wanneer al deze voorwaarden vervuld en de opzeggingstermijnen tijdens de proceduur verlopen zijn, kan de rechter deze termijnen nog verlengen.

Met dezen verstande en deze verklaring schijnt de door den Senaat aangenomen bepaling logisch en een redematig middel van overeenkomst. Ongetwijfeld zullen sommige nijverheidsbedrijven aldus ontriefd zijn van woningen welke zij ten dienste van een nieuw personeel konden stellen, doch men staat tegenover verplichtingen van eene huurovereenkomst die kracht van wet heeft.

Moet men daaraan toevoegen dat de rechter geroepen is om te beslissen of er al dan niet huurovereenkomst bestaat of, bij gebreke daarvan, eenvoudige toelating die valt onder het arbeidscontract of de overeenkomst voor bedienden?

Op dat stuk kunnen wij de meening niet aannemen van den achtbaren Minister van Justitie toen hij in den Senaat zegde, dat « wanneer een industrieel huizen ter beschikking stelt voor zijne werklieden — hij moge dan een bijzonderen huurprijs vaststellen of dezen in het loon begrijpen — dit op hetzelfde neerkomt en de arbeider niettemin huurder is ».

Deze verklaring druischt in tegen het zeer duidelijk onderscheid tusschen de bewoning die als bijzaak wordt beschouwd van het contract voor bedienden, en de verhuring krachtens huurovereenkomst; deze laatste alleen wordt bij artikel 1 voorzien en geregeld.

#### ART. 4.

Door artikel 4 moet de toestand worden geregeld, die wellicht het meest aanleiding heeft gegeven tot het grootste getal klachten en eischen, zoo van wege de eigenaars als de huurders.

Zaak is het een grondslag van verzoening vast te stellen tusschen de eischen van het algemeen belang en de bijzondere rechten en belangen, alsmede de perken te bepalen buiten welke de inkrimping der vrijheid niet meer kan gebillijkt worden.

De Commissie was van gevoelen, dat het vraagstuk eene verschillende oplossing moest krijgen naar gelang de eigenaar het gebruik van zijn eigendom eischt om redenen van noodzakelijkheid of redenen van persoonlijke gepastheid.

In geval van noodzakelijkheid, zoo er gewichtige redenen bestaan voor den eigenaar om zijn goed te gebruiken, bestaat er hoegenaamd geene reden om zijn recht ondergeschikt te maken aan dat van den bewoner.

Het is verstaan dat deze redenen van noodzakelijken aard moeten zijn. De woorden « bijzonder gewichtig » der wet kunnen, wat het opstel betreft, aanleiding geven tot betwisting, doch zij geven volkomen de gedachte weer, dat de rechter zich streng moet toonen in het beoordeelen van de aangevoerde gewichtige redenen.

Benevens de intrekking of de weigering der verlenging om gewichtige redenen — op de noodzakelijkheid gesteund — verleent artikel 4 aan den eigenaar het recht van weigering of van intrekking in de gevallen dat de redenen, zonder eene bijzondere gewichtigheid te vertoonen, gesteund zijn op gronden waarvan men de billijkheid van het persoonlijk belang niet kan miskennen.

Deze uitoefening van dit recht kan echter niet onbeperkt zijn. Het eischt verzachtingen : Het mag het voorwendsel niet zijn tot vermindering van het getal woonstgelegenheden met aan den eigenaar plaatsen toe te kennen, welke hem niet noodzakelijk zouden zijn en ten nadeele van den bewoner dien ze volstrekt zou noodig hebben.

Zij is gewettigd doordien er niets ongewoons is in het feit, dat eeneigenaar

kunne afzien van zijne hoedanigheid van huurder, dat hij zijne kinderen kunne vestigen. Indien hij reeds een goed bewoont, dat zijn eigendom is, wordt er meer vereischt. Hij zal zijne vraag moeten wettigen.

Een loutere gril, redenen van louter persoonlijk gemak kunnen eene uitdrijving niet wettigen.

Men zal aan den bewoner moeten opzegging doen ten minste zes maand te voren.

Evenzoo zal dit recht niet mogen uitgeoefend worden tegenover sommige categorieën van personen, die de wet wilde bijzonder beschermen; de Senaat heeft andere categorieën daarbij gevoegd, en wij stellen u voor, dit goed te keuren.

Deze regeling is overigens nagenoeg dezelfde als die, welke werd aangenomen door den Senaat: deze verleende aan den eigenaar het recht tot weigering of intrekking, mits hij bewijst « dat hij niet beschikt over een woning toereikend voor zijne behoeften volgens zijn staat en zijn stand ».

Eindelijk, moet de eigenaar toegelaten worden om zijn vastgoed te betrekken op voorwaarde dat hij aan den huurder een woning van gelijken aard bezorgt.

Welke ernstige reden zou men tegen deze bepaling kunnen aanvoeren? Waarover zou een huurder zich rechtmatig kunnen beklagen, indien hij in den gelijkaardigen toestand worde geplaatst en voor alle verliezen of kosten gedekt wordt?

Zijne weigering zou, in nagevoeg al de gevallen, gelden ofwel als een plagerij, ofwel als een poging geld te slaan uit zijne toestemming.

Anderzijds, kan er voor den eigenaar een hooger belang bestaan het genot van zijn goed terug te bekomen, om er, bij voorbeeld een zijdelingschen bloedverwant, een pleegkind, een vennoot te laten van genieten, dit goed te herstellen, te veranderen of noodige vergrootingswerken voor een handels of nijverheidszaak te doen uitvoeren.

De Senaat heeft uitdrukkelijk deze laatste mogelijkheid voorzien en toegelaten (art. 2, § 3).

Het is onmogelijk in de wet te voorzien al de verschillende soorten van gevallen die zich kunnen voordoen. Men moet zich beperken bij algemeene regelen en aan den rechter eene zeer ruime bevoegdheid om te beoordeelen toestaan.

Zoo het past dat men aan den rechter de beoordeeling van de « gewichtige reden » overlast, zoo past het ook hem de zorg over te laten te oordeelen in hoeverre die gewichtige reden de weigering of de intrekking van de voortzetting wettigt.

Zoo de noodzakelijkheid de woning zelf te betrekken, door den eigenaar ingeroepen, overeen te brengen is met de woonbehoefte van de bewoners, kan de rechter opleggen een gedeelte van het huis te laten bewonen (art. 4, § 4).

Daar waar er gewichtige redenen aanwezig zijn, is het onmogelijk een onveranderlijken termijn voor het opzeggen aan te geven: de rechter zal oordeelen, met inachtneming der wederzijdsche noodwendigheden.

Behalve in uitzonderlijke gevallen, is het onmogelijk het karakter van werkelijke gewichtigheid toe te kennen aan redenen die de eigenaar gedurende een langen tijd zou verzuimen te doen gelden. Zijn recht zal dan ook vervallen indien hij zijne eisch niet bij den rechter aanhangig maakt binnen een termijn van drie maanden (art. 4, § 3, alin. 2 en 3).

Deze bepaling raakt niet aan het recht van den eigenaar, de verbreking van het verlengd contract te eischen wegens misbruik van genot of wegens nietbetaling van de huur.

Het eerste artikel, § 2, bepaalt dat het voordeel der verlenging ondergeschikt is aan de uitvoering door den huurder van bepaalde verplichtingen.

## HOOFDSTUK II.

### Beperking der huurprijzen.

#### Art. 7 en 9.

De beperking der huurprijzen is toepasselijk op de huurovereenkomst van elk vast goed waarvan de betrekking onder toepassing van deze wet valt.

Zij is niet van toepassing op de vaste goederen waarvan de bewoner geene huurverlenging kan vorderen, zoo zijn huurovereenkomst eindigt binnen het tijdperk bepaald bij het eerste artikel, § 1.

De beperking moet worden in acht genomen in al de verlengde huurovereenkomsten of in al degene die tot de categorie der voor verlenging vatbare huurovereenkomsten behooren, zij wezen al of niet geëindigd, gesloten of nog te sluiten.

Maar, ten titel van wederkeerigheid van redenen, kan de verhuurder, bij wijze van herziening, eene verhooging van den huurprijs vorderen tot het hoogste geoorloofde bedrag.

De beperking geldt van af den eersten vervalldag na het in werking treden der wet (art. 31).

De eventueele verhooging geldt van af den eersten vervalldag volgend op de aanvraag tot herziening bij de rechtbank ingediend (art. 9, lid 2).

Deze beperking of deze verhooging gelden, zoo de huurovereenkomst verlengd wordt, voor den ganschen duur van de verlenging en, wordt zij niet verlengd — wegens den bij overeenkomst bepaalden duur van eene van kracht zijnde overeenkomst — tot 1 Januari 1925 (art. 9, lid 3).

Artikel 9 voorziet het aanvragen tot herziening van de huurovereenkomsten : De tekst van den Senaat stond aan den verhuurder toe « zoo hij het goed vond » binnen de bepaalde grenzen een verhoogden huurprijs te eischen. Deze bepaling volstaat zoo het te sluiten overeenkomsten geldt, maar, in zoo verre zij kan toegepast worden op van kracht zijnde overeenkomsten, blijkt het behoorlijk — bij gemis van vastgestelde toestemming vanwege den huurder — de verhooging te ondergeschikt te maken aan eenen eisch bij de rechtbank ingediend.

De eisch tot herziening is slechts toepasselijk op huurovereenkomsten gesloten vóór het in werking treden der wet; het is niet aan te nemen dat een huurder die vóór dezen datum eene huurovereenkomst mocht gesloten hebben, tegen eenen lageren huurprijs dan die veroorloofd is, op de aldus aangenomen overeenkomst, die allicht in behoorlijken vorm vastgesteld is, zou mogen terugkomen.

De noodzakelijkheid van eene herziening ten voordeele van den huurder is niet zoo blijkbaar als deze ten voordeele van den verhuurder.

Inderdaad, naar luid van § 2 van artikel 7, kunnen de bepalingen, voorgeschreven in afwijking van de bepaling over de beperking, geen uitwerksel hebben, en — zoo artikel 32 wordt aangenomen, — zijn de sommen boven het maximum betaald vatbaar tot terugvordering.

De huurder kan echter er een voldoende belang bij hebben, de herziening van dit beding te vervolgen, opdat wegens die mogelijkheid de vroegere bepaling der wet geheel behouden worde.

De Commissie was van meening dat men, wegens de stemmingen waardoor de Senaat de categorieën van vaste goederen had afgeschaft, gegrond op de ligging derzelve, een gelijke verhooging diende aangenomen te worden.

Zij heeft de verhooging van 100 t. h. aangenomen, mits weglating van het beding, krachtens hetwelk de gemeentebelastingen ten laste van den huurder mogen gelegd worden.

Die verhooging van 100 t. h. moet worden beschouwd als een maatregel van minnelijke overeenkomst tusschen de huurders, die hunne bewoning mogen voortzetten, en de eigenaars wier recht steeds beperkt blijft.

De Commissie, die de bedingen aanneemt, waardoor het toegelaten is den uiterest der voor herstellingen aangewende kapitalen ten laste van den huurder te leggen, is van meening dat de bijkomende verstrekkingen, welke aanleiding kunnen geven tot eene herziening van het desbetreffende beding der huurovereenkomst, dienen nader omschreven en beperkt te worden. Het geldt hier de water-, electriciteit- en verwaringsvoorziening.

#### ART. 8.

De huurprijs die in aanmerking moet komen om den grond te leveren voor de beperking is, voor de gehuurde vaste goederen, die op 1 Augustus 1914, en voor die welke op dien datum niet verhuurd waren, hunne huurwaarde op dit oogenblik.

Er werd geoordeeld dat de huurprijs moet berekend worden — zooals in fiskale zaken — rekening houdende niet alleen met de in specie aan den verhuurder gestorte geldsom, maar nog met de waarde van al de bijkomende verstrekkingen te zijner ontlasting in gezegde huurovereenkomst geleverd of gekweten.

Het is met den normalen huurprijs dat rekening moet worden gehouden.

## HOOFDSTUK III.

## De opeischung der vaste goederen.

De Senaat heeft ongewijzigd den tekst behouden van de door de Kamer hieromtrent aangenomen artikelen.

## HOOFDSTUK IV.

## Algemeene bepalingen.

## ART. 24.

Deze bepaling, die de aanvulling is van die welke aan den invloed der wet de nieuwe vaste goederen onttrekt, heeft haren oorsprong in een voorstel bij den Senaat ingediend; zij heeft ten doel het te huur stellen uit te lokken van sommige lokalen welke de eigenaar tot nogtoe verkoos ledig te laten staan, liever dan ze te zien onderwerpen aan de beperkingen van de wet tot verlenging.

Het schijnt onnoodig in een tekst te herhalen dat de beperkingen der artikelen 4 tot 8 niet van toepassing zijn op de vaste goederen, die door deze wet niet onderworpen worden aan de regeling betreffende de verlengde bewoning.

## ART. 25.

Dit artikel is in zekeren zin het statuut der onderhuurders onder het beheer dezer wet.

De tekst van het tweede lid bevestigt de geldigheid van het beding, waarbij onderverhuring wordt verboden. Het ontwerp, door de Kamer aan den Senaat overgemaakt, achtte niet te bestaan eene bepaling of een beding waarbij gedeeltelijke onderverhuring verboden was (art. 32, lid 2, van den tekst der Kamer). Deze tekst, als amendement bij den Senaat ingediend, werd verworpen. (Vergadering van 7 December 1922. *Handelingen*, Senaat, blz. 150.)

Luidens artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek heeft de huurder het recht te onderverhuren en zelfs zijne huur aan een ander over te laten, indien dit recht hem niet ontzegd werd. Dit recht kan geheel of gedeeltelijk worden ontzegd. Dit beding is steeds van gestrenge toepassing.

Onder het beheer van het gemeene recht bestaat geen rechtstreekse hand tussehen verhuurder en onderhuurder, en het eindigen van de huurovereenkomst heeft het einde van de onderverhuring voor gevolg.

Artikel 25 wijzigt dezen regel : de onderhuurder, die als zoodanig toegelaten werd, wordt, bij het eindigen van de hoofdhuur, huurder van den eigenaar.

Het recht tot onderverhuren is de regel : de eigenaar zal dus, om dezen band te breken, het bewijs moeten aanbrengeu dat het recht van onderverhuring verboden was.

Het is daarenboven noodzakelijk dat dit verbod bestond op het oogenblik dat de onderverhuring voor het eerst geschiedde; dat de eigenaar van het eventueel

verbod niet heeft afgezien, noch de onderverhuring goedgekeurd die spijs het verbod plaats had.

De afstand kan uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn. Dit zal ongetwijfeld afhangen van de omstandigheden en de feiten. (Senaat, vergadering van 7 December 1922, Hand. Sen. bldz., 150-151.) De rechter zal kennis nemen van de verklaringen van beide partijen. « Wanneer de verklaringen door den eigenaar afgelegd hem overtuigen dat hij toelating gegeven heeft tot onderverhuren, zal hij het contract aannemen; is het omgekeerd, zal hij het verbreken. »

Wat betreft het bewijs : « De huurder zal moeten bewijzen dat de eigenaar kennis heeft gehad, en de eigenaar zal moeten bewijzen zijnerzijds dat hij heeft bezwaar ingebracht ». « Het bewijs van de kennisgeving moet de huurder geven, en het bewijs van de betwisting moet de eigenaar geven ».

#### ART. 27.

Dit artikel bepaalt de uitgestrektheid der bevoegdheid aan den vrederechter toegekend om alle geschillen op te lossen.

Hij zal evenwel niet bevoegd zijn om de incidenteele of prejudicieele vraagstukken op te lossen die samengaan met de uitvoering of de verbreking van eene arbeidsovereenkomst of overeenkomst voor bedienden.

Hij zal dus er niet kunnen over beslissen of eene dergelijke overeenkomst al dan niet verbroken werd door de schuld van den werkgever of den werknemer, zelfs wanneer de oplossing van het geschil, krachtens artikel 3, § 3, invloed kan uitoefenen op eene intrekking van de verlenging.

Daarenboven wordt bij dit artikel het optreden der pleitbezorgers niet verplichtend gemaakt bij de rechtbank van eersten aanleg die kennis neemt van het beroep.

Dit artikel zegt echter niet dat, wanneer het optreden der pleitbezorgers werd gevraagd, de daaruit voortspruitende kosten niet als gerechtskosten kunnen worden gerekend.

#### ART. 33.

Dit artikel brengt in feite een burgerlijk dwangmiddel tot stand voor den regel van eenmaking van de huurprijzen, neergelegd in artikel 7.

Voorzeker, alle bepaling die een hooger en huurprijs vaststelt dan deze toegelaten door dit artikel, kan niet van kracht worden. De verhuurder, die de betaling er zou van eischen zou voor de rechtbanken gebracht worden. Maar gevallen kunnen zich voordoen waarbij die betalingen zullen gedaan worden onder moreelen dwang.

Dit zal eene betaling zijn gedaan op grond van eene ongeoorloofde reden. Het is slechts billijk de terugbetaling er van toe te laten wanneer de verhuurder terug in 't volle bezit zal zijn van zijn vrijheid, hetzij na zijn vertrek uit de gehuurde plaatsen, of wanneer de wet niet meer van kracht zal zijn.

\* \*

Dit zijn de bijzonderste opmerkingen en toelichtingen die bij de voorstellen van uwe Commissie noodig bleken om gewettigd voor te komen.

Wij onderwerpen ze u samen met de beschouwingen die wij hooger hebben uiteengezet, en in de hoop dat zij de ongeduldig verwachte oplossing binnen kort zullen mogelijk maken, zonder dat de wet van 15 Juni 1922 opnieuw moet worden hernieuwd.

*De Verslaggever,*  
P. WAUWERMANS.

*De Voorzitter,*  
E. BRUNET.

---

1)

**ANNEXE AU N° 103**

---

**PROJET DE LOI**  
portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers.

---

Projet adopté par la Chambre.

Projet adopté par le Sénat.

Texte proposé par la Commission.

---

**BIJLAGE VAN N° 103.**

---

**WETSONTWERP**  
tot herziening der huishuurwet van 14 Augustus 1920.

---

Voorstel aangenomen door de Kamer.

Voorstel aangenomen door den Senaat.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

**Projet adopté par la Chambre.****Projet amendé par le Sénat****CHAPITRE PREMIER.****CHAPITRE PREMIER.****De la prorogation des baux à loyer.****De la prorogation des baux à loyer****ARTICLE PREMIER.****ARTICLE PREMIER.**

§ 1. — Tout locataire, ancien locataire, sous-locataire ou ancien sous-locataire a, dans les limites ci-après déterminées, le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, même si l'entrée dans lesdits lieux est postérieure à la mise en vigueur de la présente loi, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci après, 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<sup>er</sup> juillet 1926, le congé sera donné conformément à l'article 1736 du Code civil.

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

§ 2. — Le bailleur qui, dans les conditions ci-dessus précisées, voudra mettre fin à l'occupation ainsi prolongée, sera tenu de donner un préavis de six mois.

A dater du 1<sup>er</sup> juillet 1926, le congé sera donné conformément à l'article 1736 du Code civil.

## Texte proposé par la Commission.

## Tekst voorgesteld door de Commissie.

## CHAPITRE PREMIER.

## De la prorogation des baux à loyer.

## ARTICLE PREMIER.

§ 1. — Tout occupant d'un immeuble ou partie d'immeuble en vertu d'un bail écrit ou verbal a, sous réserve 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<sup>er</sup> 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, majoration 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.

## EERSTE HOOFDSTUK.

## Huishuurverlenging.

## EERSTE ARTIKEL.

§ 1. — Alwie een vast goed of een gedeelte van een vast goed bewoont krachtens eene schriftelijke of mondelinge huur, is, behoudens 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 geregelde 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 verleenen om aan zijne verplichtingen te voldoen.

Projet adopté par la Chambre.

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

§ 3. — 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. 3, § 1, alinéas 2 et 3.

La prorogation s'applique également aux lieux loués, qui sont affectés en même temps au logement du locataire et à l'exercice d'une exploitation agricole, à condition que le loyer, au 1<sup>er</sup> août 1914, ne dépassait pas 300 francs et que l'étendue de l'exploitation n'était pas supérieure à deux hectares.

La prorogation ne s'applique qu'à la maison et aux terres attenantes.

ART. 3, § 3.

§ 3. — La prorogation ne s'applique pas :

1<sup>o</sup> Aux lieux loués à usage exclusivement commercial ou industriel et affectés à cet usage au 1<sup>er</sup> mars 1922;

2<sup>o</sup> Aux villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le locataire ne loue ou n'occupe que pendant une partie de l'année.

ART. 2.

Le bénéfice de la prorogation n'est pas acquis aux locataires ayant pris à

Projet amendé par le Sénat.

§ 3. — Les délais d'option d'achat ne sont pas soumis aux stipulations ci-dessus.

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

ART. 3.

La loi s'applique à celui qui occupe une habitation d'un loyer annuel ne dépassant pas 500 francs et dont dépend une exploitation agricole d'une étendue ne dépassant pas 2 hectares et appartenant au propriétaire de la maison.

ART. 2.

§ 1. — La loi ne s'applique pas à celui qui occupe un immeuble exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, ni à celui qui occupe une villa ou toute autre maison de plaisance habitée par lui pendant une partie de l'année seulement.

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

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

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

§ 4. — En cas de décès du locataire, le bénéfice de la prorogation s'étend à tous ceux qui faisaient partie de son ménage depuis six mois au moins, à l'exclusion des gens de service, employés et ouvriers. Le délai de six mois n'est pas applicable au conjoint.

§ 4. — Bij overlijden van den huurder genieten al degenen, die sedert ten minste zes maanden deel uitmaakten van zijn gezin, met uitzondering van dienstboden, bedienden en werklieden, het voordeel van de huurverlenging. De termijn van zes maand geldt niet voor den echtgenoot.

ART. 2.

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<sup>er</sup> août 1914, ne dépassait pas 500 francs par an.

De wet is eveneens van toepassing op den bewoner van eene woning, waartoe behoort een landbouwbedrijf, indien dit bedrijf niet meer dan 2 hectares toebehoorende aan den eigenaar van het huis omvat, en indien de geheele huurprijs, op 1 Augustus 1914, niet 500 frank per jaar overschreed.

ART. 3.

ART. 3.

§ 1<sup>er</sup>. — La loi ne s'applique pas à :

§ 1. — De wet is niet van toepassing :

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

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

2<sup>o</sup> Celui qui occupe un immeuble exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie ;

2<sup>o</sup> Op dengene die een vast goed bewoont uitsluitend tot het drijven van een handel of van eene nijverheid ;

3<sup>o</sup> Celui qui occupe un immeuble affecté en même temps au logement du

3<sup>o</sup> Op den bewoner van een vast goed, dat te gelijk dient tot huisvesting van den

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

bail un immeuble dont le loyer annuel dépassait au 1<sup>er</sup> août 1914 :

4,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem et dans les communes de plus de 100,000 habitants;

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

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

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

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

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

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

### Art. 3.

§ 1. — La prorogation s'applique aux lieux loués qui sont affectés en même temps au logement du locataire et à l'exercice de son commerce ou de son industrie, lorsque le loyer annuel au 1<sup>er</sup> août 1914 ne dépassait pas les taux prévus à l'article 2.

(Voir alinéas 2 et 3 de ce paragraphe en face de l'article 2 de la Commission.)

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

locataire et à l'exercice de son commerce ou de son industrie lorsque le loyer annuel dépassait au 1<sup>er</sup> août 1914 :

4,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Forest, Ucele, Watermael-Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

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

1,200 francs dans les communes au-dessous de 50,000 habitants.

huurder en tot het drijven van zijn handel of van zijne nijverheid, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed :

4,000 frank te Brussel, Etterbeek, Elsenc, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Vorst, Ukkel, Watermaal-Boschvoorde, Sint-Pieters-Jette, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Auderghem en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

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

1,200 frank in de gemeenten van minder dan 50,000 inwoners.

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

§ 2. — En ce qui concerne les immeubles et parties d'immeubles qui, au moment de la mise en vigueur de la présente loi, n'étaient pas habituellement offerts en location, le bail ne sera pas soumis à prorogation à condition que les parties en aient ainsi convenu expressément et par écrit.

(Voir le § 3 de cet article en face de l'article 3 de la Commission.)

## ART. 3.

§ 4. — La prorogation ne peut être invoquée pour mettre obstacle à l'exécution de travaux d'utilité publique ou s'il s'agit d'immeubles appartenant à des administrations publiques et destinés à être affectés à un service d'intérêt général.

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

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

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

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

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

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

De werkgever, bedrijfshef 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.

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

## ART. 4.

## ART. 4.

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

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

(Voir les alinéas 2 et 3 de ce paragraphe en face des alinéas 2 et 3 du § 3 de la Commission.)

§ 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.

(Alinéas 2 et 3 du § 2.)

Dans ce cas, le bailleur doit, dans un délai maximum de trois mois, à partir du moment où le motif grave a pris naissance, 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.

§ 1. — Au cas où un bail serait expiré, ou viendrait à expiration, le propriétaire ou l'usufruitier peut occuper l'immeuble ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, moyennant un préavis de six mois, s'il justifie qu'il n'a pas la disposition d'une habitation suffisant à ses besoins suivant sa condition et son état.

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

ART. 4.

ART. 4.

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

§ 1. — De verlenging geschiedt van rechtswege.

§ 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.

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

§ 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.

§ 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.

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.

De verhuurder moet, binnen den tijd van 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.

Ce délai est fixé sous peine de déchéance.

Die termijn wordt vastgesteld op straffe van vervallenverklaring.

Projet adopté par la Chambre.

§ 5. — Dans les cas visés aux §§ 2 et 3 ci-dessus, le juge peut décider que, moyennant une réduction de loyer, à fixer par lui, partie de la maison louée sera mise à la disposition soit du bailleur, soit de ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint.

§ 6. — Peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait, tout Belge propriétaire au 18 mai 1922 d'un ou de plusieurs immeubles qui exprime la volonté d'y résider ou d'y faire résider ses descendants pour leur établissement.

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

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

§ 9. — Lorsque la prorogation est refusée ou retirée, si la famille du locataire, ancien locataire, sous-locataire ou ancien sous-locataire comprend au moins quatre enfants habitant avec lui, ou si le locataire ou sous-locataire est soit un ancien combattant, soit la veuve ou l'ayant droit d'un militaire mort pour la Patrie, un préavis de six mois au moins sera accordé.

Projet amendé par le Sénat.

Texte proposé par la Commission

Tekst voorgesteld door de Commissie.

§ 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 18 mai 1922 d'un ou de plusieurs immeubles qui exprime la volonté d'y résider 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 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.

§ 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 18 Mei 1922 eigenaar of vruchtgebruiker was van één of meer vaste goederen en den wil te kennen geeft, daarin 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 het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden mits eene opzegging ten minste zes maanden 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.

Projet adopté par la Chambre.

§ 8. — Les dérogations prévues par le § 6 du présent article ne peuvent avoir pour effet de priver de leur habitation les locataires qui appartiennent à l'une des catégories suivantes :

Invalides de guerre atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 %, veuves de guerre, ascendants ayant recueilli la veuve ou les enfants de militaires morts pour la Patrie, sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait de guerre et non encore reconstruite, chefs de famille ayant quatre enfants mineurs à leur charge, locataires âgés de 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 %, à moins que le propriétaire lui-même ou ses enfants n'appartiennent à l'une de ces catégories. Toutefois, le propriétaire pourra dans tous les cas invoquer la disposition du § 4 du présent article.

§ 4. — Le bailleur peut de même s'opposer à la prorogation ou en demander le retrait, à charge de fournir au preneur ou à l'ancien preneur une habitation suffisante à ses besoins, suivant sa condition et son état, aux stipulations du bail, sauf réduction proportionnelle de loyer et sans qu'il puisse y avoir de ce chef pour le locataire ni pertes, ni frais.

§ 10. — Les délais fixés aux paragraphes 7 et 9 ne seront pas de rigueur, lorsque l'expulsion sera prononcée pour défaut de paiement des loyers ou pour abus de jouissance.

Projet amendé par le Sénat.

§ 2. — Mais le propriétaire ou l'usufruitier ne peut user de cette faculté à l'égard des locataires appartenant à l'une des catégories suivantes : invalides de guerre atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 %; 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 %.

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

Texte proposé par la Commission.

§ 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 %; 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 %.

§ 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 suffisante 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.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

§ 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 behoeve 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 lichaamsgebrek; burgerlijke slachtoffers van den oorlog, wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h bereikt.

§ 7. — De verhuurder kan zich in elk geval 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 enig verlies of eenige kosten voor den huurder mogen voortvloeien.

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

## ART. 5.

Dans tous les cas visés à l'article 4, si le bailleur n'occupe pas ou ne fait pas occuper les lieux loués dans les trois mois du départ du locataire ou si l'occupation est fictive, l'ancien preneur a droit à des dommages-intérêts, ainsi qu'à sa réinstallation, s'il y a lieu.

## ART. 6.

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

## ART. 8.

§ 1. — Le bénéfice de la prorogation n'est pas enlevé à l'occupant locataire ou ancien locataire par la transmission de la propriété.

§ 4. — Au cas où le propriétaire ou l'usufruitier ne peut à raison de la qualité de l'occupant, prendre possession de l'immeuble, il peut exiger de l'occupant une augmentation de loyer, de même qu'une participation aux charges dans les conditions fixées à l'article 7.

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

## ART. 5.

L'occupant jouit du bénéfice de la prolongation d'occupation même vis-à-vis de l'acquéreur de l'immeuble. Ce dernier ne peut réclamer soit pour lui-

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

§ 8. L'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts si, 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.

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

ART. 5.

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

ART. 5.

De bewoner heeft aanspraak op de verlenging van bewoning zelfs tegenover den koper van het vast goed. De koper kan alleen dan de intrekking

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

Toutefois, le nouveau propriétaire peut demander le retrait de la prorogation, dans les conditions déterminées par l'article 4, paragraphes 2 et 3, si les motifs graves invoqués ont pris naissance, dans son chef, trois mois au moins après la conclusion du contrat constituant son titre.

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

§ 2. — Si la transmission de la propriété a eu lieu en exécution d'une décision de justice, après le 14 août 1920 et avant le 18 mai 1922, la durée de la prorogation est réduite à six mois, à compter du jour de la notification à l'occupant de la transmission de la propriété.

Si, aux termes de la loi en vigueur au moment de la transmission de la propriété, le locataire n'avait pas droit à la prorogation et pour autant que cette transmission ait eu lieu avant le 18 mai 1922, il sera tenu de quitter les lieux dans les six mois à compter du jour où notification lui aura été faite du changement de propriétaire.

## ART. 7.

Le locataire qui a bénéficié de la prorogation peut néanmoins quitter les lieux loués, en observant les conditions fixées par la convention de bail ou par l'usage.

même, soit pour ses descendants ou ascendants ou ceux de son conjoint l'occupation de l'immeuble que, si les motifs qu'il invoque, dans les conditions indiquées à l'article 4, ont pris naissance trois mois après son acquisition, le tout sans préjudice des dispositions de l'article 34.

## ART. 6.

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

Texte proposé par la Commission.

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.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

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.

Projet adopté par la Chambre.

## CHAPITRE II.

## De la limitation du prix des loyers.

## ART. 10.

Sauf pour les lieux pour lesquels la loi ne prévoit pas de prorogation, il est interdit au bailleur de majorer au delà des limites déterminées à l'article suivant le loyer fixé au 1<sup>er</sup> août 1914.

Il lui est également interdit de dépasser indirectement cette majoration, en augmentant les charges de quelque nature qu'elles soient, incombant au preneur en vertu de la loi ou de l'usage.

## ART. 11.

La limitation des loyers prévue par l'article qui précède est fixée conformément au tableau ci-après :

| COMMUNES.  | MAJORATION : 50 %.                         | MAJORATION : 75 %.                |
|--|--|-----------------------------------|
| Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Aulerghem et les communes de plus de 100.000 habitants. | Loyers n'excédant pas 1,200 francs par an. | Loyers supérieurs à 1,200 francs. |
| De 50,000 à 100,000 habitants.   | Loyers n'excédant pas 900 francs par an.   | Loyers supérieurs à 900 francs.   |
| De moins de 50,000 habitants   | Loyers n'excédant pas 600 francs par an.   | Loyers supérieurs à 600 francs.   |

Projet amendé par le Sénat.

## CHAPITRE II.

## De la limitation du prix des loyers.

## ART. 7.

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

(Voir l'alinéa 2 en face de l'article 12 de la Chambre et de l'alinéa 3 du § 1 de l'article 7 de la Commission.)

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

Texte proposé par la Commission.

## 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, qu'il soit déjà expiré, qu'il vienne à expiration, ou qu'il soit encore en cours, à concurrence de 100 % maximum du loyer fixé au 1<sup>er</sup> août 1914.

En outre, le bailleur peut mettre à la charge du preneur l'intérêt au taux de 10 % du montant des réparations effectuées aux lieux loués sans que cette dernière majoration dépasse 15 % du loyer au 1<sup>er</sup> 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 est supérieur à celui qui existait au 1<sup>er</sup> août 1914. En cas de contestation soulevée par le preneur, le juge détermine la fraction qui incombe à ce dernier dans la dépense.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

## 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 — onverschillig of deze reeds geëindigd is, komt te eindigen ofwel nog van kracht is — door den verhuurder verhoogd worden, met ten hoogste 100 t. h. van den huurprijs op 1 Augustus 1914.

De verhuurder kan bovendien den interest tegen 10 t. h. van het bedrag der herstellingen, gedaan aan het verhuurd perceel, ten laste van den huurder leggen, zonder dat deze laatstgemelde verhooving 15 t. h. van den huurprijs op 1 Augustus 1914 mag overschrijden. De verhuurder kan ook den rechter verzoeken, ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verplichtingen, betreffende de watervoorziening, het vuur en het licht, waartoe de verhuurder krachtens de huur gehouden is, in zooverre deze kosten meer bedragen dan die op 1 Augustus 1914. Is er geschil vanwege den huurder, dan bepaalt de rechter welk aandeel der uitgave te diens laste valt.

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

Le bailleur peut cependant obtenir, après justification, une majoration supplémentaire égale à 10 p. c. du montant des réparations effectuées aux lieux loués, sans que cette majoration puisse dépasser 15 p. c. du loyer au 1<sup>er</sup> août 1914.

## ART. 12.

Les taux maxima déterminés aux articles 10 et 11, s'appliquent tant aux baux prorogés qu'aux baux en cours et à ceux qui seront conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi, que les lieux aient été loués meublés ou non.

## ART. 13.

Les conditions de la location au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> août 1914, s'ils n'étaient pas loués meublés ou s'ils étaient loués dans

## (Al. 2 de l'art. 7.)

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

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

## ART. 8.

Les conditions de la location au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> août 1914, s'ils n'étaient pas loués meublés ou s'ils étaient loués dans

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

Le maximum ci-dessus déterminé est applicable tant aux baux prorogés qu'à ceux en cours ou 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 pourra sortir ses effets que si elle concerne des baux devant se prolonger pendant une durée de trois ans au moins après l'expiration du délai d'application de la loi, et si elle a été homologuée par le juge de paix à la requête des parties.

## ART. 8.

Les conditions de la location au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> août 1914, s'ils n'étaient pas loués meublés ou s'ils étaient loués dans des

Het hierboven bepaald maximum is van toepassing zoowel op de verlengde als op de loopende huurovereenkomsten, evenals 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 die nog moeten loopen gedurende eene tijdruimte van ten minste drie jaar na het verstrijken van den tijd van toepassing der 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

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

conditions exceptionnelles, le montant du loyer auquel ils eussent pu, normalement, à cette date, être loués ou être loués meublés et déterminé par le juge.

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. 14.**

Le bailleur et le preneur auront la faculté de faire reviser, pour l'avenir, sur les bases des articles 10 et 11, les baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les modifications apportées au 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<sup>er</sup> janvier 1925.

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

**ART. 15.**

Le bailleur pourra poursuivre la revision des clauses accessoires des baux, ayant pour objet des fournitures ou des prestations autres que l'habitation, et dont l'exécution entrainerait pour lui une charge qui ne pouvait être normalement prévue au moment de la conclusion du contrat.

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

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.

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.

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.

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.

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.

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<sup>er</sup> janvier 1925.

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

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

(Comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

### 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<sup>er</sup> janvier 1925 :

- 1° Les immeubles vacants;
- 2° Les parties d'immeubles vacantes destinées à servir de logement et habituellement donnés en location.

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

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

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

##### ART. 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

### 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° De leegstaande vaste goederen;
- 2° De leegstaande gedeelten van vaste goederen, bestemd om tot woongelegenschap te dienen en gewoonlijk in huur gegeven.

Wat betreft n° 1°, mag de opvordering slechts geschieden mits voorafgaande machtiging door den Gouverneur der provincie.

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

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

##### ART. 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.

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

(Comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

Texte proposé par la Commission.

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 intervenant 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. 17.

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

Tekst voorgesteld door de Commissie.

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 opgemaakt. 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 bezet is binnen eene maand na de beteekening, is het bestuur vervallen van het recht van inbezitneming.

ART. 17.

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

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

(Comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

(Idem.)

Texte proposé par la Commission.

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.

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.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

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. 19.

De akten en overeenkomsten betreffende de uitvoering van het racht 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.

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

ART. 22.

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

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

**ART. 16.**

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux immeubles dont le gros œuvre a été achevé après le 11 novembre 1918; il en est de même lorsque le propriétaire a fait subir à l'immeuble, depuis cette date, des transformations dont la valeur excède de plus de 50 p. c. la valeur du bien au 1<sup>er</sup> août 1914.

Toutefois, ces dispositions sont applicables dans le cas et dans la mesure où les frais ont été couverts par les pouvoirs publics ou par les indemnités pour dommages de guerre.

**ART. 9.**

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits que

**CHAPITRE IV.****Dispositions générales.****ART. 22.**

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 transformation dont la valeur excède la moitié de la valeur du bien au 1<sup>er</sup> août 1914.

Il n'en est autrement que dans la mesure où les frais ont été couverts par les pouvoirs publics ou par des indemnités pour dommages de guerre.

**ART. 23.**

La loi ne s'applique pas aux immeubles habités jusqu'ici par leur propriétaires et qui n'ont pas été donnés en location, en tout ou en partie, depuis le 1<sup>er</sup> août 1914.

**ART. 24.**

Les dispositions des articles 4 à 8 ne sont pas applicables aux immeubles pour lesquels la loi, aux termes du premier alinéa de l'article 2 n'accorde pas au preneur le bénéfice d'une prolongation d'occupation.

**ART. 25.**

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits que

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

**CHAPITRE IV.****HOOFDSTUK IV.****Dispositions générales.****Algemeene bepalingen.****ART. 23.****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 transformation dont la valeur excède la moitié de la valeur du bien au 1<sup>er</sup> août 1914.

Il n'en est autrement que dans le cas où les frais ont été couverts par les pouvoirs publics ou par les indemnités pour dommages de guerre.

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, waaraan sedert dezen datum veranderingen werden aangebracht, waarvan de waarde de helft overschrijdt van de waarde van het goed op 1 Augustus 1914.

Van deze bepaling wordt afgeweken alleen ingeval de kosten door de openbare machten of door de vergoedingen wegens oorlogsschade gedekt werden.

**ART. 24.****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<sup>er</sup> août 1914.

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.****ART. 25.**

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits que

De onderhuurders hebben tegenover den voornamen huurder al de rechten,

## Projet adopté par la Chambre.

celui-ci possède vis-à-vis du propriétaire, tant en ce qui concerne la prorogation des baux qu'en ce qui concerne la limitation du prix des loyers.

en cas de départ du locataire principal, si la faculté de sous-location a été admise, même tacitement.

Si les lieux ont été loués meublés, le locataire principal aura le droit d'emporter le mobilier lui appartenant.

## ART. 32.

Pendant la durée d'application de la présente loi, la clause résolutoire expresse insérée dans les baux prorogés ou susceptibles de prorogation restera sans effet.

Il en sera de même de toute clause ou stipulation interdisant la sous-location partielle.

## ART. 30.

Le juge de paix de la situation de l'immeuble connaît, mais en premier

## Projet amendé par le Sénat.

celui-ci possède vis-à-vis du propriétaire tant en ce qui concerne la prorogation des baux qu'en ce qui concerne la limitation du prix des loyers.

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

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

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

## ART. 26.

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

## ART. 27.

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

## ART. 28.

Toutes contestations auxquelles donnera lieu l'application de la pré-

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

celui-ci possède vis à-vis du propriétaire, tant en ce qui concerne la prorogation des baux qu'en ce qui concerne la limitation du prix des loyers.

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

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

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

welke deze heeft tegenover den eigenaar, zoowel wat betreft de huurverlenging als wat betreft de beperking der huurprijzen.

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

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.

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. 26.

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

ART. 27.

Les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi sont,

ART. 27.

De geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behooren,

Projet adopté par la Chambre.

ressort seulement, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, de toutes les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, quel que soit le prix annuel du bail et même en cas de contestation de titre.

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

## ART. 33.

Dans les contestations auxquelles donne lieu l'application de la présente loi et qui sont relatives à la prorogation ou au montant des loyers, la preuve pourra être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

## ART. 34.

Sont seuls admis au bénéfice de la prorogation des baux :

- 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 nationalités indépendantes de ces nations.

Projet amendé par le Sénat.

sente loi sont, mais au premier ressort seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, même en cas de contestation de titre.

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

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

## ART. 29.

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

## ART. 30.

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 états indépendants de ces nations.

Texte proposé par la Commission.

mais au 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.

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.

**ART. 29.**

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1<sup>o</sup> Les Belges ;
- 2<sup>o</sup> Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;
- 3<sup>o</sup> Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;
- 4<sup>o</sup> 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.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

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 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.**

Deze wet geldt alleen voor :

- 1<sup>o</sup> De Belgen ;
- 2<sup>o</sup> De burgers der landen die in den oorlog aan de zijde van België streden ;
- 3<sup>o</sup> De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;
- 4<sup>o</sup> De onderdanen behoorende 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 een van die natiën onafhankelijke nationaliteit heeft verheven.

## Projet adopté par la Chambre.

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

## ART. 35.

Les modifications apportées par la présente loi au taux des loyers ne commenceront à courir qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1923 ou de la première échéance qui suivra cette date.

## ART. 37.

Pendant la durée d'application de la présente loi et sous réserve de l'exécution des contrats ayant reçu date certaine avant le 18 mai 1922, il ne pourra être procédé au changement des locaux affectés à l'habitation habituellement donnés en location, et réellement occupés à ce titre au 1<sup>er</sup> mars 1922, en salles de spectacles, de danse, de cinémas, de restaurant ou de débits de boissons.

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, la remise des lieux à leur destination, aux frais du contrevenant.

## ART. 38.

Par dérogation à l'article 100 du Code pénal, le chapitre VII et l'article 85 du Livre I de ce Code sont applicables aux infractions prévues par la présente loi.

## Projet amendé par le Sénat.

Les personnes visées *sub numeris* 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> 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. 31.

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

## ART. 32.

Pendant la durée d'application de la présente loi, et à partir de sa mise en vigueur, ne pourront être convertis en salles de spectacle, salles de danse, cinémas, restaurants, débits de boissons, les locaux qui, affectés à l'habitations, étaient habituellement donnés en location et se trouvaient réellement occupés à ce titre au 1<sup>er</sup> 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 de ce Code est applicable aux infractions prévues par le présent article.

Texte proposé par la Commission.

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, § 1, alinéa final, 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<sup>er</sup> 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 de ce Code est applicable aux infractions prévues par le présent article.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

De bij de n<sup>o</sup>s 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, § 1, slotalinea, gaat in op den eersten vervalddag 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, Boek I, van dit Wetboek toepasselijk op de overtredingen, bij het onderhavige artikel voorzien.

Projet adopté par la Chambre.

**ART. 31.**

Toutes les clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

**ART. 36.**

Sera puni d'une peine de huit jours à un mois d'emprisonnement et d'une amende de 20 francs à 5,000 francs celui qui, abusant des besoins d'autrui, aura donné en location des immeubles ou parties d'immeubles, meublés ou non, à un taux usuraire ou perçu directement ou indirectement des loyers usuraires.

La tentative du délit est punissable des mêmes peines.

La présente disposition cessera ses effets le 31 décembre 1925.

Projet amendé par le Sénat.

**ART. 33.**

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

**ART. 35.**

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

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

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

Texte proposé par la Commission.

**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 à l'alinéa final de l'article 7, § 2.

**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<sup>er</sup> juillet 1926, et en cas de départ des lieux loués avant cette date dans les six mois de la cessation de l'occupation.

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

Le juge de paix, saisi de la requête, fait appeler la partie adverse par 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.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

**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 de slotalinea van artikel 7, § 2.

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

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

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

**ART. 39.**

En ce qui concerne les occupants d'immeubles et parties d'immeubles que la présente ne soumet plus à la prorogation, la loi du 14 août 1920 continuera ses effets pour la durée fixée par ses dispositions.

Sauf dans le cas de motifs graves et dans les cas où le bailleur veut habiter lui-même les lieux loués ou les faire habiter par ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, les locataires d'habitations soustraites à la prorogation prévue par la présente loi ont droit à un préavis d'un an à dater du jour où prend fin la prorogation dont ils jouissent en vertu de la loi du 14 août 1920.

Pendant la durée du préavis prévu par l'alinéa précédent, le loyer sera fixé conformément aux dispositions des articles 10 et 11.

**ART. 41.**

Les droits conférés aux acquéreurs des immeubles vendus par décision de justice, par la loi du 14 août 1920, leur resteront acquis pour autant que la vente ait eu lieu avant le 18 mai 1922.

**CHAPITRE V.****Dispositions transitoires.****ART. 36.**

Les occupants d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, par application de la présente loi, ne bénéficient pas d'une prolongation d'occupation jouiront toutefois de la prorogation que leur accordait la loi du 14 août 1920, et cela pour la durée fixée par la dite loi.

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

Durant la prolongation d'occupation prévue par l'alinéa précédent, les loyers, ainsi que les charges de l'occupant seront fixés, si le bailleur le juge bon, en conformité de l'article 7 de la présente loi.

**ART. 34.**

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

Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

## CHAPITRE V.

## HOOFDSTUK V.

## Dispositions transitoires.

## Overgangsbepalingen

## ART. 34.

## ART 34.

§ 1. Les occupants d'immeubles ou de parties de ceux des immeubles qui, par application de l'article 3, 3<sup>e</sup> de la présente loi ne pourraient plus bénéficier d'une prolongation d'occupation jouiront toutefois de la prorogation que leur accordait la loi du 14 août 1920, et cela pour la durée fixée par la dite loi.

§ 1. — Aan de bewoners van vaste goederen of van gedeelten van vaste goederen, die krachtens artikel 3, 3<sup>e</sup>, dezer wet geen aanspraak meer mochten hebben op eene verlenging 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. 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.

§ 2. — Zij moeten het verhuurd perceel alleen dan ontruimen wanneer hun eene opzegging wordt betekend, 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 nakomelingen of voorzaten te laten betrekken overeenkomstig artikel 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.

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.

## ART. 35.

§ 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.

§ 1. — De koper van een goed, ingevolgd 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.

Projet adopté par la Chambre.

Projet amendé par le Sénat.

saisie, d'une procédure de voie parée ou d'un jugement déclaratif de faillite.

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

**ART. 40.**

Dans les affaires introduites et non jugées qui concernent des immeubles ou parties d'immeubles qui n'étaient pas soumis à la loi du 14 août 1920, il sera statué, tant au point de vue de la prorogation que de la fixation du loyer, conformément aux dispositions de la présente loi.

Les jugements d'expulsions 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. 37.**

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

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

**ART. 38.**

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

Texte proposé par la Commission.

§ 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. 36.

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

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. 37.

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

Tekst voorgesteld door de Commissie.

§ 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 maanden vanaf den dag, waarop de overdracht hem bij aangeteekenden brief beteekend werd.

ART. 36.

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

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

ART. 37.

Deze wet treedt in werking vanaf den dag harer bekendmaking.