

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1921-1922.

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

(Voir les n^{os} 245, 370, 371, 373, 376, 385, 387, 389, 393, 405, 406,
421, 423, 425 et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants,
séances des 4, 5, 6, 7, 11, 14 et 18 juillet 1922.)

CHAPITRE PREMIER.

De la prorogation des baux à loyer.

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

§ 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

EERSTE HOOFDSTUK.

Huurverlenging.

EERSTE ARTIKEL.

§ 1. — Elke huurder, vroegere huurder, onderhuurder of vroegere onderhuurder is, binnen de hierna bepaalde grenzen, gerechtigd om het door hem bewoonde perceel verder te betrekken, zelfs wanneer gezegd perceel slechts na het in werking treden dezer wet betrokken werd, tot het tijdstip van het jaar 1925 overeenstemmend met den datum der ingenottreding, onder de voorwaarden zijner schriftelijke of mondelinge huur en overeenkomstig de navolgende bepalingen.

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

§ 3. — Bij overlijden van den huurder genieten zij, die sedert ten minste zes maand bij hem inwoonden, met

depuis six mois au moins, à l'exclusion des employés et gens de service. Le délai de six mois n'est pas applicable au conjoint.

ART. 2.

Le bénéfice de la prorogation n'est pas acquis aux locataires ayant pris à bail un immeuble dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} 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^{er} août 1914 ne dépassait pas les taux prévus à l'article 2.

uitzondering van bedienden en dienstboden, het voordeel van de huurverlenging. Het tijdsbestek van zes maand geldt niet voor een van de echtgenooten.

ART. 2.

Het voordeel der verlenging geldt niet voor de huurders die een vast goed in huur hebben genomen, waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1^{er} Augustus 1914 overschreed :

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

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

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

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

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

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

Wanneer de onderverhuuring zelfs stilzwijgend werd aangenomen door den verhuurder, wordt alleen het evenredig deel van den huurprijs betreffende het door den voornamen huurder werkelijk bewoond gedeelte van het vast goed in aanmerking genomen tot bepaling van het bedrag van den huurprijs.

ART. 3.

§ 1. — De verlenging is van toepassing op de verhuurde perceelen, welke tegelijk tot woning van den huurder strekken en voor dezès handel of nijverheid dienen, indien de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 de bij artikel 2 bepaalde bedragen niet overschreed.

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^{er} août 1914, ne dépassait pas 500 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.

§ 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.

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

1^o Aux lieux loués à usage exclusivement commercial ou industriel et affectés à cet usage au 1^{er} mars 1922 ;

2^o 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.

§ 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.

ART. 4.

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

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

De verlenging is eveneens van toepassing op de verhuurde perceelen, welke tegelijk tot woning van den huurder strekken en voor een landbouwbedrijf dienen, mits de huurprijs, op 1 Augustus 1914, niet de som van 500 frank overschreed en de uitgestrektheid niet meer dan twee hectaren bedroeg.

De verlenging is slechts van toepassing op de woning en de aanliggende gronden.

§ 2. — Wat aangaat de vaste goederen en gedeelten van vaste goederen, die, bij het in werking treden dezer wet, gewoonlijk niet te huur gesteld werden, is de verlenging niet van toepassing op de huur, mits partijen aldus uitdrukkelijk en schriftelijk overeengekomen zijn.

§ 3. — De verlenging is niet van toepassing :

1^o Op de perceelen die uitsluitend voor handel of nijverheid werden verhuurd en die op 1 Maart 1922 daartoe werden gebruikt ;

2^o Op villa's, buitenverblijven of andere lustwoningen, welke de huurder slechts tijdens een deel van het jaar huurt of betreft.

§ 4. — De verlenging kan niet ingeroepen worden om de uitvoering van werken van algemeen nut te verhinderen of wanneer het vaste goederen geldt, die aan openbare besturen toebehooren en bestemd zijn om voor een dienst van algemeen belang te worden gebruikt.

ART. 4.

§ 1. — De verlenging geschiedt van rechtswege.

§ 2. — De verhuurde 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

du locataire ou ancien locataire, sous-locataire ou ancien sous-locataire, à apprécier par le juge.

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.

§ 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.

§ 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.

§ 5. — Dans les cas visés aux paragraphes 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

huurder of vroegeren huurder, onderhuurder of vroegeren onderhuurder, doet blijken van bijzonder gewichtige redenen, waarover de rechter oordeelt.

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

Deze termijn wordt vastgesteld op straffe van vervallenverklaring.

§ 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.

§ 4. — De verhuurder kan zich ook 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 en stand, verstrekt naar de bedingen der huurovereenkomst, behoudens evenredige vermindering van den huurprijs en zonder dat de huurder eenig verlies of eenige kosten uit dien hoofde mag ondergaan.

§ 5. — In de gevallen voorzien bij bovenstaande paragrafen 2 en 3 kan de rechter beslissen dat, mits eene door hem te bepalen vermindering van den huurprijs, een deel van het verhuurd huis te beschikking zal gesteld worden hetzij van den verhuurder, hetzij van dezes voor- of nazaten of van die van zijn echtgenoot.

§ 6. — De verlenging kan geweigerd of de intrekking er van aangevraagd worden door iederen Belg, die op 18 Mei 1922 eigenaar was van één of meer vaste goederen en den wil te kennen geeft, daarin te verblijven of er zijne nazaten bij dezer instelling te laten verblijven.

Indien de eigenaar een zijner vaste

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.

§ 8. — Les dérogations prévues par le paragraphe 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 p. c., 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 septante ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité grave dûment constatée, victimes civiles de la guerre atteintes d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c., 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 paragraphe 4 du présent article.

§ 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.

goederen reeds bewoont, moet hij, om van vast goed te veranderen, van een rechtmatig belang doen blijken.

§ 7. — De verlenging zal den huurders, die het vast goed bewonen, slechts ontnomen worden mits eene opzegging zes maanden te voren en enkel wat de lokalen betreft, welke de eigenaar of zijne nazaten, volgens hun rang en stand, noodig hebben voor hunne huisvesting en voor die der personen welke gewoonlijk bij hen inwonen.

§ 8. — De afwijkingen, voorzien bij paragraaf 6 van dit artikel, kunnen niet ten gevolge hebben, hunne woning te ontnemen aan de huurders, die tot een der volgende categorieën behoren :

Oorlogsinvaliden wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt, oorlogsweduwen, opgaande bloedverwanten die de weduwe of de kinderen van voor het Vaderland gesneuvelde militairen bij zich opgenomen hebben, geteisterden wier woning wegens een oorlogsfeit vernield of onbewoonbaar gemaakt werd en nog niet heropgebouwd is, gezinshoofden met vier minderjarige kinderen te hunnen laste, huurders die zeventig jaar oud of door eene behoorlijk vastgestelde ziekte of zwaar lichaamsgebrek aangetast zijn, burgerlijke oorlogsslachtoffers wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt, tenzij de eigenaar zelf of zijne kinderen tot eene dezer categorieën behoort. De eigenaar kan zich, in elk geval, beroepen op de bepaling van paragraaf 4 van dit artikel.

§ 9. — Wordt de verlenging geweigerd of ingetrokken, dan wordt een opzegging van ten minste zes maand toegestaan, indien het gezin van den huurder, vroegeren huurder, onderhuurder of vroegeren onderhuurder ten minste vier bij hem inwonende kinderen telt, of indien de huurder of onderhuurder is ofwel een oudstrijder, ofwel de weduwe of de rechthebbende van een voor het Vaderland gesneuvelden militair.

§ 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.

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. 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.

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.

Toutefois, le nouveau propriétaire peut demander le retrait de la proro-

§ 10. — De termijnen, bepaald bij de paragrafen 7 en 9, moeten niet in acht genomen worden, wanneer de uitzetting wordt uitgesproken wegens niet-betaling van den huurprijs of wegens misbruik van genot.

ART. 5.

In al de gevallen voorzien bij artikel 4, indien de verhuurder het verhuurde perceel niet betreft of niet laat betrekken binnen drie maanden na het vertrek van den huurder, of indien het slechts schijnbaar betrokken wordt, heeft de vroegere huurder recht op schadeloosstelling, evenals op zijne wederinstelling, indien daartoe termen zijn.

ART. 6.

Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gesteld van de nakoming, door den huurder, van zijne verbintenissen, 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 verleen en om aan zijne verbintenissen te voldoen.

ART. 7.

De huurder, die het voordeel der verlenging heeft genoten, kan niettemin het gehuurde perceel verlaten, mits hij zich houdt aan de voorwaarden, door de huurovereenkomst of door het gebruik bepaald.

ART. 8.

§ 1. — Door de eigendomsoverdracht wordt aan den bewoner, huurder of vroegeren huurder, het voordeel der huurverlenging niet ontnomen.

De nieuwe eigenaar kan echter de intrekking der verlenging aanvragen.

gation, 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. 9.

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits que celui-ci possède vis-à-vis du propriétaire.

Vis-à-vis du propriétaire, le bénéfice de la prorogation est acquis aux sous-locataires ou aux anciens sous-locataires, 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.

zoals is bepaald bij artikel 4, paragraphen 2 en 3, indien de aangevoerde gewichtige redenen zich van zijne zijde voordoene ten minste drie maand na het aangaan van de overeenkomst, welke voor hem geldt als titel.

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.

§ 2. — Indien de eigendomsoverdracht ter uitvoering van eene gerechtelijke beslissing geschiedde na 14 Augustus 1920 en vóór 18 Mei 1922, wordt de duur der verlenging verminderd tot zes maand vanaf den dag, waarop de eigendomsoverdracht aan den bewoner is beteekend.

Indien de huurder, naar luid van de wet van kracht bij de eigendomsoverdracht, geen recht had op de verlenging en in zooverre die overdracht geschiedde vóór 18 Mei 1922, is hij verplicht, het perceel te ontruimen binnen zes maanden vanaf den dag, waarop de verandering van eigenaar hem beteekend werd.

ART 9.

De onderverhuurders hebben tegenover den voornamen huurder al de rechten welke deze heeft tegenover den eigenaar.

Tegenover den eigenaar komt het voordeel der verlenging aan de onderhuurders of vroegere onderhuurders ten goede, bij vertrek van den voornamen huurder, indien onderverhuuring zelfs stilzwijgenderwijze toegelaten was.

Indien de perceelen gemeubileerd verhuurd waren, heeft de voornamen huurder het recht de hem toebehorende meubelen mede te nemen.

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^{er} 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 p. c.	Majoration : 75 p. c.
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, Anderghem 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.

HOOFDSTUK II.

Beperking der huurprijzen.

ART. 10.

Behalve voor de perceelen, waarvoor de wet geen verlenging voorziet, is het den verhuurder verboden, den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs te verhoogen boven de grenzen bepaald in het volgend artikel.

Het is hem eveneens verboden, deze verhooging onrechtstreeks te overschrijden door verzwaring der lasten, van welken aard ook, die door de wet of krachtens het gebruik aan den huurder zijn opgelegd.

ART. 11.

De bij het vorig artikel voorziene beperking van de huurprijzen wordt vastgesteld overeenkomstig onderstaande tabel :

GEMEENTEN	Verhooging : 50 t. h.	Verhooging : 75 t. h.
Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joosten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Vorst, Ukkel, Watermaal - Boschoorde, Sint-Pieters-Jette, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Anderghem en de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners.	Huurprijzen die niet meer dan 1,200 frank per jaar bedragen.	Huurprijzen die meer dan 1,200 frank bedragen.
Van 50,000 tot 100,000 inwoners.	Huurprijzen die niet meer dan 900 frank per jaar bedragen.	Huurprijzen die meer dan 900 frank bedragen.
Van minder dan 50,000 inwoners.	Huurprijzen die niet meer dan 600 frank per jaar bedragen.	Huurprijzen die meer dan 600 frank bedragen.

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^{er} 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^{er} août 1914 peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit, même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

Si les lieux n'étaient pas loués au 1^{er} août 1914, s'ils n'étaient pas loués meublés ou s'ils étaient loués dans des conditions exceptionnelles, le montant du loyer auquel ils eussent pu, normalement, à cette date, être loués ou être loués meublés est déterminé par le juge.

ART. 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^{er} janvier 1925.

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

De verhuurder kan echter, mits rechtvaardiging, eene bijkomende verhooging bekomen gelijk aan 10 t. h. van het bedrag der kosten voor aan het verhuurd perceel gedane herstellingen, zonder dat die verhooging 15 t. h. van den huurprijs op 1 Augustus 1914 mag overschrijden.

ART. 12.

De bij de artikelen 10 en 11 bepaalde maximum-bedragen zijn 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.

ART. 13.

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

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

ART. 14.

De verhuurder en de huurder kunnen de vóór het in werking treden van dezes wet gesloten huurovereenkomsten laten herzien voor de toekomst, volgens de grondslagen van de artikelen 10 en 11.

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

De herziening geldt slechts vanaf den vervaltijd volgende op het instellen van de rechtsvordering.

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 entraînerait pour lui une charge qui ne pouvait être normalement prévue au moment de la conclusion du contrat.

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^{er} 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.

CHAPITRE III.**De la réquisition des immeubles.****ART. 17.**

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

- 1° Les immeubles vacants ;
- 2° Les parties d'immeubles vacantes destinées à servir de logement et habituellement données 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 déci-

ART. 15.

De verhuurder kan de herziening vervolgen van de bijkomende bedingen der huurovereenkomsten, welke andere leveringen of verstrekkingen dan de woning ten doel hebben en waarvan de uitvoering hem een last mocht opleggen, die bij het aangaan van het contract normaal niet kon voorzien worden.

ART. 16.

De bepalingen van deze wet zijn niet van toepassing op de vaste goederen, waarvan de ruwbouw werd voltrokken na 11 November 1918; hetzelfde geldt wanneer de eigenaar sedert dien datum aan het vaste goed veranderingen heeft doen aanbrengen, waarvan de waarde meer dan 50 t. h. hooger is dan de waarde van het goed op 1 Augustus 1914.

Deze bepalingen zijn echter van toepassing ingeval en in zoverre de kosten door de openbare machten of door de vergoedingen wegens oorlogsschade gedekt werden.

HOOFDSTUK III.**Opvordering van vaste goederen.****ART. 17.**

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 woongelegenheden 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 beslis-

sion du collège notifiée à l'intéressé est soumise, dans les cinq jours, à l'approbation du Gouverneur qui devra statuer dans les dix jours.

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

ART. 18.

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

ART. 19.

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

ART. 20.

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

ART. 21.

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.

sing van het college, aan den belanghebbende beteekend, binnen vijf dagen ter goedkeuring voorgelegd aan den Gouverneur; deze moet binnen tien dagen uitspraak doen.

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

ART. 18.

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

ART. 19.

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

ART. 20.

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

ART. 21.

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

ART. 22.

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

ART. 23.

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

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

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

ART. 24.

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

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

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

ART. 25.

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. 22.

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

ART. 23.

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

Deze beteekening geldt als opvoordering 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. 24.

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

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

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

ART. 25.

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

ART. 26.

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

ART. 27.

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

ART. 28.

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

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

ART. 29.

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

CHAPITRE IV.**Dispositions générales.****ART. 30.**

Le juge de paix de la situation de l'immeuble connaît, mais en premier ressort seulement, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, de toutes les contestations auxquelles

ART. 26.

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

ART. 27.

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

ART. 28.

In elke gemeentekantoor door het college van burgemeester en schepenen eene commissie ingesteld worden, welke gelast is, de beschikbare woongelegenheden in de gemeente op te sporen, er een 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 hooger bedoeld opvorderingsrecht uit.

ART. 29.

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

HOOFDSTUK IV.**Algemeene bepalingen.****ART. 30.**

De vrederechter van het kanton, waar het vast goed is gelegen, neemt kennis, doch slechts in eersten aanleg, welk ook het bedrag van den eisch zij, van alle betwistingen waar-

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. 31.

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

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. 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^o Les Belges ;
- 2^o Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;
- 3^o Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;

toe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, welke ook de jaarlijksche huurprijs zij en zelfs bij betwisting van titel.

Hij neemt insgelijks kennis van alle andere geschillen op grond van het huurcontract, wanneer die geschillen in samenhang zijn met eene betwisting voortvloeiende uit de toepassing dezer wet.

ART. 31.

Alle bedingen en bepalingen, die strijdig zijn met de bepalingen dezer wet, worden geacht niet te bestaan en geen uitwerking te hebben.

ART. 32.

Gedurende den tijd van toepassing dezer wet, blijft het uitdrukkelijk opheffend beding, ingelascht in de huurovereenkomsten die worden verlengd of die voor verlenging in aanmerking komen, zonder uitwerking.

Dit geldt eveneens voor elk beding of elke bepaling, waarbij de geheele onderverhuring is verboden.

ART. 33.

Bij de geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft en die de huurverlenging of het bedrag der huurprijzen betreffen, kunnen de bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht worden.

ART. 34.

Tot het voordeel van de huurverlenging worden alleen toegelaten :

- 1^o De Belgen ;
- 2^o De burgers der landen die in den oorlog aan de zijde van België streden ;
- 3^o De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;

4° 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.

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^{er} janvier 1923 ou de la première échéance qui suivra cette date.

CHAPITRE V.

Dispositions pénales.

ART. 36.

Sera puni d'une peine de huit jours à un mois d'emprisonnement et d'une amende de 26 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.

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

4° 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.

De onder n^{rs} 2, 3 en 4 bedoelde personen worden slechts tot het voordeel der huurverlenging toegelaten, indien de in hun land geldende huishuurwetten toepasselijk zijn op de Belgische onderhoorigen.

ART. 35.

De bij deze wet in het bedrag der huurprijzen gebrachte wijzigingen gaan eerst in op 1 Januari 1923 of op den eersten vervaldag na dezen datum.

HOOFDSTUK V.

Strafbepalingen.

ART. 36.

Met eene gevangenisstraf van acht dagen tot eene maand en met eene geldboete van 26 frank tot 5,000 frank wordt gestraft hij die, misbruik makend van een andermans behoeften, vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, al of niet gemeubileerd, tegen woekerprijzen verhuurt of woekerhuurprijzen rechtstreeks of onrechtstreeks doet betalen.

De poging tot het wanbedrijf is met dezelfde straffen strafbaar.

Deze bepaling houdt op van kracht te zijn op 31 December 1925.

ART. 37.

Gedurende den tijd van toepassing dezer wet, en onder voorbehoud van de uitvoering der overeenkomsten die vóór 18 Mei 1922 eene vaste dagteekening hebben gekregen, mag niet worden overgegaan tot verandering der tot woning bestemde lokalen, die

réellement occupés à ce titre au 1^{er} 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.

CHAPITRE VI.

Dispositions transitoires.

ART. 39.

En ce qui concerne les occupants d'immeubles et parties d'immeubles que la présente loi 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.

gewoonlijk in huur gegeven worden en als zoodanig op 1 Maart 1922 werkelijk in gebruik genomen waren, 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 de plaatsen op kosten van den overtreder hunne vroegere bestemming moeten herkrijgen.

ART. 38.

Met afwijking van artikel 100 van het Strafwetboek, zijn hoofdstuk VII en artikel 85 van Boek I van dit Wetboek toepasselijk op de bij deze wet voorziene overtredingen.

HOOFDSTUK VI.

Overgangsbepalingen.

ART. 39.

Wat betreft de bewoners van vaste goederen en van gedeelten van vaste goederen, welke deze wet niet meer aan verlenging onderwerpt, blijft de wet van 14 Augustus 1920 van kracht voor den duur vastgesteld door hare bepalingen.

Behalve wanneer er gewichtige redenen aanwezig zijn en ingeval de verhuurder het verhuurd perceel wil zelf betrekken of het laten betrekken door zijne voor- en nazaten of die van zijn echtgenoot, hebben de huurders van woningen, waarop de bij deze wet voorziene verlenging niet van toepassing is, recht op eene opzegging van één jaar vanaf den dag waarop de verlenging, welke zij genieten krachtens de wet van 14 Augustus 1920, een eind neemt.

Gedurende den termijn der opzegging voorzien bij de vorige alinea, wordt de huurprijs vastgesteld overeenkomstig de bepalingen der artikelen 10 en 11.

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. 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.

Bruxelles, le 18 juillet 1922.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

ART. 40.

Alle aanhangige en niet beslechte zaken betreffende vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, waarop de wet van 14 Augustus 1920 niet van toepassing was, worden, zoowel voor de huurverlenging als voor de bepaling van den huurprijs, beslist overeenkomstig de bepalingen dezer wet.

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

ART. 41.

De rechten, door de wet van 14 Augustus 1920 verleend aan de verkrijgers van vaste goederen verkocht ingevolge eene gerechtelijke beslissing, blijven hun toegekend in zooverre de verkoop vóór 18 Mei 1922 geschiedde.

Brussel, den 18ⁿ Juli 1922.

*De Voorzitter van de Kamer der
Volksvertegenwoordigers.*

ÉMILE BRUNET.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

A. HUYSHAUWER,
BOUCHERY.