

## SÉNAT DE BELGIQUE.

---

RÉUNION DU 20 OCTOBRE 1922

---

Rapport complémentaire de la Commission de la Justice, chargée d'examiner le Projet de Loi portant revision de la loi du 14 août 1920 sur les loyers.

*(Voir les n<sup>os</sup> 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 et les n<sup>os</sup> 161, 183, 184, 187, 188, 189 et 190 du Sénat.)*

---

Présents : MM. le comte GOBLET D'ALVIELLA, président; BRAUN, CARTON, le baron DE BECKER REMY, DU BOST, MEYERS, MOSSELMAN, PIRARD, VAN FLETEREN et VAUTHIER, rapporteur (1).

MESSIEURS,

Le Sénat, dans sa séance du 18 octobre 1922, a renvoyé à la Commission de la Justice l'examen du point de savoir s'il convenait de soumettre aux délibérations de la Haute Assemblée soit le projet de loi sur les loyers voté par la Chambre des Représentants (avec les amendements qui s'y rattachent), soit un nouveau texte.

C'est à cette seconde solution que s'est arrêtée la Commission de la Justice. Elle propose au Sénat de délibérer sur un projet qu'elle a élaboré et qui n'est pas celui de la Chambre des Représentants. Mais il va sans dire que si le Sénat estimait devoir prendre comme base de la discussion le projet de la Chambre des Représentants, la Commission de la Justice se ferait un devoir de déférer à une telle invitation et se tiendrait aux ordres de la Haute Assemblée. Dans ce cas, certaines des dispositions adoptées par la Commission de la Justice reparaitront inévitablement sous la forme d'amendements au projet de la Chambre des Représentants et viendront s'ajouter aux amendements déjà fort nombreux, dus à l'initiative de membres du Sénat.

On éprouvera, peut-être quelque surprise à constater que la Commission de la Justice propose de substituer son travail à l'œuvre si laborieusement édifiée par la Chambre des Représentants.

---

(1) Le rapport (n° 184) a omis — par erreur — de mentionner parmi les présents le nom de M. Van Fleteren, membre de la Commission de la Justice, qui a assisté à toutes les séances de celle-ci.

Cette surprise pourrait se justifier si la Commission de la Justice prétendait opposer un système nouveau au système qui a obtenu l'approbation de la Chambre des Représentants.

Mais il n'en est rien. La Commission de la Justice est d'avis que le régime qu'a voulu instituer la Chambre des Représentants est, dans ce qu'il a de vraiment essentiel et sous la réserve de quelques corrections, rationnel et satisfaisant. Elle n'entend répudier aucune des considérations d'ordre général qu'elle présentait dans son rapport du 27 juillet dernier. Seulement il lui a paru que le projet de la Chambre gagnerait beaucoup à être simplifié ; elle estime que l'on pourrait en retrancher, avec avantage, certaines dispositions, qui peuvent sans doute invoquer en leur faveur des arguments sérieux, mais qui, à raison de leur accumulation et aussi de leur extrême minutie laissent planer quelque obscurité sur la pensée du Législateur et pourraient, dès lors, devenir l'occasion de contestations à la fois regrettables et stériles. Il est souhaitable qu'une loi soit, autant que possible, concise et claire ; qu'elle pose avec fermeté quelques règles directrices, sauf à laisser aux tribunaux le soin de concilier ces règles avec les prescriptions du droit commun.

S'il est vrai que la Commission de la Justice adhère aux principales solutions figurant dans le projet de la Chambre des Représentants, elle n'a pas cru pouvoir faire complètement sienne l'œuvre de cette assemblée. Elle s'en écarte sur un certain nombre de points, et c'est particulièrement sur ces dérogations qu'elle voudrait attirer l'attention du Sénat.

1. — La Commission de la Justice ne maintient pas le droit pour l'administration communale de réquisitionner les immeubles vacants. Cette faculté constitue une atteinte extrêmement grave au droit de propriété. Il n'y aurait pas là un motif suffisant de n'y point recourir, s'il était démontré que sa mise en œuvre est féconde en résultats utiles. Mais, l'expérience qui s'est poursuivie jusqu'à présent, conduit manifestement à une conclusion opposée. Les immeubles vacants et dont il est possible de tirer parti ne sont pas nombreux. D'autre part, les obligations que la réquisition entraîne pour l'autorité requérante sont à ce point onéreuses qu'elles font de la réquisition elle-même l'une des solutions les plus coûteuses qui se puissent imaginer.

2. — La Commission de la Justice, persistant dans l'opinion qu'exprimait déjà son rapport du 27 juillet dernier, estime que la loi ne doit point s'appliquer aux exploitations agricoles.

3. — Le retour au droit commun, c'est-à-dire à la liberté des conventions, au moyen d'étapes successives, de « paliers », compte plusieurs partisans résolus au sein de la Commission de la Justice. Dans une de ses séances de l'été dernier elle s'était ralliée, sur la proposition de M. le comte Goblet d'Alviella, au principe d'un tel système. Mais elle ne s'était pas mise d'accord sur un mode de réalisation. En fait, le projet de la Chambre des Représentants a fait une application partielle du système des « paliers », en ne soumettant pas à l'empire de la loi les immeubles dont la valeur locative dépasse un certain taux, taux pour la fixation duquel les communes sont d'ailleurs réparties en plusieurs catégories. La Commission de la Justice adhère au projet de la Chambre sur ce point, moyennant cette réserve qu'elle abaisse le taux des deux catégories les plus élevées. Qu'il soit permis au rapporteur de la Commission d'exprimer, à titre personnel, les doutes les plus sérieux sur l'équité et sur l'opportunité d'une solution qui n'applique pas un régime uniforme à tous les logements donnés en location.

4. — Le projet de la Chambre des Représentants reconnaît au propriétaire qui a besoin d'un logement, soit pour lui-même, soit pour ses descendants, le droit d'occuper l'immeuble qui lui appartient. Mais l'exercice de ce droit donne lieu, dans le projet, à des restrictions et à des distinctions qui ne se comprennent pas toujours très bien, et qui, en tout cas, seront fertiles en complications de tout genre. La Commission est d'avis qu'il faut, en cette matière, affirmer d'une façon nette et catégorique le droit du propriétaire (sous la réserve des regards dus à des occupants particulièrement intéressants). L'un des reproches les plus graves et les plus constants que l'on adressait à la loi du 14 août 1920, était précisément de n'avoir pas suffisamment tenu compte des revendications légitimes du propriétaire aspirant à reprendre possession de son bien pour l'occuper lui-même.

5. Le projet de la Chambre des Représentants autorise la majoration des loyers dans certaines limites. Le taux de la majoration varie avec le chiffre du loyer et la population de la commune. Ce système est fort compliqué et la Commission a pensé qu'il est en outre passablement artificiel. De plus, les chiffres admis par la Chambre des Représentants sont insuffisants. Il importe, en cette matière, d'avoir égard aux réalités économiques. Or, la « dévaluation » de notre franc est un fait incontestable. Ses conséquences affectent tous les loyers sans exception. Dès lors, il semble normal d'autoriser pour tous les baux soumis à la loi, une même majoration du loyer. Une majoration de 100 p. c. par rapport aux loyers de 1914 n'offre assurément rien d'excessif et la Commission est persuadée que cette majoration donnera une satisfaction raisonnable aux bailleurs sans qu'on ait à craindre des protestations sérieuses de la part des preneurs. En outre, il sera permis au bailleur de mettre à la charge du locataire les contributions communales, l'intérêt des réparations (jusqu'à concurrence d'un certain chiffre) enfin, une part des dépenses exceptionnelles incombant au bailleur.

6. Une loi telle que la loi sur les loyers constitue, à coup sûr, une législation d'exception. Mais c'est en même temps une législation qui concerne l'ordre public. Il n'est donc pas permis, en principe, d'y déroger par des conventions particulières. Il est cependant certaines dérogations qui apparaissent, à première vue, comme légitimes. Tel est le cas pour les clauses stipulant un loyer supérieur au maximum légal dans les baux conclus pour une période qui dépasse de plusieurs années la durée d'application de la loi.

La Commission reconnaît la validité de ces dérogations, moyennant une garantie essentielle, à savoir leur ratification par le juge de paix, à la requête des intéressés.

On constatera, sur plus d'un point, une différence assez sensible entre le projet de la Chambre des Représentants et le projet de la Commission de la Justice. Néanmoins, on reconnaîtra que les points de contact et les similitudes sont d'une importance très supérieure. Les deux textes sont d'accord sur ce point essentiel qu'il y a lieu, tout en faisant droit aux revendications légitimes des propriétaires, de prémunir les locataires (et spécialement les petits locataires) contre l'exercice rigoureux — et encore prématuré — du droit d'expulsion.

*Le Rapporteur,*  
M. VAUTHIER.

*Le Président,*  
Comte GOBLET d'ALVIELLA.



**Texte proposé par la Commission de la Justice.**

**ARTICLE PRÉLIMINAIRE.**

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

**CHAPITRE PREMIER.**

**De la prorogation des baux à loyer.**

**ARTICLE PREMIER.**

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, 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.

En cas de décès de l'occupant, son conjoint non séparé de corps bénéficie des avantages mentionnés ci-dessus. Il en est de même des descendants et des ascendants de l'occupant, s'ils habitaient avec lui depuis six mois au moins.

**ART. 2.**

Ne peuvent se prévaloir du bénéfice de la prolongation d'occupation les locataires ayant pris à bail un immeuble ou une partie d'immeuble dont le loyer annuel dépassait au 1<sup>er</sup> août 1914 :

3,000 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-

**VOORAFGAANDE ARTIKEL.**

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

**EERSTE HOOFDSTUK**

**Huurverlenging.**

**EERSTE ARTIKEL.**

Alwie een vast goed of een gedeelte van een vast goed bewoont krachtens eene schriftelijke of mondelinge huur, is, behoudens de gevallen voorzien bij de volgende artikelen, gerechtigd om het door hem bewoonde perceel verder te betrekken tot het tijdstip van het jaar 1925 overeenstemmend met den datum der ingenottreding, mits hij de verbintenissen nakomt, welke hem krachtens de overeenkomsten of de wet zijn opgelegd. De rechter kan hem uitstel verleenen om aan zijn verbintenissen te voldoen.

Bij overlijden van den bewoner gelden bovengemelde voordeelen voor zijn niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot, alsmede voor de nakomelingen en de voorzaten van den bewoner, indien zij sedert ten minste zes maand bij hem inwoonden.

**ART. 2.**

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

3,000 frank te Brussel, Etterbeek, Elsene, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-

Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Woluwe-Saint-Lambert, Auderghem et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

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

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

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

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

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

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

#### ART. 3.

§ 1. — Le droit mentionné à l'article 1<sup>er</sup> n'appartient pas à celui qui occupe un immeuble exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie ; il n'appartient pas non plus à celui qui occupe un immeuble dépendant d'une exploitation agricole, ou bien une villa ou toute autre maison de plaisance habitée par lui pendant une partie de l'année seulement.

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

#### ART. 4.

§ 1. — Au cas où un bail serait expiré, ou viendrait à expiration, le propriétaire ou l'usufruitier peut occuper l'immeuble ou le faire occuper par ses

Gillis, Sint-Joost-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Vorst, Ukkel, Watermaal-Boschvoorde, Sint-Pieters-Jette, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwé, Auderghem en in de gemeenten van meer dan 100,000 inwoners ;

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

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

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

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

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

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

#### ART. 3.

§ 1. — Het recht, in artikel 1 vermeld, is ontzegd aan hem, die een vast goed bewoont uitsluitend voor het drijven van handel of nijverheid ; het is eveneens ontzegd aan den bewoner van een vast goed, behoorende tot een landbouwbedrijf, ofwel van eene villa of van elke andere lustwoning, welke hij slechts gedurende een deel van het jaar betreft.

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

#### ART. 4.

§ 1. — Ingeval eene huur mocht geëindigd zijn of komt te eindigen, kan de eigenaar of de vruchtgebruiker het vast goed betrekken of het door zijne

ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, moyennant un préavis de six mois, à moins que l'occupant n'établisse que le requérant a lui-même la disposition de locaux équivalents.

§ 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 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.

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

§ 4. — Au cas où le propriétaire ou l'usufruitier ne peut, à raison de la qualité de l'occupant, prendre possession de l'immeuble, il peut exiger de l'occupant une augmentation de loyer, de même qu'une participation aux charges, dans les conditions fixées à l'article 5.

§ 5. — Si, dans le cas visé par les paragraphes 1 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.

voorzaten of nakomelingen ofwel door die van zijn echtgenoot 'aten betrekken mits opzegging zes maand vooraf, tenzij de bewoner bewijst dat de aanvrager zelf beschikt over een gelijkwaardig perceel.

§ 2. — Doch de eigenaar of de vruchtgebruiker is daartoe niet bevoegd tegenover de huurders behorende tot eene van de volgende categorieën : 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 d'e zeventig jaar oud zijn ofwel lijden aan een zware en behoorlijk vastgestelde ziekte of lichaamsgebrek ; burgerlijke slachtoffers van den oorlog, wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt.

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

§ 4. — Kan de eigenaar of de vruchtgebruiker, wegens de hoedanigheid van den bewoner, niet bezit nemen van het vast goed, dan kan hij van den bewoner eene verhooging van den huurprijs, alsmede eene bijdrage in de lasten eischen, zooals is bepaald bij artikel 5.

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

## 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-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 15.

## CHAPITRE II.

**De la limitation du prix des loyers.**

## ART. 6.

A compter de la mise en vigueur de la présente loi, et pendant la durée de son application, le loyer de tout bail, qu'il soit déjà expiré, qu'il vienne à expiration, qu'il soit encore en cours, peut, si le bailleur le juge bon, être augmenté à concurrence de 100 p. c. maximum du loyer ou de la valeur locative 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 p. c. à l'égard des baux d'un loyer inférieur à 1,200 francs au 1<sup>er</sup> août 1914.

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

En outre, le bailleur peut mettre à la charge du preneur toutes les taxes communales afférentes à l'immeuble, ainsi que l'intérêt au taux de 10 p. c. du montant des réparations effectuées aux lieux loués sans que cette dernière majoration dépasse 15 p. c. de la valeur locative ou du loyer au 1<sup>er</sup> août 1914. Le bailleur peut

bewoner aanspraak op schadeloosstelling.

## ART 5.

De bewoner heeft aanspraak op de verlenging van bewoning zelfs tegenover den koper van het vast goed. De koper kan alleen dan vragen om het vast goed zelf te betrekken of door zijne nakomelingen of voorzaten ofwel door die van zijn echtgenoot te laten betrekken, wanneer de redenen, waarop hij zich beroept naar het bepaalde in artikel 4, zijn ontstaan drie maand na zijn aankoop, dit alles onverminderd de bepalingen van artikel 15.

## HOOFDSTUK II.

**Beperking der huurprijzen.**

## ART. 6.

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

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

De verhuurder kan bovendien al de gemeentebelastingen betreffende het vast goed, alsmede den interest tegen 10 t. h. van het bedrag der herstellingen, aan het verhuurd perceel gedaan, ten laste van den huurder leggen, zonder dat deze laatstgemelde verhooging 15 t. h. van de huurwaarde of van den huurprijs

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.

Toute dérogation contractuelle aux dispositions du présent article n'est valable 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. 7.

Peut être fixé avec une entière liberté le loyer de tout immeuble dont le gros œuvre a été achevé après le 11 novembre 1918, ou qui, depuis cette date, a subi des travaux de transformation dont la valeur excède de plus de 50 p. c. 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 les indemnités pour dommages de guerre.

## ART. 8.

Les dispositions des articles 4 à 6 ne sont pas applicables aux immeubles pour lesquels la loi, aux termes de l'article 2, n'accorde pas au preneur le bénéfice d'une prolongation d'occupation.

## ART. 9.

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

op 1 Augustus 1914 mag overschrijden. De verhuurder kan ook den rechter verzoeken, ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verplichtingen, waartoe de verhuurder krachtens de huurovereenkomst gehouden is, in zooverre deze kosten meer bedragen dan die op 1 Augustus 1914. Wordt dit door den huurder betwist, dan bepaalt de rechter welk aandeel der uitgave te zijnen laste valt.

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

## ART. 7.

De huurprijs kan vrijelijk bepaald worden voor elk vast goed, waarvan de ruwbouw werd voltrokken na 11 November 1918 of waaraan sedert dezen datum veranderingen werden aangebracht, waarvan de waarde meer dan 50 t. h. hooger is dan de waarde van het goed op 1 Augustus 1914.

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

## ART. 8.

De bepalingen van de artikelen 4 tot 6 zijn niet van toepassing op de vaste goederen, waarvoor de wet, naar luid van artikel 2, het voordeel eener verlenging van bewoning aan den huurder niet toekent.

## ART. 9.

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

ART. 10.

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

ART. 11.

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

ART. 12.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° 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.

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. 13.

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. 10.

Al de geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behooren, doch alleen in eersten aanleg, tot de bevoegdheid van den vrede-rechter van het kanton waar het vast goed is gelegen.

ART. 11.

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

ART. 12.

Deze wet geldt alleen voor :

- 1° De Belgen ;
- 2° De burgers der landen die in den oorlog aan de zijde van België streden ;
- 3° De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;
- 4° De onderdanen 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<sup>rs</sup> 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. 13.

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

## ART. 14.

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, ne pourront être convertis en salles de spectacle, salles de danse, cinémas, restaurants, débits de boisson, les locaux qui, affectés à l'habitation, étaient habituellement donnés en location et se trouvaient réellement occupés à ce titre au 1<sup>er</sup> mars 1922.

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

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

## ART. 15.

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

## ART. 16.

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

## ART. 14.

Zoolang deze wet van toepassing blijft, en onder voorbehoud van de uitvoering der overeenkomsten die vóór 18 Mei 1922 eene vaste dagteekening hebben gekregen, mogen de tot woning bestemde lokalen, die gewoonlijk in huur gegeven werden en als zoodanig op 1 Maart 1922 werkelijk in gebruik genomen 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.

## ART. 15.

De koper van een goed, ingevolge eene rechterlijke beslissing verkocht onder het beheer der wet van 14 Augustus 1920, kan vrijelijk gebruik maken van zijne rechten van eigenaar, mits de verkoop vóór 18 Mei 1922 geschiedde. Had de verkoop na dezen datum plaats, dan gelden de bepalingen dezer wet voor den koper, tenzij hij eigenaar is geworden ten gevolge van eenen verkoop bij inbeslag-neming, van eenen openbaren verkoop van een vast goed toebehoorende aan minderjarigen of aan onbekwamen, of van eene rechtspleging tot dadelijke uitwinning.

## ART. 16.

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

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

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

### CHAPITRE III

#### Dispositions transitoires.

##### ART. 17.

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

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

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

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

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

### HOOFDSTUK III

#### Overgangsbepalingen.

##### ART. 17.

Aan de bewoners van vaste goederen of van gedeelten van vaste goederen, die krachtens deze wet geen aanspraak hebben op eene verlenging van bewoning, komt echter ten goede de verlenging die hun door de wet van 14 Augustus 1920 werd verleend, en wel voor de tijdruimte vastgesteld door gezegde wet.

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

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

## ART. 18.

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

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

## ART. 18.

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

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