

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1962-1963.

15 OKTOBER 1963.

Ontwerp van wet tot beperking van de huurprijs der bescheiden woonegelegenheden.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT
DOOR DE H. **VAN HOEYLANDT**.

DAMES EN HEREN,

Op 30 november 1961 werd het ontwerp van wet ingediend in de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Het droeg als titel « Wetsvoorstel tot blokkering van de huurprijs der bescheiden woonegelegenheden » (gedr. stuk Kamer van Volksvertegenwoordigers 221 (1961-1962 - n° 1)).

Op 18 februari 1963 werd het besproken in de Commissie voor de Justitie.

Het werd zo grondig door de Regering geamendeerd dat het oorspronkelijk wetsvoorstel door een gans nieuw stelsel vervangen werd, zodat men in feite te doen heeft met een nieuwe tekst waarin de idee « blokkering van de huurprijzen » vervangen wordt door « bescherming van de huurprijzen ».

Het ontwerp heeft tot doel de huurprijzen te beschermen van bescheiden woningen, hetzij huizen, appartementen of gedeelten van onroerende goederen, gebouwd vóór 10 mei 1940.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Rolin, voorzitter; Camby, Chot, De Baeck, Delmotte, Dua, Dulac, Hambye, Housiaux, Lagae, Ligot, Lilar, Nihoul, Oblin, Orban, Renquin, Van Bogaert, Van Cauwelaert, Vandekerckhove, Van Laeys en Van Hoeylandt, verslaggever.

R. A 6487.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

183 (Zitting 1962-1963) : Ontwerp cvergezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1962-1963.

15 OCTOBRE 1963.

Projet de loi tendant à protéger les loyers des habitations modestes.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE (1)
PAR M. **VAN HOEYLANDT**.

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi qui est à l'origine du présent projet, fut déposée à la Chambre des Représentants le 30 novembre 1961.

L'intitulé initial était: « Proposition de loi tendant à bloquer les loyers des habitations modestes » (Doc. n° 221-1 de la Chambre des Représentants - session de 1961-1962).

Cette proposition fut discutée par la Commission de la Justice de la Chambre en sa réunion du 18 février 1963.

Elle fut amendée par le Gouvernement dans une mesure si importante que le régime qu'elle tendait à instaurer s'en trouva complètement modifié et qu'en fait, le Sénat est maintenant appelé à se prononcer sur un texte nouveau, dans lequel l'idée de « blocage des loyers » a fait place à celle de « protection des loyers ».

Le présent projet a donc pour but de protéger les loyers des habitations modestes, qu'il s'agisse de maisons, d'appartements ou de parties d'immeubles construits avant le 10 mai 1940.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Rolin, président; Camby, Chot, De Baeck, Delmotte, Dua, Dulac, Hambye, Housiaux, Lagae, Ligot, Lilar, Nihoul, Oblin, Orban, Renquin, Van Bogaert, Van Cauwelaert, Vandekerckhove, Van Laeys et Van Hoeylandt, rapporteur.

R. A 6487.

Voir :

Document du Sénat :

183 (Session de 1962-1963) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

Handelsovereenkomsten en huurovereenkomsten betreffende woningen voor buitenverblijf vallen niet onder toepassing van deze wet.

De schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst moet afgesloten zijn vóór 1 oktober 1962.

De beweegredenen tot het indienen van het oorspronkelijk wetsvoorstel kunnen als volgt samengevat worden :

— een einde stellen aan de misbruiken, door sommige eigenaars gepleegd inzake de huur van bescheiden woningen, hetzij onder voorwendsel of ten gevolge van de aanpassing van het kadastraal inkomen.

— een grotere zekerheid verlenen aan de huurders van bescheiden woningen wat betreft de stabiliteit van de huurprijzen alsmede een meer gewaarborgde verdediging tegen die eigenaars welke eventueel misbruiken zouden plegen.

— de koopkracht van de minderbegoede beschermen en tegelijkertijd voorkomen dat de verschillende sociale voordelen waarvan zij thans genieten voor een groot deel zouden teniet gedaan worden.

Het is niet de eerste maal dat, ten overstaan van uitzonderlijke toestanden, de wetgever maatregelen treft tot bescherming van de huishuur. De laatste wet houdende uitzonderingsmaatregelen inzake huishuur dateert van 30 juni 1955. Zij eindigde van kracht te zijn op 30 juni 1957.

Bespreking van de artikelen.

In de titel werd het woord « protéger » vertaald door beperking. Dit moet zijn « bescherming ».

Artikel 1.

Wordt zonder wijzigingen aangenomen.

Artikel 2.

Dit artikel voorziet dat, niettegenstaande ieder andersluidend beding of iedere andersluidende beschikking van de huurovereenkomst, om de toepassing van de wet kan verzocht worden, indien de huurprijs vanaf 1 oktober 1962 is verhoogd.

Een lid doet, desbetreffend, opmerken dat in vele gevallen de huurovereenkomst een clausule bevat waarbij de huurprijs aan de schommelingen van de index van de levensduurte of aan de index van de wedden der ambtenaren gekoppeld is. Hij onderstreept dat het wenselijk is de bestaande huurovereenkomsten te eerbiedigen en stelt de vraag of in dergelijk geval, waarbij ingevolge de toepassing van die clausule, de verhoging van de huurprijs gevraagd wordt, de wet toepasselijk is.

De Commissie is van oordeel dat de bestaande huurovereenkomsten dienen geëerbiedigd te worden en stelt voor lid 1 van artikel 2 in die zin te wijzigen door inlassing van de woorden « boven hetgeen in de overeenkomst bepaald was » na « vanaf deze datum is verhoogd ».

Dit voorstel wordt met tien stemmen tegen één aangenomen.

Il n'englobe ni les baux commerciaux ni les baux relatifs aux maisons de campagne.

Le bail écrit ou verbal doit avoir été conclu avant le 1^{er} octobre 1962.

Les motifs qui ont inspiré les auteurs de la proposition de loi initiale peuvent se résumer de la manière suivante :

— mettre fin à l'augmentation abusive des loyers d'habitations modestes, appliquée par certains propriétaires, qui invoquent ou prétextent la péréquation cadastrale.

— garantir aux preneurs d'habitations modestes une plus grande stabilité des loyers et une défense plus efficace contre les abus que pourraient commettre certains propriétaires.

— protéger le pouvoir d'achat des personnes à revenus modestes et empêcher qu'elles ne soient privées d'une partie importante des divers avantages sociaux dont elles bénéficient actuellement.

Ce n'est pas la première fois qu'en présence d'une situation exceptionnelle, le législateur intervient pour protéger les loyers. La dernière loi portant des mesures exceptionnelles en matière de baux à loyer date du 30 juin 1955. Elle a cessé de sortir ses effets le 30 juin 1957.

Discussion des articles.

Dans l'intitulé, le mot « protéger » est traduit par « beperking ». Il faut lire « bescherming ».

Article 1^{er}.

Adopté sans modification.

Article 2.

Cet article prévoit que les preneurs peuvent demander l'application de la loi, nonobstant toute clause ou convention contraire du bail, si le loyer a été augmenté à partir du 1^{er} octobre 1962.

Un membre fait remarquer à ce propos que, dans de nombreux cas, le bail contient une clause rattachant le loyer à l'index des prix de détail ou à celui des traitements des fonctionnaires. A son avis, il convient de respecter les conventions de bail existantes; aussi aimerait-il savoir si, dans l'hypothèse visée, la loi est applicable aux baux pour lesquels la majoration du loyer est demandée en vertu de ladite clause.

Votre Commission estime que les conventions en cours doivent être respectées et propose de modifier en ce sens l'alinéa 1^{er} de l'article 2, par l'insertion des mots : « au-delà de ce qui était prévu dans le bail » après les mots « a été augmenté à partir de cette date ».

Elle en a ainsi décidé par 10 voix contre 1.

De Commissie drukt tevens de wens uit het begrip « huurprijs » nader te omschrijven als volgt: « de huurprijs is het bedrag dat de huurder betaalt voor het huren van het goed, met uitsluiting van de lasten ook de belastingen ».

Een ander lid vraagt de zinsnede « met inachtneming van de onderscheiden toestand van de partijen » in lid 2 te schrappen. Door die bepaling zouden, volgens hem, kleine huurders met een kroostrijk gezin benadeeld kunnen worden. Hij wordt in deze overweging gesteund door een commissaris die van oordeel is dat de tekst de beoordelingsbevoegdheid van de rechter beperkt. Een van de doelstellingen van de wet is te beletten dat de verhoogde grondbelasting door de huurder gedragen wordt. Volgens andere leden voegen die woorden niets toe aan het begrip « billijkheid » waarvan in dezelfde bepaling sprake is. Tot de schrapping van bedoelde zinsnede wordt eenparig besloten ook daar waar ze nog verder in de tekst voorkomt.

Ingevolge de heraanpassing van de tekst (zie bespreking van artikel 3) aan die voorgesteld in de Kamer van Volksvertegenwoordigers door het amendement van de Regering (zie gedr. stuk van de Kamer van Volksvertegenwoordigers 221 (1961-62, n° 3), worden in het laatste lid van artikel 2 na « aangebracht » de woorden « en tot 31 december 1965 » ingelast.

Artikel 3.

De schrapping door de Kamer van de woorden « en tot 31 december 1965 » heeft voor gevolg dat de wet voor onbeperkte duur van kracht zou zijn. Om de uitwerking ervan te doen ophouden zou het Parlement, wanneer het oordeelt dat de omstandigheden, welke aanleiding gegeven hebben tot deze wet, veranderd zijn of niet meer bestaan, een nieuwe wet moeten stemmen.

De Commissie is van oordeel dat een dergelijke manier van handelen, in dit geval, niet aan te bevelen is. Met 7 stemmen tegen één bij twee onthoudingen beslist zij de tijdsbeperking opnieuw in te lassen. Door een materiële vergissing is in de Nederlandse tekst, tweede lid § 1, in fine, het woord « voldoet » vergeten. Om dezelfde reden is in de Franse tekst, eerste lid § 2 het woord « tout » tussen « pour » en « autre motif » weggevallen. Deze verbeteringen dienen aangebracht te worden.

Wat betreft de draagwijdte van § 2 is de Commissie van oordeel dat niet alleen de eigenaar van een of meer woningen de bepalingen van die paragraaf kan inroepen, maar eveneens de verkrijger, door aankoop, van een woning. Tevens stelt de Commissie voor de nummering van de §§ 2 en 3 om te wisselen.

Artikel 4.

Om te voorkomen dat de verhuurder, die de verhoging van de huurprijs reeds bekomen heeft in de loop van de huurverlenging, een tweede verhoging zou aanvragen, wordt de tekst, in de aanhef van dit artikel als volgt aangepast. « De verhuurder, die de huurprijs niet verhoogd heeft na de 1 oktober 1962, kan... ».

La Commission souhaite encore que la notion de « loyer » soit précisée comme suit : « Le loyer est la somme payée par le preneur pour la location du bien, non compris les charges ni les impôts. »

Un commissaire voudrait voir supprimer à l'alinéa 2, le membre de phrase : « en tenant compte de la situation respective des parties ». D'après lui, cette disposition pourrait léser les petits locataires et les locataires pères de famille nombreuse. Un autre commissaire appuie ce point de vue; il croit que le texte aurait pour effet de limiter le pouvoir d'appréciation du juge. L'un des objectifs de la loi est d'éviter que la majoration de l'impôt foncier ne soit supportée par le preneur. D'autres commissaires estiment que ces mots n'ajoutent rien à la notion d'« équité » dont la même disposition fait état. La Commission décide à l'unanimité de supprimer le membre de phrase précité, partout où il figure dans le texte.

Votre Commission ayant réadapté le texte du projet (voir la discussion de l'article 3) à celui que le Gouvernement avait proposé par voie d'amendement à la Chambre (Doc. n° 221-3 de la Chambre, session de 1961-1962), il y a lieu d'insérer, après le mot « conciliation », au dernier alinéa de l'article 2, les mots « et jusqu'au 31 décembre 1965 ».

Article 3.

La suppression, décidée par la Chambre, des mots « jusqu'au 31 décembre 1965 » aurait pour conséquence de rendre la loi applicable pour une durée illimitée. Afin d'en faire cesser les effets, le Parlement devrait voter une nouvelle loi, dès qu'il estimerait que les circonstances qui ont motivé l'adoption de la première ont changé ou n'existent plus.

La Commission croit qu'en l'occurrence, il n'est pas souhaitable de procéder de cette manière. Par 7 voix contre 1 et 2 abstentions, elle décide de rétablir dans le texte la disposition limitant la durée d'applicabilité. Par suite d'une erreur matérielle, le mot « voldoet » a été omis dans le texte néerlandais du 2° alinéa du § 1^{er}. De même, le mot « tout », entre « pour » et « autre motif », a été omis dans le texte français de l'alinéa 1^{er} du § 2. Il y a lieu de faire les corrections nécessaires.

En ce qui concerne la portée du § 2, votre Commission estime que ses dispositions peuvent être invoquées non seulement par le propriétaire d'une ou de plusieurs maisons, mais aussi par celui qui acquiert une habitation par voie d'achat. D'autre part, votre Commission propose d'intervertir l'ordre des §§ 2 et 3.

Article 4.

Pour éviter que le bailleur qui a déjà obtenu une augmentation du loyer au cours de la prorogation du bail, n'en demande une deuxième, le début de cet article a été modifié comme suit : « Le bailleur qui n'a pas augmenté le loyer postérieurement au 1^{er} octobre 1962, peut... ».

Artikel 5.

Met het oog op de eenvormigheid van de tekst (zie § 2) dient de aanhef van § 1 van dit artikel als volgt verbeterd te worden. « Een krachtens deze wet ingestelde eis, is niet ontvankelijk... ».

Op voorstel van een commissielid worden in dezelfde paragraaf de woorden « met redenen omkleed » geschrapt, dit om de eiser toe te laten zijn eis ook mondeling tot de rechter te richten, en wordt het woord « verzoekschrift » vervangen door « verzoek ».

Een ander lid van de commissie stelt voor de tekst van lid 2 van § 1 te wijzigen.

De oproeping van de vrederechter tot verzoening moet de zaak bij de vrederechter *aanhangig maken*. Men moet beletten dat men tot verzoening oproept ten einde tijd te winnen, vermits de vrederechter krachtens het laatste lid van artikel 2 alleen beslissen kan over de huurprijzen die na de datum, waarop de zaak bij hem regelmatig is aangebracht, vervallen en ook dat de kosten voor het aanhangig maken van de eis hoog zouden oplopen.

Om die idee duidelijk weer te geven, werden in het laatste lid van artikel 2 de woorden « door een verzoek tot verzoening » ingevoegd na « de zaak regelmatig ».

Voor de redactie van lid 2 van § 1 van artikel 5 wordt de procedure voorzien voor het alimentatiegeld — artikel 56 van het burgerlijk procesrecht — *mutatis mutandis* overgenomen. De procedure wordt zo eenvoudig mogelijk gehouden; het gaat hier over kleine zaken.

De volgende tekst wordt aangenomen als lid 2 van § 1 :

« Artikel 5, § 1. — Wordt er geen overeenkomst bereikt dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een eerstvolgende terechtzitting. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, een eerstkomende terechtzitting vast waartoe de verweerder, na storing van de frankeerkosten door de aanlegger, wordt opgeroepen door een bericht van de griffier waarin worden aangegeven de naam, voornamen, beroep en woon- of verblijfplaats van de aanlegger, het voorwerp en het bedrag van de eis. De griffier verzendt dit bericht bij ter post aangetekende brief met inachtneming van artikel 49 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering ».

**

Het geamendeerd ontwerp is met 5 tegen 4 stemmen aangenomen.

Dit verslag is met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
D. VAN HOEYLANDT.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

Article 5.

Afin d'uniformiser le texte (voir § 2), il y a lieu de corriger la première phrase du § 1^{er} de cet article de la manière suivante : « Aucune demande formée en vertu de la présente loi n'est recevable... ».

Sur proposition d'un commissaire, le mot « motivée », qui figure dans le même paragraphe, est supprimé, pour permettre au demandeur d'adresser verbalement sa demande au juge; en conséquence, dans le texte néerlandais, le mot « verzoekschrift » est remplacé par le mot « verzoek ».

Un autre commissaire voudrait voir amender le texte de l'alinéa 2 du § 1^{er}.

C'est au moment où le juge de paix appelle les parties en conciliation qu'il devrait être *saisi* de l'affaire. Il faut éviter que l'appel en conciliation ne serve qu'à gagner du temps, puisque, en vertu du dernier alinéa de l'article 2, la décision du juge de paix ne peut porter que sur les loyers à échoir après la date à laquelle il a été régulièrement saisi, et il faut veiller aussi à ce que les frais d'introduction de la demande ne soient pas trop élevés.

C'est pour que le texte exprime clairement cette idée que les mots « par une requête en conciliation » ont été insérés au dernier alinéa de l'article 2, après les mots « régulièrement saisi ».

L'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article 5 reproduit, *mutatis mutandis*, la procédure prévue en matière de pensions alimentaires (article 56 du Code de Procédure civile). La procédure a été simplifiée dans toute la mesure du possible : il ne s'agit en effet que d'affaires mineures.

Pour l'alinéa 2 du § 1^{er}, la Commission a adopté le texte suivant :

« Article 5, § 1^{er}. (alinéa 2). — A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, une prochaine audience pour laquelle le défendeur est, moyennant consignation par le demandeur des frais de port, convoqué par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence du demandeur, l'objet et le montant de la demande. Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste en se conformant à l'article 49 du Code de Procédure civile ».

**

Le projet, ainsi amendé, a été adopté par 5 voix contre 4.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
D. VAN HOEYLANDT.

Le Président,
H. ROLIN.

TEKST VOORGEDRAGEN
DOOR DE COMMISSIE.

**Ontwerp van wet tot bescherming
van de huurprijs der bescheiden woongelegenheden.**

EERSTE ARTIKEL.

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

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

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

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

ART. 2.

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

De vrederechter beschikt naar billijkheid. Hij kan ofwel de verhoging geheel of ten dele opheffen voor de eventuele duur die hij bepaalt, ofwel aan die verhoging volledige uitwerking verlenen.

Zijn beslissing mag alleen betrekking hebben op de huurbedragen die vervallen na de datum, waarop de zaak regelmatig door een verzoek tot verzoening bij hem is aangebracht, en tot 31 december 1965.

ART. 3.

§ 1. — De schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of appartementen, vermeld in het eerste artikel, worden verlengd tot 31 december 1965.

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

TEXTE PRESENTE
PAR LA COMMISSION.

**Projet de loi tendant à protéger
les loyers des habitations modestes.**

ARTICLE PREMIER.

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

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

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

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

ART. 2.

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

actuel compte fut. de travaux importants

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

Sa décision ne peut porter que sur les loyers à échoir après la date à laquelle il a été régulièrement saisi par une requête en conciliation et jusqu'au 31 décembre 1965.

ART. 3.

§ 1. — Les baux, écrits ou verbaux, relatifs aux immeubles, parties d'immeubles ou appartements mentionnés à l'article premier sont prorogés jusqu'au 31 décembre 1965.

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

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

§ 3. — De eigenaar van één of meer woonhuizen kan de intrekking van de verlenging eisen om het verhuurde goed zelf te betrekken of om enige andere ernstige reden. De vrederechter beschikt naar billijkheid.

§ 1. — De verlenging mag niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoel-einden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemeenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

ART. 4.

De verhuurder die de huurprijs niet verhoogd heeft na 1 oktober 1962, kan in de loop van de huurverlenging de verhoging van de huurprijs vragen als er daartoe redenen zijn. De vrederechter doet over deze vraag uitspraak naar billijkheid.

ART. 5.

§ 1. — Een krachtens deze wet ingestelde eis is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter een verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgesteld en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de eerstvolgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de frankeerkosten door de aanlegger, wordt opgeroepen door een bericht van de griffier, waarin worden aangegeven de naam, voornamen, beroep en woon- of verblijfplaats van de aanlegger, het voorwerp en het bedrag van de eis. De griffier verzendt dit bericht bij ter post aangetekende brief met inachtneming van artikel 49 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

§ 2. — De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niettegenstaande iedere andersluidende overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is. Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór enige rechterlijke instantie, zelfs van

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

§ 3. — Le propriétaire d'une ou de plusieurs maisons peut demander le retrait de la prorogation afin d'occuper personnellement le bien loué ou pour tout autre motif sérieux. Le juge de paix statue en équité.

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

ART. 4.

S'il y a lieu, le bailleur qui n'a pas augmenté le loyer postérieurement au 1^{er} octobre 1962, peut demander l'augmentation du loyer au cours de la prorogation du bail. Le juge de paix statue en équité sur cette demande.

ART. 5.

§ 1^{er}. — Aucune demande formée en vertu de la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, une prochaine audience pour laquelle le défendeur est, moyennant consignation par le demandeur des frais de port, convoqué par un avis du greffier indiquant les nom, prénoms, profession et domicile ou résidence du demandeur, l'objet et le montant de la demande. Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile.

§ 2. — Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant toute convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble. Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction même d'appel, saisie d'une

hoger beroep, bij welke een eis aanhangig is gemaakt voortspuitende uit dezelfde oorzaak en tegen welke zij als verweermiddel aangewend worden.

Zij kunnen, vóór de vrederechter, slechts voor beslissingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde geldt voor elke vordering betreffende de huur, indien die vordering samenhangt met een krachtens deze wet ingestelde eis.

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

demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

Elles ne peuvent être l'objet en justice de paix que de décisions en premier ressort; il en est de même de toute action relative au bail si elle est connexe à une demande formée en vertu de la présente loi.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa est pendante devant une juridiction d'appel, celle-ci est seule compétente pour connaître des autres demandes prévues par cet alinéa et formées entre les mêmes parties. Si ces dernières demandes sont déjà pendantes devant un autre juge, celui-ci prononce le renvoi et la juridiction d'appel ordonne la jonction des causes. Si la demande est nouvelle, elle est introduite devant la juridiction d'appel par voie de reconvention.