

DOCUMENTS PARLEMENTAIRES

(N° 158.)

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1946-1947.

SÉANCE DU 29 MAI 1947.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner le projet de loi modifiant et complétant l'arrêté-loi du 12 mars 1945 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer.

(Voir le n° 82 (session de 1946-1947) du Sénat.)

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1946-1947.

VERGADERING VAN 29 MEI 1947.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de besluitwet van 12 Maart 1945, waarbij uitzonderingsbepalingen van tijdelijke aard in zake huishuur werden voorzien.

(Zie n° 82 (zitting 1946-1947) van de Senaat.)

Présents : MM. ROLIN, président; ANCOT, Mme CISELET, MM. DERBAIX, GUINOTTE, HANQUET, KLUYSKENS, LAGAE, FONTEYNE, MAZEREEL, SIRONVAL, Mme SPAAK, MM. VAN ROOSBROECK, VERBAET, VAN REMOORTEL, et LOHEST, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

La Commission de la Justice a décidé de ne pas coordonner le texte de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 avec celui d'une loi complémentaire postérieure, comme le suggérait le projet du Gouvernement, mais de bâtir de toutes pièces une loi nouvelle et cohérente.

C'est un souci de clarté qui l'a inspirée.

C'est aussi l'importance exceptionnelle de la matière traitée qui, au surplus, a prolongé son étude durant dix-neuf séances, du 27 février au 28 mai 1947.

Non seulement le texte modificatif de l'arrêté-loi du 12 mars 1945, éma-

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De Commissie van Justitie heeft besloten de tekst van de besluitwet van 12 Maart 1945 niet samen te schakelen met die van een latere aanvullende wet, gelijk was voorgesteld in het Regeringsontwerp, maar ineens een geheel nieuwe, samenhangende wet te maken.

Een streven naar klaarheid heeft haar daartoe gebracht.

Het is bovendien ook wegens de buitengewone betekenis van de behandelde stof, dat de studie van de Commissie 19 vergaderingen in beslag genomen heeft, namelijk van 27 Februari tot 28 Mei 1947.

Niet alleen werd de tekst tot wijziging van de besluitwet van 12 Maart

nant du Gouvernement, a été minutieusement étudié, mais encore les articles du dit arrêté-loi que le projet gouvernemental laissait sans changement ont été revus et souvent amendés.

De même, il a été largement tenu compte de suggestions transmises à la Commission par voie parlementaire, par la magistrature et par certaines catégories d'intéressés.

La pensée maîtresse et unanime de la Commission a été le bien général qui veut que le législateur tienne un compte raisonnable de la crise aiguë de logement, du sort des économiquement faibles, de la nécessité de freiner la hausse de la vie et aussi d'un retour prudent mais progressif à la liberté des conventions.

Sans doute, la présente loi lèsera encore des intérêts légitimes. C'était inéluctable. Elle est une loi de crise et toute loi de crise lèse des intérêts particuliers.

Mais la Commission s'est efforcée de ne heurter pareils intérêts que quand elle y était contrainte, par l'impératif catégorique soit de l'intérêt général, soit plus simplement d'un intérêt jugé par elle supérieur.

Il ne faut jamais perdre de vue que la présente loi, comme celles qui l'ont précédée, est et reste une disposition transitoire, de circonstance et qu'elle ne doit pas être intégrée dans notre Code civil, comme le furent et le seront les projets relatifs aux baux à ferme et aux baux commerciaux.

Loi de circonstance signifie que la Commission a dû parer à des situations de fait qui s'imposaient à elle, mais ne signifie pas loi où le fait domine le droit; au contraire, la Commission s'est préoccupée du respect de nos prin-

1945, die uitging van de Regering, nauwlettend onderzocht, doch ook de artikelen van die besluitwet, welke in het regeringsontwerp onveranderd bleven, werden herzien en vaak geamendeerd.

Tevens werd in ruime mate rekening gehouden met de wenken, die aan de Commissie werden gegeven langs parlementaire weg, door de magistratuur en door sommige categorieën van betrokkenen.

De eenstemmig aangenomen hoofdgedachte van de Commissie was het algemeen belang, hetwelk vereist, dat de wetgever op redelijke wijze de nijpende woningnood in acht neemt, alsmede het lot van de economisch zwakkeren, en de noodzakelijkheid om de stijging van de levensduurte tegen te houden en traag doch staag weer te komen tot vrijheid in zake overeenkomsten.

Wel zal deze wet nog billijke belangen schaden. Dat was onvermijdelijk. Het is een crisiswet en elke crisiswet schaadt particuliere belangen.

Maar de Commissie heeft gepoogd aan dergelijke belangen alleen dan te raken, wanneer zij daartoe gedwongen was door de gebiedende eis van het algemeen belang, of zelfs van een belang dat, naar haar oordeel, hoger stond.

Nooit mag uit het oog verloren worden dat deze wet, evenals de voorgaande, een overgangs-, een gelegenheidsregeling is en blijft en dat zij niet in ons Burgerlijk Wetboek moet worden opgenomen, zoals de ontwerpen betreffende de landpacht en de handelshuurovereenkomst werden en zullen worden opgenomen.

Een gelegenheidswet dat betekent, dat de Commissie heeft moeten voorzien in feitelijke toestanden, welke zich aan haar opdrongen, doch betekent niet een wet, waarin het recht beheerst wordt door de feiten; integendeel, de

cipes juridiques comme elle s'est souciee aussi de la clarté de son texte.

* * *

Au cours de nos travaux, trois membres de la Commission devenus Ministres : MM. Struye, Vermeylen et Orban, ont été remplacés par M^{me} Spaak, MM. Derbaix et Lagae, qui ont apporté à l'œuvre commune une collaboration très effective.

EXAMEN DES ARTICLES.

Remarque : La Commission ayant opéré des divers textes, une fusion nouvelle, nous suivrons, pour la clarté, la numérotation des articles du texte de la Commission.

ARTICLE PREMIER.

Le texte est clair; il soumet à la loi, à toutes les dispositions de la loi, les « baux à loyers » conclus avant ou après l'entrée en vigueur de la loi.

Les mots « baux à loyers » doivent être entendus au sens du chapitre II, Livre III, du Code civil; ils s'opposent, comme dans notre Code, aux seuls baux à ferme, qualifiés par notre Code de baux « de biens ruraux », qui sont régis par des dispositions particulières. Ils comprennent donc les baux dits commerciaux, soit comportant exclusivement une occupation commerciale, soit comportant une occupation mixte, à la fois, de logement et d'affaires.

Les mots « quels que soient l'usage ou la destination des lieux » dissipent toute équivoque.

Commissie heeft gestreefd naar eerbiediging van onze rechtsbeginselen evenals zij gestreefd heeft naar duidelijkheid van de tekst.

* * *

In de loop van onze werkzaamheden, werden drie commissieleden, namelijk de hh. Struye, Vermeylen en Orban, die minister geworden zijn, vervangen door mevr. Spaak, de hh. Derbaix en Lagae, die zeer doeltreffend aan de gemeenschappelijke taak hebben meegewerkt.

ARTIKELSGEWIJZE BEHANDELING.

Opmerking : Daar de Commissie de onderscheidene teksten tot een nieuw geheel heeft samengesmolten, zullen wij, klaarheidshalve, de nummering van de artikelen in de tekst van de Commissie volgen.

EERSTE ARTIKEL.

De tekst is duidelijk; hij onderwerpt aan de wet, aan alle bepalingen van de wet, de « huurovereenkomsten », die vóór of na de inwerkingtreding van de wet zijn of worden afgesloten.

Het woord « huurovereenkomsten » moet opgevat worden in de zin van hoofdstuk II, boek III van het Burgerlijk Wetboek; het staat, evenals in ons Wetboek, alleen tegenover de landpacht, welke door ons Wetboek bestempeld wordt als huur van « landeigendommen », welke door bijzondere bepalingen worden beheerst. Daaronder vallen dus ook de zogenaamde handels-huurovereenkomsten, welke hetzij uitsluitend een betrekking als handelszaak omvatten, hetzij een gemengde betrekking, namelijk tevens voor bewoning en voor zaken.

De woorden « welk ook het gebruik of de bestemming van de plaatsen zij » heffen elke dubbelzinnigheid op.

Toutefois, la Commission, inspirée par le désir de prendre en considération le principe de la propriété commerciale, tout en abrogeant l'arrêté-loi du 5 décembre 1946, sur les baux commerciaux, a admis à l'article 43 de la présente loi, un régime strictement temporaire en faveur de ces baux.

Ce régime établit une prorogation temporaire de droit, de tous les baux commerciaux ne comportant que deux restrictions : le cas où le preneur abuse de la jouissance et le cas où un motif d'intérêt général exige le déguerpissement.

Il tombe sous le sens que cette faveur, admise par la majorité de la Commission au profit des preneurs commerçants, appelle dans sa pensée, à bref délai, une loi sur la propriété commerciale.

C'est un régime de fait, inspiré par les circonstances, qui doit être bientôt remplacé par des dispositions définitives; c'est pour cette raison que la Commission l'a intégré dans le chapitre des dispositions transitoires et en a déterminé un terme ultime inéluctable.

* * *

Les étrangers bénéficient des dispositions de la loi; toutefois, seuls les Belges et ressortissants des pays associés à la Belgique, dans la guerre, peuvent prétendre à figurer parmi la liste des locataires privilégiés, reprise à l'article 4, § 2.

ART. 2.

Cet article constitue un retour au droit commun, en ce sens qu'il restitue à la liberté des conventions une série d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage exclusif d'habitation. Seuls leur restent applicables le chapitre IV relatif à la réintégration de certains

Evenwel heeft de Commissie, gedreven door het verlangen om het beginsel van de handelseigendom in acht te nemen, in artikel 43 van deze wet een streng tijdelijke regeling ten voordele van deze overeenkomsten getroffen, terwijl zij de besluitwet van 5 December 1946 over de handelshuurovereenkomsten intrekt.

Op grond van deze regeling worden alle handelshuurovereenkomsten van rechtswege verlengd, behoudens twee beperkingen : voor het geval, dat de huurder misbruik maakt van het genot en voor het geval, dat het algemeen belang de uitdrijving vordert.

Het is duidelijk dat deze gunst, door de meerderheid van de Commissie aangenomen ten voordele van de handelsdrijvende huurders, in haar geest binnen korten tijd moet leiden tot een wet op de handelseigendom.

Het is een feitelijke regeling, getroffen uit overweging van de omstandigheden, die weldra moet vervangen worden door definitieve bepalingen; om deze reden heeft de Commissie ze ondergebracht in het hoofdstuk van de overgangsbepalingen en heeft ze er een onvermijdelijke uiterste termijn voor bepaald.

* * *

De vreemdelingen vallen onder de bepalingen van de wet; echter kunnen alleen Belgen en onderdanen van landen, die met België verenigd waren in de oorlog, aanspraak maken op inschrijving op de lijst van bevoorrechte huurders, vermeld in artikel 4, § 2.

ART. 2.

Dit artikel betekent een terugkeer tot het gemeen recht, in dien zin, dat het een reeks van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen met uitsluitende woonbestemming terugbrengt onder het stelsel van de vrije overeenkomsten. Alleen blijft

locataires évincés par la contrainte et le chapitre V relatif aux réquisitions.

§ 1. — Ont été exclus du champ d'application de la loi, sous la réserve ci-dessus, les immeubles ou parties d'immeubles dont le taux de location en 1937 était déjà fort élevé.

Ce taux, qui sert de critère, varie naturellement suivant la situation géographique de l'immeuble.

La Commission n'a pas perdu de vue l'objection qui consiste à dire que cette première exception favorise les propriétaires opulents.

Il était évidemment impossible de commencer le retour au Code civil par les loyers modestes dont les titulaires sont avant tout ceux pour qui la vie est le plus difficile.

Les taux du loyer qui servent de critère ont été modifiés par la Commission, eu égard aux chiffres présentés par le projet du Gouvernement.

Un régime spécial a été créé pour Bruxelles et son agglomération.

L'agglomération de Charleroi a été assimilée à celles d'Anvers, de Gand et de Liège.

Les mots « valeur locative normale » au sens de l'article 2 comprennent le loyer au sens strict, c'est-à-dire la somme pécuniaire périodique fixée au bail contre prestation contractuelle de la jouissance locative, à laquelle s'ajoutent les contributions mises par le bail à charge du preneur, mais à l'exclusion de ce qui constitue des charges représentatives de services ou de fournitures.

Citons à titre d'exemples de charge : la rémunération d'un concierge, le coût du chauffage, de l'éclairage, de l'utilisation de l'eau.

hier nog van toepassing hoofdstuk IV, betreffende herstel van genot voor sommige huurders, die onder dwang werden uitgezet, en hoofdstuk V, betreffende de opeisingen.

§ 1. — Zijn onder bovenstaand voorbehoud buiten de werkingsfeer van de wet geplaatst, de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, waarvan de huurprijs in 1937 reeds vrij hoog was.

Deze prijs, welke als maatstaf dient, verschilt natuurlijk volgens de geografische ligging van het goed.

De Commissie heeft de opwerping niet uit het oog verloren, dat deze eerste uitzondering de welgestelde eigenaars bevoordeelt.

Bij de terugkeer naar het Burgerlijk Wetboek kon natuurlijk niet begonnen worden met de kleine huurders, omdat het juist deze huurders zijn voor wie het leven het moeilijkst is.

De huurbedragen, die als maatstaf dienen, werden door de Commissie gewijzigd met inachtneming van de cijfers van het Regeringsontwerp.

Voor Brussel en agglomeratie is een bijzondere regeling getroffen.

De agglomeratie van Charleroi is gelijkgesteld met die van Antwerpen, Gent en Luik.

De woorden « normale huurwaarde » in de zin van artikel 2 omvatten de huur in de eigenlijke zin, dat wil zeggen de periodieke geldsom, welke in de overeenkomst is vastgesteld tegen contractuele verstrekking van het huurgenot, waarbij nog komen de belastingen, welke in de overeenkomst ten laste van de huurder zijn gebracht, maar met uitsluiting van hetgeen een last vormt wegens diensten of leveringen.

Tot voorbeeld van zulke lasten weze vermeld : de bezoldiging van een huisbewaarder, de kosten van vuur, licht en water.

§ 3. — 1^o Sont exclus encore de l'application de la loi, les immeubles ou parties d'immeubles qui n'ont pas été donnés en location entre le 1^{er} août 1939 et la date d'entrée en vigueur de la loi.

Il s'agit de tendre à augmenter, d'une manière « réaliste », l'offre de logements nouveaux.

Il est entendu que la réquisition dans la période reprise ci-dessus n'enlève pas à l'immeuble ou à la partie d'immeuble réquisitionnée son caractère de « logement nouveau ».

2^o Retournent encore au droit commun les immeubles ou parties d'immeubles qui ont été construits depuis le 1^{er} janvier 1945.

Il s'agit ici d'un immeuble qui a été construit par le propriétaire à un moment où les matériaux étaient fortement augmentés et où déjà sévissait la crise du logement.

L'effort presté et les services rendus par lui exonèrent l'immeuble ou l'appartement nouveau des restrictions de la loi.

Ainsi un propriétaire d'un immeuble de 6 étages en construit un septième depuis le 1^{er} janvier 1945; ce septième étage constitue une partie d'immeuble qui échappe à la loi.

La Commission devait traiter et a traité de même façon l'immeuble ou la partie d'immeuble reconstruits après destruction depuis le 1^{er} janvier 1945.

Les raisons sont identiques.

Il faut, pour jouir de l'exception, une reconstruction de gros œuvre; le critère serait la remise en état d'habitabilité de ce qui ne l'était plus du tout.

Il ne peut s'agir dans la pensée de la Commission de réparations mêmes importantes qui ne visent par exemple que des carreaux et boiseries.

* * *

§ 3. — 1^o Vallen verder nog buiten de toepassing van de wet, de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die niet in huur zijn gegeven tussen 1 Augustus 1939 en de datum van inwerkingtreden van de wet.

Het geldt hier een streven naar een « realistische » vermeerdering van het aanbod van nieuwe woongelegenheden.

Wel te verstaan ontnemt de opeising in de bovenvermelde periode aan het opgeëiste onroerend goed of gedeelte van onroerend goed het karakter van « nieuwe woongelegenheden » niet.

2^o Komen ook opnieuw onder het gemeen recht de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die sedert 1 Januari 1945 gebouwd zijn.

Het betreft hier een onroerend goed, dat door de eigenaar gebouwd is in een tijd, toen de materialen sterk gestegen waren en toen er al woningnood heerste.

De door hem gedane krachtsinspanning en de bewezen diensten ontheffen het nieuwe pand of het appartement van de wettelijke beperkingen.

Aldus heeft een eigenaar van een zes verdiepingen hoog gebouw sedert 1 Januari 1945, een zevende verdieping bijgebouwd. Deze zevende verdieping is een gedeelte van een onroerend goed, dat aan de wet ontglipt.

De Commissie moest de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die na verwoesting sedert 1 Januari 1945 herbouwd werden, op gelijke wijze behandelen en heeft dat dan ook gedaan.

De redenen zijn dezelfde.

Om in aanmerking te komen voor de uitzondering, moet er ruwbouw zijn; als criterium zou gelden de bewoonbaarmaking van hetgeen in het geheel niet meer bewoonbaar was.

In de geest van de Commissie kan het niet gaan om herstellingen, zij het ook belangrijke, die bij voorbeeld alleen betrekking hebben op ruiten en houtwerk.

* * *

Rentrent de même sous l'empire du droit commun, les immeubles ou parties d'immeubles agrandis depuis le 1^{er} janvier 1945.

Le but est toujours le même : augmenter l'offre de logement.

Mais deux conditions sont exigées : il faut que le travail consiste à augmenter la capacité d'habitation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble dont il s'agit et il faut que cette augmentation atteigne au moins 30 % de la capacité d'habitation antérieure aux travaux.

Dès lors, tout l'immeuble ou tout l'appartement ainsi augmentés échappent à la loi.

Toutefois, pour éviter qu'un propriétaire ne fasse l'effort d'augmenter la capacité de logement des lieux par lui donnés en location, dans le but d'expulser son locataire et ainsi de tourner la loi, la Commission a décidé que s'il s'agissait d'un bail en cours ou prorogé, il faudrait aux travaux d'agrandissement l'assentiment du preneur.

Les mots « auront subi » signifient que l'exception vise également des agrandissements postérieurs à la mise en vigueur de la loi.

3^o et 4^o Sont rendues au droit commun les locations de villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance occupées une partie de l'année seulement. « Autres habitations » doivent naturellement s'entendre non seulement d'immeubles mais aussi de parties d'immeubles.

Cet article a suscité beaucoup de discussions.

Il faut faire une distinction substantielle.

Si la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 de ces villas ou de ces maisons de campagne ou de

Komen ook weer onder het gemeen recht te vallen de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die sedert 1 Januari 1945 zijn vergroot.

Het doel is nog steeds hetzelfde : een grooter aanbod van woongelegenheden te verkrijgen.

Doch er worden twee voorwaarden gesteld : het werk moet gericht zijn op vermeerdering van de woonruimte van het goed of gedeelte lijk goed waarover het gaat en die uitbreiding moet ten minste 30 % van de vroegere woonruimte bedragen.

In dat geval ontglipt het gehele pand of het gehele appartement, dat uitgebreid is aan de wet.

Om evenwel te voorkomen, dat een eigenaar zich inspant om de woonruimte van de door hem in huur gegeven plaatsen te vergroten met het doel zijn huurder uit te zetten en aldus de wet te ontduiken, heeft de Commissie besloten dat in geval van een lopende of verlengde overeenkomst de instemming van de huurder moet verkregen worden voor de uitbreidingswerken.

De woorden « zullen worden uitgevoerd » betekenen, dat de uitzondering mede betrekking heeft op uitbreidingen na de inwerkingtreding van de wet.

3^o en 4^o : Valt opnieuw onder het gemeen recht de huur van villa's, landhuizen of andere lusthuizen, die slechts een deel van het jaar worden bewoond. Onder « andere woningen » moet natuurlijk worden verstaan niet alleen de onroerende goederen, maar ook de gedeelten van onroerende goederen.

Dit artikel heeft tot vele besprekingen geleid.

Hier valt een groot onderscheid te maken.

Als de normale huurwaarde per jaar van die villa's, of landhuizen, of lusthuizen op 1 Augustus 1939

plaisance dépassait 10.000 francs, ces immeubles échappent complètement à la loi.

Si la même valeur ne dépassait pas 10.000 francs, il n'y a plus, pour ces immeubles, ni droit à la prorogation, ni possibilité de réquisition, mais les autres dispositions de la loi, notamment la limitation et la réduction des loyers, restent applicables.

Les 3^o et 4^o sont une transaction à notre sens raisonnable entre l'idée qu'en principe une maison de plaisance est tout de même quelque chose de surabondant pour le preneur déjà logé et la considération qu'il est d'intérêt social et familial de permettre aux gens à revenus modestes, chargés d'enfants, de prendre des vacances sans être écartés par des prix prohibitifs.

Parfois la mer ou la campagne est pour beaucoup d'enfants, surtout pour ceux qui, durant l'année, sont le moins salubrement logés, moins un luxe que presque une nécessité.

Pourquoi 10.000 francs ? Parce que la Commission a estimé que, pour une famille avec un chiffre moyen d'enfants, ce plafond séparait la villégiature déjà luxueuse où l'accent commence à être mis sur le confort, de la villégiature modeste qui vise surtout le repos et la santé.

On dira certainement que les propriétaires de villas et maisons de plaisance modestes sont désavantagés au profit des propriétaires opulents de grosses maisons de plaisance.

L'objection est vraie, mais encore une fois il est impossible, en temps de crise de logement, de retourner au droit commun en commençant par les habitations occupées par les gens à revenus modestes.

Il est bien entendu que les termes « ou autres habitations de plaisance »

10.000 frank te boven ging, dan ontglippen die goederen geheel aan de wet.

Als diezelfde waarde 10.000 frank niet te boven ging, dan bestaat er voor die goederen geen recht meer op verlenging, noch een mogelijkheid van opeising, maar blijven de overige bepalingen van de wet, met name de beperking en de vermindering van de huurprijzen, van toepassing.

De bepalingen onder 3^o en 4^o zijn onzes inziens een redelijk vergelijk tussen de opvatting dat een lusthuis eigenlijk toch iest overvloedigs is voor de reeds gehuisveste huurder, en de overweging, dat het maatschappelijk en familiaal gezien van belang is aan mensen met kleinere inkomsten en kinderlast de gelengeheid te geven om op vakantie te gaan zonder daar wegens de al te hoge prijzen te moeten van afzien.

De zee of het platteland is voor veel kinderen, vooral voor zulke die gedurende het jaar het minst gezond wonen, minder een weelde dan een noodzakelijkheid.

Waarom 10.000 frank ? Omdat de Commissie aangenomen heeft dat voor een familie met een gemiddeld aantal kinderen, dat maximum een scheiding bracht tussen het reeds weelderige vakantieverblijf, waar de nadruk al meer gelegd wordt op het comfort, en het bescheidener vakantieverblijf, dat vooral strekt tot rust en gezondheid.

Er zal zeker gezegd worden, dat de eigenaars van kleinere villa's en lusthuizen benadeeld worden ten overstaan van welgestelde eigenaars van grote lusthuizen.

Die opwerping is juist, maar nog eens, in tijden van woningnood is het onmogelijk weer te komen tot het gemeen recht door eerst die woningen te behandelen, welke door mensen met kleinere inkomsten bewoond worden.

Wel te verstaan omvatten de bevoordelingen « of andere lusthuizen »,

repris au 2^o et au 3^o du paragraphe 3, comprennent également les parties d'immeubles.

§ 4. — Comme le retour au droit commun prévu par la loi actuelle en son article 2 est quelque chose de nouveau, il fallait, par un préavis suffisant, ménager une transition et avertir à temps le preneur en cause.

Six mois ont été jugés indispensables pour les preneurs d'immeubles classés comme comportant un loyer « luxueux » et pour les preneurs occupant des immeubles nouveaux, reconstruits ou agrandis depuis le 1^{er} janvier 1945.

Pour des raisons de gratitude patriotique, de commisération légitime ou de souci de l'intérêt des familles nombreuses, le même préavis a été doublé en ce qui concerne les preneurs appartenant aux cinq « groupes privilégiés » repris au paragraphe 4.

Il a été précisé à la Commission que les préavis de six mois et d'un an prévus dans cette disposition ne pourront être valablement donnés que postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

Nous ne saurions trop insister sur le fait que le retour au droit commun prévu à l'article 2 ne vise que les immeubles ou parties d'immeubles à usage exclusif d'habitation; par conséquent, ni les immeubles exclusivement occupés à titre commercial, ni même les immeubles mixtes à la fois de logement et d'affaires.

Il s'ensuit qu'un immeuble commercial donné en location à Bruxelles au taux de 50.000 francs le 1^{er} août 1939 ne pourra être loué, sous l'empire de la loi actuelle, qu'avec une augmentation de 70 % trois mois après la mise en vigueur de la loi et de 100 % après un arrêté royal éventuel.

in 2^o en 3^o van § 3, mede de gedeelten van goederen.

§ 4. — Daar de terugkeer tot het gemeen recht op grond van deze wet (art. 2) iets nieuws is, was het noodzakelijk, door een voldoende opzeg, een overgang te laten en de betrokken huurder tijdig te verwittigen.

Als opzeg werd zes maand onmisbaar geacht voor de huurders van goederen, waar een « weeldehuur » betaald wordt en voor de huurders van sedert 1 Januari 1945 nieuwgebouwde, herbouwde of uitgebreide panden.

Om redenen van vaderlandse erkentelijkheid, van gewettigd medelijden of van bezorgdheid om het belang van de grote gezinnen, is diezelfde opzeg verdubbeld ten aanzien van huurders, welke tot de vijf « bevoorrechte groepen » van § 4 behoren.

In de commissievergadering is nader verklaard, dat de in deze bepaling vermelde opzegtermijnen van 6 maand en één jaar alleen na de inwerkingtreding van de wet geldig kunnen verleend worden.

Wij kunnen niet genoeg de nadruk leggen op het feit, dat de terugkeer tot het gemeen recht ingevolge artikel 2 slechts die onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen beoogt, welke uitsluitend als woning dienen; derhalve blijven de onroerende goederen, welke uitsluitend voor handelsdoeleinden dienen, en zelfs de gemengde goederen, die tegelijk als woning en voor een handelszaak dienen, buiten beschouwing.

Daaruit volgt, dat een handelspand, dat op 1 Augustus 1939 te Brussel in huur gegeven werd voor een bedrag van 50.000 frank, met toepassing van deze wet slechts gehuurd kan worden met 70 % vermeerdering drie maanden na de inwerkingtreding van de wet en met 100 % na een eventueel koninklijk besluit.

Il y a là, dans beaucoup de cas, nous ne disons pas dans tous, une situation qui approche de l'enrichissement injuste et qui appelle, nous le répétons, une intervention spéciale et rapide du Gouvernement, dans le cadre de la politique générale des prix, ceci d'autant plus que la Commission s'est ralliée au principe de la prorogation temporaire mais quasi absolue, en matière commerciale.

D'autre part, le retour au droit commun moyennant les préavis déterminés ci-dessus appelle une distinction juridique.

S'il s'agit d'un bail en cours dont le loyer seul a été modifié par l'effet d'une loi postérieure ou de la loi actuelle, le retour au droit commun signifie le retour au taux contractuel prévu par les parties pendant le restant du bail suivant les principes du Code civil.

S'il s'agit d'un bail prorogé, le retour au droit commun signifie la pleine validité du préavis fixé ci-dessus, sans que le preneur puisse se prévaloir d'une tacite reconduction.

L'article 1738 du Code civil vise le cas où librement le bailleur laisse le preneur en possession de l'immeuble et pas le cas où c'est le législateur qui le lui a imposé.

CHAPITRE PREMIER.

De la prorogation des baux à loyer.

ART. 3.

La loi abandonne la distinction établie par l'arrêté du 12 mars 1945, entre prorogation judiciaire et prorogation de plein droit.

Cette distinction sans grande portée pratique compliquait la procédure.

In vele, wij zeggen niet in alle gevallen, leidt zulks tot een toestand, die de wederrechtelijke verrijking benadert en die, wij herhalen het, een bijzondere en snelle tussenkomst vanwege de Regering vordert binnen het kader van de algemene prijzenpolitiek, zulks des te meer, omdat de Commissie zich aangesloten heeft bij de stelregel van tijdelijke doch bijna volstreckte verlenging in zaken van koophandel.

Voorts vergt de terugkeer tot het gemeen recht, mits bepaling van de bovengenoemde opzegtermijnen, een juridisch onderscheid.

Als het gaat om een lopende overeenkomst, waarvan de huurprijs eerst gewijzigd is ingevolge een latere wet of ingevolge deze wet, dan betekent de terugkeer tot het gemeen recht ook terugkeer tot het contractueel bedrag, door partijen in de overblijvende tijd van de overeenkomst bepaald volgens de beginselen van het Burgerlijk Wetboek.

Als het om een verlengde overeenkomst gaat, dan betekent de terugkeer tot het gemeen recht de volle geldigheid van de bovenbepaalde opzeg, zonder dat de huurder zich mag beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek beoogt het geval, waarin de verhuurder de huurder vrij in het bezit laat van het onroerend goed, doch niet het geval, waarin de wetgever hem zulks heeft opgelegd.

EERSTE HOOFDSTUK.

Verlenging van huur.

ART. 3.

De wet laat het onderscheid, dat bij het besluit van 12 Maart 1945 gemaakt werd tussen een rechterlijke verlenging en een verlenging van rechtswege buiten beschouwing.

Dit onderscheid was van geen groot practisch belang en maakte de rechtspleging ingewikkeld.

Toute location sera de plein droit prorogée jusqu'à la date correspondant en 1949, au début de la jouissance.

Inutile de remarquer que les termes « est prorogée de plein droit » ne peuvent s'appliquer qu'à un bail expiré ou déjà prorogé par une loi antérieure.

Si le preneur détient la jouissance en vertu d'une convention de bail, toujours en cours, il n'y a évidemment pas prorogation jusqu'à l'expiration du terme contractuel.

Par contre, évidemment, les autres mesures prévues par la loi, notamment limitation des loyers et leur réduction éventuelle, sont applicables.

* * *

Un préavis de trois mois est nécessaire pour faire cesser la prorogation soit à la date correspondant à 1949, à l'entrée en jouissance, soit pour une date postérieure.

Une explication est ici nécessaire.

Si, à la date correspondante en 1949 à l'entrée en jouissance, le préavis n'est pas donné, quelle sera la situation juridique du preneur ?

La Commission pense que le texte est clair et seul le préavis de trois mois met fin au bail « prorogé », que, par conséquent, tant qu'il n'est pas régulièrement donné, la prorogation continue.

* * *

En première lecture, la Commission avait adopté un amendement exigeant un accusé de réception, en cas de préavis par lettre recommandée.

Cet amendement ne fut pas maintenu en seconde lecture.

Elke huurovereenkomst zal van rechtswege verlengd worden tot op de datum die in 1949 overeenkomt met de ingenottreding.

Onnodig er op te wijzen, dat de woorden « is van rechtswege verlengd » alleen kunnen gelden voor een overeenkomst, die verstreken is of reeds verlengd door een vroegere wet.

Indien de huurder in het genot van het goed is krachtens een huurovereenkomst die nog steeds loopt, dan is er natuurlijk geen spraak van verlenging tot de verstrijking van de bij contract bepaalde termijn.

Daarentegen zijn natuurlijk de overige maatregelen, in de wet bepaald, met name de beperking en eventuele vermindering van de huurprijzen, van toepassing.

* * *

Er is een opzeg van 3 maand nodig om de verlenging te doen ophouden, hetzij op de datum die in 1949 overeenkomt met de ingenottreding, hetzij op een latere datum.

Hier zijn een paar woorden uitleg nodig.

Indien op de datum, die in 1949 overeenstemt met de ingenottreding, geen opzeg is gedaan, hoe zal de rechtstoestand van de huurder er dan uitzien?

De Commissie denkt dat de tekst duidelijk is en dat alleen de opzeg van drie maanden een einde maakt aan de « verlengde » overeenkomst en dat, derhalve, de verlenging voortduurt zolang die opzeg niet regelmatig is gedaan.

* * *

In eerste lezing had de Commissie een amendement aangenomen, waarbij in geval van opzeg bij aangetekend schrijven, een bericht van ontvangst werd geëist.

Dit amendement werd in tweede lezing niet gehandhaafd.

Le délai court en cas d'exploit d'huissier à compter du jour de la notification par l'officier ministériel et, en cas de lettre recommandée, à compter du jour de la présentation d'icelle par le facteur.

ART. 4.

Le § 1^{er} vise le retrait de prorogation pour inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles ou légales.

Le principe en est évident.

La Commission a, par amendement, ajouté au texte du Gouvernement que le juge pouvait accorder au preneur un délai pour l'exécution de ses obligations.

Il s'agit ici d'un rappel du principe de l'article 1184 du Code civil, mais il ne peut s'agir d'un pouvoir de tolérance temporaire laissé au juge en cas d'abus de jouissance graves, au sens malicieux du mot.

Ainsi, un juge ne pourrait accorder aucun délai à un preneur qui ferait d'une maison convenable une maison publique de débauche.

§ 2. — De même, la prorogation peut être retirée par le juge pour motif « exceptionnellement » grave existant dans le chef du bailleur.

En employant le terme « exceptionnellement », la Commission a voulu marquer qu'en présence de la crise actuelle, et tant qu'elle perdure, le juge, devant trancher le sort d'une demande en retrait de prorogation, doit se dire que la prorogation est le principe et le retrait l'exception.

C'est donc devant une espèce tout à fait fondée qu'il devra, après avoir notamment examiné les éventualités prévues au § 6, prononcer l'expulsion du preneur.

De termijn loopt, in geval van een deurwaardersexploot, te rekenen van de dag van de betekening door de ministeriële ambtenaar, en, in geval van een aangetekend schrijven, te rekenen van de dag, waarop dit door de brievenbesteller wordt aangeboden.

ART. 4.

§ 1 beoogt de intrekking van de verlenging wegens niet-nakoming door de huurder van zijn contractuele of wettelijke verplichtingen.

Het principe daarvan is duidelijk.

De Commissie heeft bij wijze van amendement aan de Regeringstekst toegevoegd, dat de rechter aan de huurder uitstel kon verlenen om aan zijn verplichtingen te voldoen.

Het betreft hier een herhaling van het beginsel van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, doch het mag niet gaan om een bevoegdheid tot tijdelijk gedogen, aan de rechter verleend in geval van ernstig genotsmisbruik, in de kwade betekenis van het woord.

Aldus zou een rechter geen uitstel kunnen verlenen aan een huurder, die een fatsoenlijk huis tot een openbaar huis van ontucht zou maken.

§ 2. — Evenzo kan de verlenging door de rechter ingetrokken worden om een « uitzonderlijk » ernstige reden in hoofde van de verhuurder.

Als de Commissie het woord « uitzonderlijk » gebruikt, dan is dat om er op te wijzen, dat ten overstaan van de tegenwoordige crisis, en zolang deze zal duren, de rechter die uitspraak moet doen op een verzoek tot intrekking van een verlenging, bij zich zelf moet zeggen, dat verlenging de regel is en intrekking de uitzondering.

Het is dus voor een ten volle geprononceerde zaak, dat hij, na onder meer de in § 6 vermelde gevallen te hebben onderzocht, de uitzetting van de huurder moet uitspreken.

A titre exemplatif, la Commission estime que la « nécessité » pour le bailleur d'occuper lui-même, ou de faire occuper par ses descendants ou ceux de son conjoint les lieux loués, est le type classique du motif exceptionnellement grave.

Toutefois, la Commission a estimé, en sa majorité, que les preneurs privilégiés mentionnés à l'article 2, § 4, ne pourront même pas être expulsés pour motifs exceptionnellement graves existant dans le chef du bailleur, sauf si ce dernier appartient lui-même à l'une de ces catégories, à l'une quelconque de ces catégories et non pas exclusivement à celle à laquelle appartient le preneur.

La Commission est allée plus loin en ce qui concerne les invalides à 100 % d'incapacité, de guerre ou de travail, car le texte ne distingue pas; il faudra pour eux que le bailleur, pour pouvoir exciper d'un motif spécialement grave, souffre lui-même d'une invalidité de 100 %.

Nous avons donné les raisons qui ont déterminé la Commission à créer ces catégories de privilégiés, qui existaient déjà, avec certaines variantes, dans le projet gouvernemental.

En ce qui concerne les invalides à 100 %, la Commission s'est trouvée devant le cas de détresses telles qu'elle a cru devoir intervenir de manière toute spéciale. Ces cas sont heureusement exceptionnels.

Il faut cependant observer que s'il existe des motifs graves dans le chef de ces preneurs privilégiés, et si ceux-ci tombent ou sont tombés sous le coup d'une sanction soit pénale, soit administrative prévue par la législation réprimant l'incivisme, leur privilège tombe et ils sont expulsables comme les autres preneurs.

§ 3. — Le bailleur peut toujours — et cette faculté est traditionnelle dans

Aldus oordeelt de Commissie b.v., dat de « noodzakelijkheid » voor de verhuurder om de verhuurde panden zelf te bewonen of te doen bewonen door zijn nakomelingen of die van zijn echtgenoot, het klassieke geval is van een uitzonderlijk ernstige reden.

Echter heeft de meerderheid van de Commissie geoordeeld, dat de in artikel 2, § 4 vermelde bevoorrechte huurders zelfs niet kunnen uitgezet worden om uitzonderlijk ernstige redenen in hoofde van de verhuurder, behalve indien deze zelf behoort tot een van die categorieën, tot om het even welke van die categorieën en niet uitsluitend tot die waartoe de huurder behoort.

De Commissie is nog verder gegaan ten aanzien van invaliden met 100 % ongeschiktheid, zowel oorlogs- als arbeidsinvaliden, want de tekst maakt geen onderscheid; in dat geval moet de verhuurder, om een uitzonderlijk ernstige reden te kunnen doen gelden, zelf 100 % invalide zijn.

Wij hebben de redenen aangegeven die de Commissie ertoe geleid hebben die categorieën van bevoorrechten in het leven te roepen, welke reeds, met bepaalde afwijkingen, in het Regeringsontwerp bestonden.

Wat de 100 % invaliden betreft, is de Commissie voor zulke gevallen van nood komen te staan, dat zij gemeend heeft op gans bijzondere wijze te moeten tussenbeide komen. Diege vallen zijn gelukkig uitzondering.

Men moet nochtans opmerken dat, zoo er gewichtige redenen in hoofde van die bevoorrechte huurders bestaan, of indien deze een door de wetgeving ter beteugeling van burgertrouw voorziene, hetzij strafrechtelijke, hetzij administratieve sanctie oplopen of opgelopen hebben, hun voorrecht vervalt en zij uitzetbaar zijn zoals de andere huurders.

§ 3. — De verhuurder kan steeds, — en die vrijheid is traditie in de vroegere

la législation antérieure — demander le retrait de prorogation, s'il fournit au preneur une habitation suffisante suivant sa condition, son état et sa profession.

Il ne peut s'agir ici de consacrer un caprice, encore moins un acte de mauvais gré, mais il ne faut pas non plus un motif grave puisque le preneur restera logé.

Il suffit d'un intérêt légitime, c'est-à-dire d'un motif simplement raisonnable.

Dans cette hypothèse, le loyer sera éventuellement diminué; il peut rester égal si les lieux offerts sont équivalents, il ne peut pas être majoré. De même, le changement ne doit entraîner, pour le preneur, ni perte, par exemple perte de clientèle, ni frais, par exemple frais de déménagement.

Quoique le texte ne le dise pas explicitement, ce § 3 inclut le droit pour le bailleur d'exercer l'action en resserrement pour motifs légitimes car, dans cette hypothèse, il peut offrir une habitation suffisante.

La Commission estime à titre exemplatif comme intérêt légitime le désir pour le bailleur d'occuper lui-même son bien ou de le faire occuper par ses descendants ou ceux de son conjoint.

§ 4. — Dans le cas du retrait de prorogation pour motif grave ou intérêt légitime, existant dans le chef du bailleur, le preneur expulsé peut réclamer au bailleur des dommages-intérêts, si ce dernier ne réalise pas, dans les six mois du départ du preneur, l'objet en vue duquel la prorogation a été retirée.

La Commission a repoussé un amendement fixant forfaitairement ces dommages-intérêts, elle a préféré en laisser l'appréciation à la sagesse du juge.

wetgeving, — intrekking van verlenging vragend, wanneer hij aan de huurder een voldoende woning verschaft, volgens zijn positie, zijn toestand en zijn beroep.

Het kan er hier niet om gaan een gril te bekrachtigen, nog minder een handeling van kwade wil, maar er is ook geen gewichtige reden vereist vermits de huurder zal gehuisvest blijven.

Een gewettigd belang, dat wil zeggen een louter redelijke reden, volstaat.

In dat geval zal de huurprijs eventueel verminderd worden; hij kan gelijk blijven indien de aangeboden woonvertrekken gelijkwaardig zijn; hij mag niet verhoogd worden. Eveneens mag de verandering voor de huurder noch verlies, bijvoorbeeld verlies van cliënteel, noch kosten, bijvoorbeeld verhuiskosten, medebrengen.

Alhoewel de tekst het niet duidelijk zegt, sluit deze § 3 voor de verhuurder het recht in de vordering tot inkrimping om gewettigde reden uit te oefenen, want, in dat geval, kan hij een voldoende woning aanbieden.

De Commissie geeft als voorbeeld van gewettigd belang de wens voor de verhuurder zelf zijn goed te betrekken of het te laten betrekken door zijn afstammelingen of die van zijn echtgenoot.

§ 4. — In het geval van intrekking van verlenging om gewichtige reden of gewettigd belang, aanwezig in hoofde van de verhuurder, kan de uitgezette huurder van de verhuurder schadevergoeding eisen, wanneer deze laatste, binnen zes maanden na het vertrek van de huurder, niet het doel met het oog waarop de verlenging werd ingetrokken ten uitvoer brengt.

De Commissie heeft een amendement afgewezen waarbij die schadevergoeding forfaitair werd vastgesteld; zij heeft verkozen het oordeel daaromtrent aan de wijsheid van de rechter over te laten.

On peut se demander si des dommages-intérêts sont dus quand, sans jugement, le preneur en concialition a accepté et effectué son départ, devant le motif grave invoqué par le bailleur.

La pensée de la Commission est dans le sens de l'affirmative car, dans cette hypothèse comme dans celle du jugement, le preneur aurait été par la faute lourde ou même légère du bailleur, privé d'un droit légal, contre son gré.

Mais il peut arriver que l'objet prévu comme motif de retrait de prorogation ne se produise pas, sans qu'il y ait faute du bailleur, par événements fortuits ou de force majeure que le bailleur n'a pu prévoir, par exemple.

Dans cette hypothèse, il sera dégagé de l'obligation d'indemniser suivant le droit commun.

§ 5. — Tout preneur qui, postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, dispose ou a pu disposer d'un logement suffisant suivant ses besoins, sa condition, son état et sa profession, n'a pas droit à la prorogation.

C'est une question de fait.

Cela vise le preneur qui possède un immeuble fin de bail non soumis à la prorogation, qui possède un logement libre, etc.

Cela ne peut aller jusqu'au droit pour le bailleur de prétendre contraindre le preneur à agir en retrait de prorogation contre son propre preneur, encore moins jusqu'au droit pour le bailleur d'agir, dans ce sens, en vertu de l'article 1166 du Code civil, au nom de son preneur.

Mais le texte est formel si le bailleur démontre que, postérieurement à l'en-

Men kan zich afvragen of schadevergoeding verschuldigd is wanneer, zonder vonnis, de huurder in verzoening zijn vertrek aanvaardt en uitgevoerd heeft, ten overstaan van de door de verhuurder aangevoerde gewichtige reden.

De gedachte van de Commissie gaat in de richting van een bevestigend antwoord, want in dat geval, zoals in dat van vonnis, zou men de huurder door de zware of zelfs lichte schuld van de verhuurder, tegen zijn wil, een wettelijk recht ontnomen hebben.

Maar het kan voorkomen dat het als reden van intrekking van verlenging voorziene oogmerk zich niet voordoet, zonder dat er vanwege de verhuurder schuld bestaat, ten gevolge van toevallige gebeurtenissen of overmacht, welke de verhuurder niet heeft kunnen voorzien, bijvoorbeeld.

In dat geval zou hij ontslagen zijn van de verplichting te vergoeden volgens het gemeen recht.

§ 5. — Elke huurder die na de inwerkingtreding van deze wet, volgens zijn behoeften, zijn maatschappelijke positie, zijn toestand en zijn beroep over voldoende huisvesting beschikt of heeft kunnen beschikken heeft geen recht op verlenging.

Dit is een feitelijke kwestie.

Dit beoogt de huurder die in het bezit is van een onroerend goed waarvan de huurceel niet aan verlenging is onderworpen, die een vrije woongelegenheid bezit, enz.

Dit kan niet gaan tot het recht, voor de verhuurder, de huurder ertoe ne willen dwingen een vordering tot intrekking van verlenging in te stellen tegen zijn eigen huurder, noch veel minder tot het recht voor de verhuurder om, in dien zin, in rechte op te treden, krachtens artikel 1166 van het Burgerlijk Wetboek, ten name van zijn huurder.

Doch de tekst is uitdrukkelijk indien de verhuurder bewijst dat de huurder,

trée en vigueur de la loi, le preneur a négligé sans motif d'occuper un logement qui fut à sa disposition; ce dernier perd son droit à la prorogation. La Commission souligne toutefois que le juge doit examiner si l'immeuble disponible convenait aux besoins du preneur et s'il pouvait l'occuper sans inconvénients sociaux; il ne pourrait être fait application de cette disposition quand, par exemple, l'immeuble possédé par le preneur se trouve dans une autre ville.

§ 6. — Le § 6 a été inspiré à la Commission par un amendement déposé par M. le Sénateur Fonteyne, amendement que la Commission avait déjà approuvé lors de son dépôt antérieur à titre de proposition de loi séparée.

En fait, certains juges de paix le réalisaient déjà sous l'empire de la législation antérieure; aucun texte formel jusqu'aujourd'hui ne leur en faisait obligation, ni ne leur en donnait explicitement le droit.

Le § 6 l'oblige, à la demande du preneur, de rechercher si, en fonction de l'équité, le preneur n'eût pas mieux fait d'invoquer son motif grave contre un autre de ses locataires.

Par exemple, il choisit comme victime d'un retrait de prorogation un ménage avec trois enfants et favorise un célibataire à revenus larges.

Le même paragraphe est plus général : il oblige le juge, à la demande du preneur, de rechercher si les locaux nécessaires au bailleur ne peuvent pas être obtenus « de toute autre manière », le choix d'un autre locataire n'est qu'un exemple. « Notamment », dit le texte.

La conséquence est que le juge a pour obligation d'examiner toutes les possibilités qui, tout en rendant rai-

na de inwerkingtreding van de wet, zonder reden verwaarloosd heeft een woning te betrekken die tot zijn beschikking stond; deze laatste verliest zijn recht op de verlenging. De Commissie legt er evenwel de nadruk op dat de rechter moet onderzoeken of het beschikbare pand overeenstemde met de behoeften van de huurder en of hij het zonder maatschappelijke bezwaren kon betrekken; er zou geen toepassing van deze bepaling kunnen gemaakt worden wanneer, b. v., het gebouw dat de huurder bezit, in een andere stad gelegen is.

§ 6. — § 6 werd aan de Commissie ingegeven door een amendement ingediend door de h. Senator Fonteyne, dat de Commissie reeds had goedgekeurd toen het vroeger ingediend werd als afzonderlijk wetsvoorstel.

Feitelijk pasten sommige vrede-rechters het reeds toe onder het stelsel van de vroegere wetgeving; geen enkele formele tekst maakte hun tot dusverre daarvan een verplichting, noch gaf er hun uitdrukkelijk het recht toe.

De § 6 verplicht hen, op aanvraag van de huurder, na te gaan of de verhuurder, billijkheidshalve, niet beter gedaan had zijn gewichtige reden tegen een andere van zijn huurders in te roepen.

Als slachtoffer van het onttrekken van de verlenging kiest hij bij voorbeeld een gezin met drie kinderen en bevoordeelt hij een ongehuwde met een groot inkomen.

Dezelfde paragraaf is algemener : hij verplicht de rechter, op aanvraag van de huurder, na te gaan of de vertrekken die de verhuurder nodig had, niet kunnen bekomen worden « op elke andere wijze », de keuze van een andere huurder is slechts een voorbeeld. « Inzonderheid », zegt de tekst.

Het gevolg is dat de rechter tot verplichting heeft alle mogelijkheden te onderzoeken die, hoewel gelijk ge-

son au droit reconnu du bailleur, éviteront pourtant, en tout ou en partie, l'expulsion.

ART. 5.

Tel qu'il est rédigé, légèrement amendé vis-à-vis du projet gouvernemental, le texte est clair.

ART. 6.

§ 1^{er}. — C'est une disposition coutumière dans la législation antérieure.

L'intérêt public prime l'intérêt privé.

§ 2. — Ce paragraphe a donné lieu à certaines critiques.

La Commission a admis que la rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé signifiait que l'ouvrier ou l'employé admettait ou qu'un jugement décidait que le dit contrat avait été rompu à ses torts.

Dans cette hypothèse, si la « location » a été consentie à raison du contrat de louage de service et si les lieux loués sont nécessaires aux besoins de l'exploitation, congé peut être donné à l'ouvrier moyennant le délai résultant du bail, de la loi ou des usages, avec possibilité d'augmentation par le juge.

Il s'agit, dans l'hypothèse du § 2, d'un contrat de bail existant entre le patron et l'ouvrier, c'est-à-dire une chose donnée en location et un prix qui couvre cette location. Il y a réellement bail.

Mais s'il n'y a pas de bail, si par exemple, comme cela se fait souvent, le logement est gratuit ou que l'ouvrier ne paie qu'une indemnité dérisoire visant le nettoyage, le service, etc. le patron pourra, moyennant le préavis légal en matière de contrat de

vende aan het erkend recht van de verhuurder, toch, de uitdrijving, geheel of gedeeltelijk, zullen vermijden.

ART. 5.

De tekst is klaar, zoals op opgesteld is, met een licht amendement op het regeringsontwerp.

ART. 6.

§ 1. — Deze bepaling was gebruikelijk in de vroegere wetgeving.

Het openbaar belang heeft de voorrang op het privaat belang.

§ 2. — Deze paragraaf gaf aanleiding tot zekere kritieken.

De Commissie heeft aanvaard dat het feit dat een arbeidscontract met werklieden of bedienden verbroken wordt van de zijde van de werkman of van de bediende, betekent dat de werknemer of de bediende aannam, of dat bij vonnis beslist was dat bedoeld contract tot zijn nadeel was verbroken.

In die veronderstelling, indien de « huur » hem gegeven werd wegens het dienstverhuuringscontract en indien de gehuurde plaatsen nodig zijn voor de behoeften van het bedrijf, kan opzegging gegeven worden aan de werkman, mits inachtneming van de termijn voortvloeiende uit het huurcontract, uit de wet of uit de gebruiken, met mogelijkheid van verhoging door de rechter.

In de veronderstelling van § 2 gaat het om een huurcontract bestaande tussen de werkgever en de werkman, d.w.z. een zaak die in huur gegeven is en een prijs die deze huur dekt. Er is werkelijk een huurcontract.

Doch, indien er geen huurcontract is, indien b.v. zoals het vaak gebeurt, de huisvesting kosteloos is of de werkman slechts een belachelijk kleine vergoeding betaalt, betrekking hebbende op de reiniging, de dienst, enz., zal de patroon, mits de wettelijke opzegging

travail, reprendre les lieux « occupés » sans devoir démontrer rien d'autre que, si elle est contestée, la fin judiciairement établie du contrat de travail.

La jurisprudence, dans cette dernière hypothèse, était fixée. Le Conseil de prud'hommes validait le préavis et, sur le vu de ce jugement, le juge de paix expulsait le défendeur, parce que « sans titre ni droit ».

La raison juridique de cette interprétation résulte de l'économie de la présente loi, il n'y a de prorogation que s'il y a un bail à loyer à l'origine.

La Commission est évidemment d'avis que les gens de maison ne rentrent pas sous les termes « ouvriers et employés ».

ART. 7.

Ce droit du preneur est traditionnel en pareille matière et ne soulève aucun commentaire.

ART. 8.

Cet article a suscité un long examen.

Divers membres auraient voulu que l'acquéreur d'un immeuble n'eût pu exciper vis-à-vis du preneur que d'un motif grave né après l'acquisition.

C'était la solution traditionnelle des lois antérieures.

La Commission a supprimé cette condition.

Elle a décidé que le nouvel acquéreur pouvait exciper du motif grave qui existait avant son acquisition et qui souvent était la raison de celle-ci.

Elle a été déterminée par deux raisons : d'abord, le soin minutieux qu'elle impose au juge dans l'examen

in zake arbeidsovereenkomst, de betrokken lokalen kunnen hernemen zonder iets anders te moeten bewijzen dan, indien het betwist wordt, het gerechtelijk vastgestelde einde van de arbeidsovereenkomst.

De rechtspraak, in die laatste veronderstelling, bestond. De Werkrechtsceraad verklaarde de opzegging geldig en, op vertoon van dit vonnis, deed de vrederechter de verweerder uitzetten, omdat hij « zonder titel noch recht » was.

De rechtskundige reden van die interpretatie spruit voort uit de economie van onderhavige wet : er is slechts verlenging wanneer er een huurcontract is bij de oorsprong.

De Commissie is vanzelfsprekend van mening dat de dienstboden niet vallen onder de bewoordingen « werklieden en bedienden ».

ART. 7.

Dit recht van de verhuurder is traditioneel in dergelijke stof en geeft geen aanleiding tot commentaar.

ART. 8.

Dit artikel werd langdurig onderzocht.

Verschillende leden hadden gewild dat de verkrijger van een gebouw zich, tegenover de huurder, slechts zou kunnen beroepen hebben op een zwaarwichtige reden ontstaan na de verkrijging.

Dit was de traditionele oplossing van de vroegere wetten.

De Commissie heeft die voorwaarde afgeschaft.

Zij heeft beslist dat de nieuwe verkrijger zich kon beroepen op de zwaarwichtige reden die bestond vóór zijn verkrijging, en die vaak de reden daarvan was.

Zij werd daartoe gebracht door twee redenen : ten eerste, de ernstige zorg die zij aan de rechter oplegt in het

du caractère impérieux du motif grave, ensuite l'intérêt général qu'il y a de voir ranimer le marché immobilier.

Fort logiquement, la Commission a décidé que l'acquéreur pourrait, nanti d'un intérêt légitime, offrir au preneur un logement suffisant, l'intérêt légitime étant antérieur ou postérieur à l'acquisition.

* * *

Certains membres eussent désiré que les transmissions immobilières par voie parée échappassent à la prorogation, moyennant un préavis de six mois.

La Commission n'a pas suivi cette suggestion, ne désirant pas faire passer les intérêts privés des créanciers avant les intérêts du preneur.

* * *

Mais la Commission a admis que les ventes immobilières réalisées par l'Office des séquestres ne laisseraient au preneur qu'une prorogation de six mois, après la notification de la mutation.

Il ne s'agit plus ici de l'intérêt pécuniaire de créanciers privés, mais de l'intérêt de la collectivité ou de victimes des serviteurs de l'ennemi.

ART. 9.

Cet article, traditionnel aussi dans la législation antérieure, règle les droits du sous-locataire en cas de départ volontaire ou non du locataire principal.

Si la location n'a pas été interdite ou si elle a été tolérée, le sous-locataire

onderzoek van het dwingend karakter van de zwaarwichtige reden, vervolgens het algemeen belang van de markt der onroerende goederen te zien herleven.

Zeër logisch heeft de Commissie beslist dat de verkrijger, die een rechtmatig belang bezit, aan de huurder een voldoende huisvesting zou kunnen aanbieden, dit rechtmatig belang vroeger of later ontstaan zijnde dan de verkrijging.

* * *

Zekere leden hadden gewenst dat de overdrachten van onroerende goederen door dadelijke uitwinning zouden ontsnappen aan de verlenging, mits een opzegging van zes maanden.

De Commissie heeft dit voorstel niet gevolgd, daar zij niet wenste aan de private belangen van de schuldeisers de voorrang te geven op de belangen van de huurder.

* * *

Doch, de Commissie heeft aanvaard dat de verkopen van onroerende goederen gedaan door de Dienst van het Sequester, aan de huurder slechts een verlenging van zes maanden zouden laten na de betekening van de overdracht.

Het gaat hier niet meer om het geldelijk belang van de private schuldeisers, doch om het belang van de gemeenschap of van slachtoffers van dienaars van de vijand.

ART. 9.

Dit artikel, traditioneel ook in de vroegere wetgeving, regelt de rechten van de onderhuurders in geval van al dan niet vrijwillig vertrek van de hoofdhuurder.

Indien de verhuring niet verboden geweest is of indien zij geduld geweest

obtient de plein droit la prorogation vis-à-vis du bailleur principal.

Le troisième alinéa a été ajouté par la Commission par souci du respect des principes du droit.

Théoriquement, le sous-preneur est un tiers, sans lien de droit vis-à-vis du bailleur principal.

Cet alinéa permet à ce dernier de mettre en cause en même temps preneur et sous-preneur, sans devoir attendre le déguerpissement du preneur, avant d'agir et même d'assigner le sous-preneur seul, pendant le délai courant avant le départ effectif du preneur.

La jurisprudence était généralement dans ce sens ; il a paru à la Commission opportun de le préciser.

CHAPITRE II.

De la limitation des loyers.

ART. 10.

Cet article a donné lieu à de longues discussions.

Il s'agit du taux légal du loyer.

Ce problème soulève un monde de questions difficiles à résoudre et agite un monde d'intérêts divergents difficiles à concilier.

La Commission a été inspirée par trois considérations principales.

D'abord, il est nécessaire de relever la limite légale des baux à loyers. Les charges de la propriété et les charges des propriétaires se sont accrues dans une proportion qui dépasse et de beaucoup les 40 % d'augmentation de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

Ensuite, l'incidence loyer étant excessivement forte sur l'économie générale des prix et salaires, il fallait éviter qu'une majoration en flèche et

is, bekomt de onderhuurder van rechts wege de verlenging tegenover de hoofdverhuurder.

De derde alinea werd door de Commissie toegevoegd uit bezorgdheid om naleving van de rechtsbeginselen.

Theoretisch is de onderhuurder een derde persoon, zonder rechtsverbintenis tegenover de hoofdverhuurder.

Deze alinea laat aan laatstbedoelde toe te gelijktijd huurder en onderhuurder in de zaak te betrekken, zonder op het verhuizen van de huurder te moeten wachten, alvorens op te treden, en zelfs de onderhuurder alleen te dagvaarden gedurende de termijn die loopt vóór het werkelijk vertrek van de huurder.

De rechtspraak luidde over het algemeen in die zin ; het is de Commissie van pas gebleken dit nader te bepalen.

HOOFDSTUK II.

De beperking der huurprijzen.

ART. 10.

Dit artikel heeft aanleiding gegeven tot langdurige besprekingen.

Het gaat hier om de wettelijke huurprijs.

Dit vraagstuk werpt een wereld van moeilijk op te lossen vragen op en brengt een wereld van moeilijk overeen te brengen strijdige belangen in beroering.

De Commissie heeft zich laten leiden door drie hoofdbeschouwingen.

Vooreerst is het nodig de wettelijke grens der huurcontracten op te voeren. De lasten van het eigendom en de lasten van de eigenaar zijn gestegen in een verhouding die in ruime mate de 40 % verhoging van de besluitwet van 12 Maart 1945 overschrijdt.

Vervolgens, daar de weerslag van de huurprijzen uiterst sterk de algemene economie der prijzen en lonen beïnvloedt, moest worden vermeden dat

généralisée ne compromît la politique générale du Gouvernement en matière économique.

Enfin, le marché des immeubles étant, en Belgique, lamentablement déficitaire (qu'on songe aux destructions et à l'absence de reconstruction), il fallait éviter qu'un défaut de limitation ou même une limitation insuffisante ne rendît pire encore, du point de vue logement, le sort de tous ceux, et ce sont les plus nombreux, dont les revenus restent aux environs du minimum vital, au profit de ceux dont les ressources plantureuses obtiendraient naturellement toutes les priorités.

C'est pourquoi, après avoir tout pesé, la Commission s'est ralliée en majorité au système de l'article 10.

La majoration permise en principe est celle déterminée par l'arrêté-loi du 12 mars 1945, soit 40 % sur la valeur locative normale du logement au 1^{er} août 1939.

En fait, le bailleur pourra, par simple préavis, porter cette augmentation à 70 % à partir de la première échéance, suivant un délai de trois mois à compter de la mise en vigueur de la présente loi.

La première échéance visé l'échéance mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle où le prix du loyer devait être régulièrement payé suivant les conventions ou les accords des parties.

Il tombe sous le sens que la Commission ne pouvait se limiter à 70% d'augmentation, alors que les charges de la propriété immobilière et le coût effectif de la vie dépassent largement ce pourcentage.

C'est pourquoi elle a admis un nouveau pourcentage de majoration de 100 %.

Une partie de la Commission voulait, sans plus, que cette nouvelle majora-

een plots hoogstijgende en veralgemeende verhoging de algemene politiek van de Regering in zake economie in gevaar zou brengen.

Ten slotte, daar de onroerende goederenmarkt in België een ellendig tekort vertoont (men denke maar aan de vernielingen en aan de afwezigheid van wederopbouw) moest worden vermeden dat een gebrek van beperking of zelfs een onvoldoende beperking, uit oogpunt van huisvesting, het lot van hen, en zij zijn het talrijkst, wier inkomsten nagenoeg bij het levensminimum blijven, nog erger make, ten bate van degenen wier royale inkomsten vanzelfsprekend al de voorrechten zouden verkrijgen.

Daarom is het dat, na alles te hebben gewikt en gewogen, de Commissie zich in meerderheid bij het stelsel van artikel 10 heeft aangesloten.

De principiëel toegelaten verhoging is die welke bepaald is bij de besluitwet van 12 Maart 1945, zegge 40 % op de normale huurwaarde van de woongelegenheden op 1 Augustus 1939.

Feitelijk zal de verhuurder, bij eenvoudig preadvies, die verhoging op 70 % mogen brengen, met ingang van de eerste vervaldag, die volgt op een termijn van drie maanden, te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet.

Door eerste vervaldag wordt bedoeld de maandelijks, driemaandelijks, halfjaarlijkse of jaarlijkse vervaldag waarop de huurprijs regelmatig moet betaald worden, volgens de overeenkomsten of de akkoorden der partijen.

Het spreekt vanzelf dat de Commissie zich niet kon beperken tot 70 % verhoging, terwijl de lasten van de onroerende eigendom en de werkelijke levensduurte dit percentage ruimschoots te boven gaan.

Daarom heeft zij een nieuw verhogingspercentage van 100 % aangenomen.

Een gedeelte van de Commissie wilde, zonder meer, dat het zou moge-

tion, fût possible à partir de la première échéance suivant un délai de six mois après l'entrée en vigueur de la loi.

La majorité de la Commission a préféré qu'un arrêté royal déterminât la date de son entrée en vigueur.

La pensée qui inspirerait la majorité de la Commission est de laisser au Gouvernement, responsable et mieux informé de la politique générale des prix et salaires, le soin de juger du moment où, sans danger pour cette politique, tous les loyers du pays pourraient être massivement doublés.

Toutefois, la majorité de la Commission, d'accord avec le Ministre de la Justice, s'est ralliée à deux possibilités immédiates d'augmentation du taux des loyers :

1^o Si les parties sont d'accord.

S'il s'agit d'un bail en cours ou d'un bail prorogé, cet accord suffit, même si cet accord est antérieur à la loi.

S'il s'agit d'un bail nouveau, le contrôle du juge est requis; ceci pour éviter que le propriétaire n'exige avant de contracter le « pseudo » accord de son éventuel preneur.

Dans cette dernière hypothèse, si le juge estime que les circonstances ne justifient pas une augmentation ou s'il considère l'assentiment du preneur comme contraint, le bail est quand même valable au taux-légal.

Un amendement en sens contraire a été repoussé par la majorité de la Commission.

A la demande expresse du Ministre de la Justice, la Commission a fixé à 100 % le « plafond » de majoration permise, suite à l'accord privé ou judiciaire des parties.

lijk zijn die nieuwe verhoging toe te passen van af de eerste vervaldag volgende op een termijn van zes maanden na de inwerkingtreding van de wet.

De meerderheid van de Commissie verkoos dat de datum van inwerkingtreding zou bepaald worden bij koninklijk besluit.

De gedachte die de meerderheid van de Commissie leidde bestaat er in aan de Regering, die verantwoordelijk is voor en beter ingelicht over de algemene politiek van prijzen en lonen, de zorg te laten van te oordelen over het oogenblik waarop, zonder gevaar voor die politiek, al de huishuurprijzen van het land massaal zouden kunnen verdubbeld worden.

Evenwel heeft de meerderheid van de Commissie, in overleg met de Minister van Justitie, twee onmiddellijke mogelijkheden van verhoging van de huishuurprijzen aanvaard.

1^o Als de partijen akkoord zijn.

Wanneer het gaat over een lopende huur of over een verlengde huur, is dit akkoord voldoende, zelfs indien het de wet voorafgaat.

Wanneer het gaat over een nieuwe huur is de controle van de rechter vereist, zulks om te vermijden dat de eigenaar, alvorens het contract te sluiten, het « pseudo »-akkoord van zijn eventuele huurder zou eisen.

In die laatste veronderstelling, indien de rechter oordeelt dat de omstandigheden geen verhoging rechtvaardigen of indien hij de toestemming van de huurder als gedwongen beschouwt, is de huur toch geldig tegen het wettelijk bedrag.

Een amendement in tegenovergestelde zin werd door de meerderheid van de Commissie verworpen.

Op de uitdrukkelijke aanvraag van de Minister van Justitie, heeft de Commissie « maximumgrens » van de toegelaten verhoging op 100 % bepaald, als gevolg op het privaat of gerechtelijk akkoord van de partijen.

Il tombe sous le sens que les parties peuvent s'accorder et que le juge peut donner son accord sur une majoration immédiate inférieure à 100 %.

2° Si le bailleur le réclame et si le juge estime que l'équité et la situation respective des parties le justifient.

Dans cette hypothèse, pour l'admission de laquelle les mots « à titre exceptionnel » font au juge un devoir de se montrer très rigoureux, le juge peut « imposer » immédiatement au preneur une augmentation qui, à la demande formelle de M. le Ministre de la Justice, est limitée à un plafond de 150 %.

Le cas type envisagé à titre exemplatif par la Commission serait celui où un bailleur à revenus modestes et aux charges familiales lourdes serait opposé à un preneur opulent ou sans charges familiales.

Il n'est pas admissible non plus qu'un preneur locataire principal soit logé gratuitement ou même fasse un bénéfice illicite par l'exploitation de ses sous-locataires. La jurisprudence a tenté vainement de corriger cet abus.

* * *

Le principe de la restitution des loyers illégalement perçus a suscité divers échanges de vues.

Juridiquement et moralement, il est indiscutable en vertu du seul article 1376; dans l'hypothèse où le preneur a payé le prix extra-légal, involontairement et par erreur; en effet la loi étant d'ordre public, tout paiement fait dans ces conditions pour la partie excédant le taux légal est « un paiement indu »; il entraîne aussi dans le chef du bailleur « un enrichissement injuste ».

Het spreekt van zelf dat de partijen zich kunnen akkoord stellen en dat de rechter zijn akkoord kan geven over een onmiddellijke verhoging van minder dan 100 %.

2° Indien de huurder het vraagt en indien de rechter oordeelt dat de billijkheid en de respectieve toestand van de partijen zulks rechtvaardigen.

In die veronderstelling, voor de aanvaarding waarvan de woorden « bij uitzondering » het aan de rechter tot plicht maken zich zeer streng te tonen, kan de rechter onmiddellijk aan de huurder een verhoging « opleggen » die, op de formele aanvraag van de h. Minister van Justitie, beperkt is tot een maximumgrens van 150 %.

Het type-geval dat door de Commissie als voorbeeld beschouwd werd, zou dit zijn waarin een verhuurder met geringe inkomsten en met zware familielasten zou tegenpartij zijn tegen een vermogend huurder of een huurder zonder familielasten.

Het is evenmin aanvaardbaar dat een hoofdhuurder kosteloos gehuisvest is of zelfs een ongeoorloofde winst zou maken door de uitbuiting van zijn onderhuurders. De rechtspraak heeft tevergeefs getracht dit misbruik te doen verdwijnen.

* * *

Het principe van de teruggave van de wederrechtelijk ingevorderde huishuren gaf aanleiding tot verschillende gedachtenwisselingen.

Rechtskundig en zedelijk is het onbetwistbaar op grond van artikel 1376 alleen; in de veronderstelling dat de huurder de onwettelijke prijs onvrijwillig of bij vergissing betaald heeft; immers, daar de wet van dwingend recht is, is elke betaling, in die voorwaarden gedaan, voor het gedeelte dat het wettelijk bedrag te boven gaat, een « onverschuldigde » betaling; het brengt ook in de persoon van de verhuurder « een wederrechtelijke verrijking » te weeg.

Le point de vue juridique et même le point de vue moral sont moins sûrs si le preneur a payé le prix fort, volontairement et en connaissance de cause.

Certains membres de la Commission eussent désiré voir limiter à six mois le principe de la rétroactivité de la restitution.

La majorité de la Commission s'est ralliée au principe de la restitution des loyers perçus à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi en convention avec son article 10, sans préjudice des restitutions éventuellement dues en vertu de la législation antérieure.

La restitution peut se faire par imputation sur loyers futurs.

* *

Il tombe sous le sens — et nous le disons ici pour rencontrer une jurisprudence, à notre sens erronée, relative à l'application de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 — que la fixation du taux des loyers au taux légal et la restitution des loyers en tant qu'il dépasse ce taux, s'appliquent aussi aux baux contractés « après » l'entrée en vigueur de la présente loi, comme tout naturellement s'y appliquent toutes les autres dispositions de la loi.

ART. 11.

Le principe qui établit des sanctions pénales est nouveau dans notre législation exceptionnelle sur les loyers. Il a été introduit par une proposition de loi spéciale due à l'initiative de M. le Sénateur Fonteyne; il a été repris par le projet gouvernemental; il a été admis dans la présente loi par la majorité de la Commission.

Inutile de mentionner qu'il a donné lieu à de vives discussions. La majorité

Het rechtskundig oogpunt en zelfs het zedelijk oogpunt zijn minder zeker, indien de huurder vrijwillig en met kennis van zaken, de hoge prijs betaald heeft.

Zekere leden van de Commissie hadden graag gezien dat het principe van de terugwerkende kracht van de teruggave zou beperkt zijn op zes maanden.

De meerderheid van de Commissie is het principe van de teruggave der ontvangen huishuurprijzen van af de inwerkingtreding van de onderhavige wet, in overtreding van artikel 10, bijgetreden, onverminderd de teruggaven eventueel verschuldigd krachtens de vroegere wet.

De teruggave kan gebeuren door aanrekening op de toekomstige huishuur.

* *

Het is vanzelfsprekend — en wij zeggen het hier om te verwijzen naar een rechtspraak die ons inziens verkeerd is, betreffende de toepassing van de besluitwet van 12 Maart 1945 — dat de vaststelling van het bedrag der huishuurprijzen op het wettelijk bedrag en de teruggave van de huishuur voor zover het dit bedrag overtreft, eveneens toepasselijk zijn op de huurcontracten afgesloten « na » de inwerkingtreding van onderhavige wet, zoals al de andere bepalingen van de wet er heel natuurlijk op toepasselijk zijn.

ART. 11.

Het principe dat strafsancities vaststelt is nieuw in onze uitzonderingswetgeving op de huishuurprijzen. Het werd ingevoerd bij een bijzonder wetsvoorstel, te danken aan het initiatief van de h. Senator Fonteyne. Het werd overgenomen in het Regeringsontwerp; het werd in onderhavige wet aanvaard door de meerderheid van de Commissie.

Onnodig te vermelden dat het aanleiding heeft gegeven tot levendige

de la Commission s'est ralliée au principe des sanctions pénales dont le montant a été substantiellement réduit sur les projets antérieurs.

La Commission, dans sa majorité, a estimé qu'il fallait lutter même pénalement contre des excès intolérables existant dans ce qu'on peut appeler « le commerce noir » des loyers. Elle a pensé que la politique des prix et salaires ne pourrait aboutir à des résultats essentiels pour le pays que quand les taux des baux, dont l'incidence économique est énorme, s'intégreraient, de manière générale, dans les normes de cette politique nationale. Au surplus, la possibilité pour le juge « d'imposer » au preneur, exceptionnellement, une majoration de 150 % a contribué aussi à rallier aux sanctions une majorité.

Toutefois, la Commission estime que les sanctions ne peuvent être prononcées que quand le prix est « manifestement » supérieur au taux légal. Le « prêteur » pénal ne doit pas prendre souci « de minimis ».

Il est évident aussi qu'en vertu du droit commun, les causes de justification, et d'excuse, de même le jeu des circonstances atténuantes, sont d'application comme le dit d'une manière expresse le dernier alinéa de l'art. 11.

Enfin, ne sont pas punissables, cela va de soi, les offres prévues à l'art. 10, alinéa 2.

L'article 11 est muet sur l'application aux infractions qu'il renferme de l'article 9 de la loi du 3 mai 1888 sur la condamnation conditionnelle. Le dit article 9 étant général, s'applique, à ces infractions.

ART. 12.

Les deux principes inclus dans cet article existaient déjà dans l'arrêté-loi

besprekingen. De meerderheid van de Commissie is het beginsel van de strafsancties bijgetreden, waarvan het bedrag aanzienlijk werd verminderd tegenover de vroegere ontwerpen.

De meerderheid van de Commissie heeft geoordeeld dat zelfs op strafrechtelijk gebied de onduldbare overdrijvingen moesten bestreden worden, die bestaan in hetgeen men kan noemen « de zwarte markt » van de huishuur. Zij heeft gemeend dat de politiek van prijzen en lonen slechts tot wezenlijke uitslagen voor het land kon leiden wanneer de bedragen der huurcontracten, waarvan de economische weerslag overgroot is, in het algemeen aan de normen van die nationale politiek zouden beantwoorden. Bovendien heeft de mogelijkheid voor de rechter om bij uitzondering aan de huurder een verhoging van 150 % « op te leggen », er eveneens toe bijgedragen om een meerderheid voor die sancties te winnen.

Evenwel oordeelt de Commissie dat de sancties slechts kunnen uitgesproken worden wanneer de prijs « klaarblijkelijk » hoger is dan het wettelijk bedrag. De strafrechtelijke « praetor » moet zich niet « de minimis » bekommeren.

Het is eveneens klaarblijkelijk dat, krachtens het gemene recht, de oorzaken van verantwoording en verontschuldiging, evenals het spel van de verzachtende omstandigheden van toepassing zijn, zoals de laatste alinea van artikel 11 het uitdrukkelijk zegt.

Ten slotte zijn vanzelfsprekend niet strafbaar de aanbiedingen voorzien bij artikel 10, alinea 2.

Artikel 11 zwijgt over de toepassing, op de er in besproken overtredingen, van artikel 9 der wet van 3 Mei 1888 op de voorwaardelijke veroordeling. Daar artikel 9 algemeen is, is het op die inbreuken van toepassing.

ART. 12.

De twee in dit artikel besloten beginselen bestonden reeds in de besluit-

du 12 mars 1945; ils ont été repris dans le projet gouvernemental et sont remaniés et précisés, en deux formules un peu mathématiques, dans la présente loi.

§ 1^{er}. — Supposons que les charges prévues à ce paragraphe coûtaient 5.000 francs en 1939 et coûtent 10.000 francs actuellement.

Il y aurait donc 100 % d'augmentation des charges.

Supposons que le loyer soit majoré de 70 % conformément à l'article 10.

Il y aurait donc augmentation de 70 % du loyer.

La différence est de 30 %.

Donc le bailleur peut amiablement ou judiciairement prétendre de faire participer en tout ou en partie le preneur à 30 % des charges, soit 30 % de 10.000 francs = 3.000 francs.

§ 2. — Le second paragraphe résout par la même formule un autre problème.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Mais il tombe sous le sens que le coût de la main d'œuvre et des matériaux est tellement augmenté que beaucoup de bailleurs ne pourraient faire face à leurs obligations avec les loyers réduits d'aujourd'hui.

Cette remarque s'accroît, dans des conditions lamentables, quand on songe aux innombrables maisons atteintes, même partiellement, par des faits de guerre.

Dans ces conjonctures, la Commission a estimé qu'il fallait maintenir dans la loi le principe de l'intervention du preneur dans le coût majoré des réparations qu'il réclame.

wet van 12 Maart 1945; zij werden overgenomen in het regeringsontwerp en zijn, in twee enigszins wiskundige formules, in deze wet omgewerkt en verduidelijkt.

§ 1. — Gesteld dat de in die paragraaf voorziene lasten in 1939 5.000 fr. kostten en thans 10.000 frank kosten.

Er zou dus 100 % verhoging der lasten zijn.

Gesteld dat de huurprijs overeenkomstig artikel 10 met 70 % verhoogd zij.

Er zou dus een verhoging met 70 % van de huurprijs zijn.

Het verschil is 30 %.

De verhuurder kan er dus in der minne of gerechtelijk aanspraak op maken de huurder, geheel of gedeeltelijk, te doen deelnemen in 30 % van de lasten, zegge 30 % van 10.000 fr. 3.000 frank.

§ 2. — De tweede paragraaf lost met dezelfde formule een ander vraagstuk op.

Krachtens artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek, is de verhuurder verplicht het verhuurde te onderhouden in zulk een toestand dat het kan dienen voor het doel waarvoor het in huur genomen werd.

Maar het ligt voor de hand dat de kosten aan arbeidsloon en aan materialen zodanig zijn gestegen dat talrijke verhuurders in hun verplichtingen niet zouden kunnen voorzien met de tegenwoordige lage huurprijzen.

Deze opmerking krijgt nog meer waarde, en in ellendige voorwaarden, wanneer men denkt aan de, zelfs gedeeltelijk, door oorlogshandelingen getroffen huizen.

Onder deze omstandigheden, heeft de Commissie geoordeeld dat in de wet het beginsel moest behouden worden van tussenkomst van de huurder in de verhoogde kosten van de door hem gevraagde herstellingen.

Il tombe sous le sens qu'il n'est dérogé en rien aux autres obligations du bailleur et du preneur résultant du Code civil, notamment des articles 1754 et 1755 du dit Code.

CHAPITRE III.

De la réduction du prix des loyers et des demandes de réalisation.

Les dispositions contenues dans ce chapitre existaient dans l'arrêté-loi du 12 mars 1945; elles ont été reprises ne varietur par le projet gouvernemental et ont été amendées par la présente loi.

ART. 13.

Le preneur qui, par suite des circonstances nées de la guerre ou des circonstances économiques qui n'ont rien à voir avec la guerre — le texte est donc fort général — n'est plus en état de payer le loyer « légal », peut en demander la réduction.

A s'en tenir au texte, on pourrait se demander si le preneur qui, suite à un accident ou à une maladie, a vu ses ressources amenuisées au point de ne plus « pouvoir » payer le loyer légal, pourrait agir en réduction.

Il ne s'agit ici ni d'une « circonstance de guerre », ni « d'une circonstance économique ».

La pensée évidente de la Commission est de considérer ce cas et les autres semblables comme rentrant dans les mots « circonstances économiques », car l'accident ou la maladie ont pour leur victime une répercussion économique.

Het staat buiten kijf dat niet wordt afgeweken van de andere verplichtingen van de verhuurder en van de huurder, welke voortvloeien uit het Burgerlijk Wetboek, inzonderheid uit artikelen 1754 en 1755 van bedoeld Wetboek.

HOOFDSTUK III.

Vermindering van de huurprijzen en aanvragen tot verbreking van de huur.

De in dit hoofdstuk bevatte bepalingen bestonden reeds in de besluitwet van 12 Maart 1945; zij werden door het regeringsontwerp ne varietur overgenomen en door onderhavige wet geamendeerd.

ART. 13.

De huurder die, tengevolge van uit de oorlog ontsproten omstandigheden of tengevolge van omstandigheden die met de oorlog niets te zien hebben — de tekst is dus zeer algemeen — niet meer bij machte is de wettelijke huurprijs te betalen, kan vermindering daarvan vragen.

Indien men bij de tekst blijft, zou men zich kunnen afvragen of de huurder die, tengevolge van een ongeval of een ziekte, zijn middelen zodanig heeft zien slinken dat hij niet meer de wettelijke huurprijs kan betalen, een vordering tot vermindering zou kunnen instellen.

Het gaat hier niet om een « oorlogsomstandigheid », noch om een « economische omstandigheid ».

De klaarblijkende gedachte van de Commissie is dat zij zulk geval en de andere gelijkaardige gevallen wil beschouwen als begrepen onder de woorden « economische omstandigheden », want het ongeval of de ziekte hebben voor hun slachtoffers een economische weerslag.

ART. 14.

Le pouvoir du juge en cette matière délicate est et devait être discrétionnaire.

ART. 15.

Il peut même — et c'est lourd de conséquences pour le bailleur, mais ce principe est ancien dans notre législation exceptionnelle — donner à la réduction un effet rétroactif.

Si le preneur demandeur en réduction n'est pas « en retard de loyers » et s'il a réglé dans le passé les loyers sans réserve, il n'y a pas de rétroactivité possible.

Si le preneur demandeur en réduction est en retard de loyer, il faut distinguer deux hypothèses :

A. — Le preneur et le bailleur ont imputé les acomptes versés sur une ou plusieurs échéances.

Dans cette hypothèse, le juge est lié par cette imputation et il ne peut y toucher pour tenter une imputation plus favorable au preneur malheureux.

B. — Si aucune imputation n'a été opérée par les parties, le juge est libre de ses imputations sans être lié par l'article 1256 du Code civil.

Exemples : A. Loyer mensuel 500 francs — acomptes versés par le preneur sur les trois derniers termes et spécifiés pour ces termes : 400 francs, 300 francs, 200 francs.

Le juge accorde, avec effet rétroactif, une réduction de 40 %.

Le loyer des trois derniers termes, au lieu de 1.500 francs, est donc fixé à 900 francs.

Le juge ne peut pas décider que, le preneur ayant payé 400 + 300 + 200

ART. 14.

De macht van de rechter in deze kiese zaak is en moest onbeperkt blijven.

ART. 15.

Hij kan zelfs — en dit is zwaar van gevolgen voor de verhuurder, maar het beginsel is oud in onze uitzonderingswetgeving — aan de vermindering een terugwerkende kracht geven.

Indien de huurder, die een eis tot vermindering instelt, met de betaling van zijn huur niet ten achteren staat en indien hij in het verleden de huurprijzen zonder voorbehoud vereffend heeft, is er geen terugwerkende kracht mogelijk.

Indien de huurder, die een eis tot vermindering instelt, achterstallige huur te betalen heeft, moet men twee mogelijke gevallen onderscheiden :

A. — De huurder en de verhuurder hebben de gestorte voorschotten op een of meer vervaltijden aangerekend.

In dit geval is de rechter door die aanrekening gebonden en hij kan er niets aan veranderen om een voor de ongelukkige huurder gunstige aanrekening trachten te vinden.

B. — Indien door partijen geen aanrekeningen werd gedaan, in de rechter in zijn aanrekeningen vrij, zonder door art. 1256 van het Burgerlijk Wetboek gebonden te zijn.

Voorbeelden : A. Maandelijkse huurprijs 500 frank — voorschotten door de huurder gestort op de laatste drie termijnen en bepaald voor die termijnen : 400 frank, 300 frank, 200 frank.

De rechter verleent met terugwerkende kracht een vermindering met 40 %.

De huurprijs van de laatste drie termijnen is dus op 900 frank vastgesteld, in de plaats van 1.500 frank.

De rechter kan niet beslissen dat, waar de huurder 400 + 300 + 200 =

900 francs d'acompte, est libéré pour le passé.

Il doit décider ainsi :

Premier terme : le preneur devait 300 francs; il a payé librement 400, tant pis;

Deuxième terme : le preneur devait 300 francs; il a payé 300 francs, il est libéré;

Troisième terme : le preneur devait 300 francs; il a payé 200 francs, il doit 100 francs.

Dans cette hypothèse, qui est celle de l'article 15, alinéas 1 et 2 (exception), le preneur nanti de la réduction de 40 % avec effet rétroactif « perdra » 100 francs et en devra payer 100.

B. Même loyer mensuel, mêmes acomptes versés par le preneur, mais sans imputation, simplement « à valoir »; même réduction accordée avec effet rétroactif.

Le juge est libre de son imputation.

Le preneur aurait dû payer pour les trois termes échus $1.500 - 40\%$ de $1.500 = 700$.

Il a payé $400 + 300 + 200 = 900$; il est donc entièrement libéré.

C'est l'hypothèse de l'article 15, alinéa 2.

ART. 16.

Cet article est la suite logique du précédent. Il n'aura guère d'application pratique.

ART. 17.

L'article 17 existait dans l'arrêté-loi du 12 mars 1945; la Commission l'a rédigé d'une manière plus claire.

Cet article s'occupe plus théoriquement que pratiquement du droit du

900 frank voorschot betaald heeft, hij vrijgesteld is voor het verleden.

Hij moet aldus beslissen :

1^{ste} termijn : de huurder was 300 fr. schuldig : hij heeft vrijwillig 400 fr. betaald, des te erger;

2^e termijn : de huurder was 300 fr. schuldig : hij heeft 300 frank betaald, hij is vrijgesteld;

3^e termijn : de huurder was 300 fr. schuldig, hij heeft 200 frank betaald, hij is 100 frank schuldig.

In die veronderstelling, welke diegene is van artikel 15, al. 1 en 2 (uitzondering), zal de huurder die de vermindering met 40 % met terugwerkende kracht bekomen heeft, 100 frank « verliezen » en zal er 100 moeten betalen.

B. Zelfde maandelijke huishuur, zelfde voorschotten gestort door de huurder, doch zonder aanrekening, eenvouding « in mindering »; zelfde vermindering toegestaan met terugwerkende kracht.

De rechter is vrij wat betreft de aanrekening er van.

De huurder had voor de drie verlopen termijnen $1.500 - 40\%$ van $1.500 = 700$ frank moeten betalen.

Hij heeft betaald $400 + 300 + 200 = 900$ frank; hij is dus volledig vrijgesteld.

Dit is de veronderstelling van art. 15, al. 2.

ART. 16.

Dit artikel is het logisch vervolg van het voorgaande. Het zal schier geen praktische toepassing vinden.

ART. 15.

Artikel 17 bestond in de besluitwet van 12 Maart 1945; de Commissie heeft het op een klaardere wijze opgesteld.

Dit artikel houdt zich meer theoretisch dan practisch bezig met het recht

bailleur, dès que le loyer est réduit par le juge de plus de 50 % sur le taux légal.

En principe, le bailleur ne peut être contraint de supporter un locataire, ainsi devenu simplement une charge, plus de six mois.

En fait, la procédure envisagée dans cet article dépassera et largement ce délai.

ART. 18.

La Commission désire avant tout l'accord des parties. C'est, si celui-ci n'intervient pas, que le juge est habilité à régler les modalités et conditions de résiliation. Cela signifie qu'il la prononce, en fixe la date, etc.

Il fixe éventuellement l'indemnité revenant à l'une ou l'autre partie en raison des travaux exécutés dans l'immeuble.

En ce qui concerne l'indemnité revenant au preneur, c'est celle de l'article 555 du Code civil.

En ce qui concerne l'indemnité revenant au bailleur pour travaux exécutés dans l'immeuble, il ne peut s'agir que de travaux réclamés par le locataire défaillant et ne pouvant servir qu'à lui, que le propriétaire a accepté de faire et qui seraient devenus inutiles par suite de la carence du preneur. C'est assez théorique, car le débiteur en l'espèce est en fait insolvable.

ART. 19.

C'est la définition de l' « équité ».

Une définition analytique.

La Commission a balancé de réduire cet article à la première phrase.

van de verhuurder, zodra de huur door de rechter met meer dan 50 % van het wettelijk bedrag is verminderd.

Principieel zal de verhuurder niet kunnen gedwongen worden een huurder, die aldus eenvoudig tot een last geworden is, langer dan zes maanden te verdragen.

Feitelijk zal de in dit artikel beoogde procedure die termijn overtreffen, en zelfs ruimschoots.

ART. 18.

De Commissie verlangt voor alles het akkoord van de partijen. Wanneer dit niet tot stand komt, is de rechter gemachtigd om de modaliteiten en voorwaarden van opzegging te regelen. Dit betekent dat hij ze uitsprekt, de datum er van vaststelt, enz.

Hij bepaalt eventueel de vergoeding die aan de ene of de andere partij toekomt wegens de werken uitgevoerd aan het gebouw.

Wat betreft de vergoeding die aan de huurder toekomt, het is die van artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek.

Wat betreft de vergoeding die aan de verhuurder toekomt, voor werken verricht in het pand, het kan slechts gaan om werken gevorderd door de in gebreke blijvende huurder en die slechts voor hem alleen nuttig zijn, die de eigenaar aanvaard heeft te doen en die nutteloos zouden geworden zijn ten gevolge van het in gebreke blijven van de huurder. Dit is vrij theoretisch, want de schuldenaar terzake is feitelijk insolvent.

ART. 19.

Dit is de begripsomschrijving van de « billijkheid ».

Een analytische begripsomschrijving.

De Commissie heeft geaarzeld of zij dit artikel niet zou herleiden tot de eerste volzin.

La majorité de la Commission a estimé qu'il n'était pas sans intérêt de conserver dans la loi un texte exemplatif qui, n'émanant pas d'elle, rattache la loi actuelle aux idées et même à la phraséologie de la législation antérieure dont la jurisprudence a fait tellement état que l'oreille du public s'y est accoutumée.

ART. 20.

Si un locataire principal se voit intenter par son propre preneur une action en réduction ou en résiliation basée sur les articles 13 à 16, les charges normales qu'il assume vis-à-vis du bailleur principal peuvent devenir disproportionnées avec ce qu'il devait normalement espérer de la sous-location.

Dans ces conditions, il peut mettre en cause le bailleur principal et postuler contre celui-ci (cas extrême improbable) la résiliation du bail principal ou bien (cas normal) une réduction de loyer.

Il est évident que, suivant les principes, le bailleur principal n'est pas garant vis-à-vis de son preneur de la solvabilité du sous-preneur qui reste un tiers pour lui, mais la disposition est dans la « logique » de la présente loi.

La contre-partie que nous soulignons à nouveau est de réprimer l'abus contraire où un locataire principal tire de ses sous-locations un profit largement supérieur au loyer payé à son bailleur.

Nous renvoyons à ce que nous avons dit à ce sujet plus haut.

ART. 21.

La conséquence fiscale de la réduction du loyer ou de sa résiliation est logique et équitable et elle résulte de la loi fiscale elle-même.

De meerderheid van de Commissie is van oordeel dat het niet van belang ontbloot was in de wet een tot voorbeeld dienende tekst te behouden die, waar hij niet van haar uitging, de tegenwoordige wet aan de gedachten en zelfs aan de zinsbouw van de vroegere wetgeving knoopt, waarvan de rechtspraak zulk gezag heeft gekregen dat het oor van het publiek eraan gewend is geraakt.

ART. 20.

Indien een hoofdhuurder tegen zich, door zijn eigen huurder, een op artikelen 13 tot 16 steunende vordering tot vermindering of tot ontbinding ziet instellen, kunnen de normale lasten die hij tegenover de hoofdverhuurder op zich neemt buiten verhouding komen te staan met hetgeen hij normalerwijs uit de onderverhuring moest verwachten.

Onder deze voorwaarden, kan hij de hoofdverhuurder aanspreken en tegen dezelve (onwaarschijnlijk uiterst geval) de opheffing van de hoofdhuurovereenkomst ofwel (normaal geval) een vermindering van huurprijs solliciteren.

Het spreekt dat, volgens de beginselen, de hoofdverhuurder tegenover zijn huurder niet borg staat voor de solventie van de onderhuurder die voor hem een derde blijft, maar de bepaling ligt in de « logica » van onderhavige wet.

Het tegenmiddel dat wij opnieuw onderstrepen bestaat er in het tegen gestelde misbruik te beteugelen waarbij een hoofdhuurder van zijn onderverhuring een profijt trekt dat ruim hoger is dan de aan zijn verhuurder betaalde huurprijs.

Wij verwijzen naar hetgeen wij dienomtrent hierboven gezegd hebben.

ART. 21.

Het gevolg, in fiscaal opzicht, van de vermindering van de huurprijs of van de opheffing van de huur, is logisch en billijk en het vloeit voort uit de belastingwet zelf.

CHAPITRE IV.

De la réintégration de certains locataires.

Le principe qui est à la base de ce chapitre est une indication de l'équité.

Il s'agit de nombreux citoyens qui, pour des raisons raciales, philosophiques, politiques, ont été moralement contraints de se dissimuler pour échapper aux poursuites et aux sévices de l'ennemi.

Dans cette hypothèse, ils ont abandonné ou le plus souvent résilié sous la contrainte des faits, la location dont ils jouissaient.

Le droit à la réintégration paraissait hors de conteste, à condition que la contrainte fût dûment prouvée.

Mais la difficulté consistait à devoir prononcer le déguerpissement de l'occupant nouveau, qui souvent de la meilleure foi du monde, s'était installé dans les lieux depuis quelques années.

La jurisprudence, aussi bien, s'est montrée exigeante en une matière si exceptionnelle. (Voir la remarquable étude du *Journal des Tribunaux* du 18 novembre 1945, n° 3659.)

Il est évident que les cas de l'espèce tendent à devenir de plus en plus rares.

ART. 22.

Aussi la Commission a-t-elle fixé le 31 décembre 1947 comme délai ultime de l'intentement d'une action en réintégration.

ART. 23 et 24.

Ce sont les articles correspondants de l'arrêté-loi du 12 mars 1945, simplifiés et corrigés dans leur rédaction.

HOOFDSTUK IV.

Herstel van sommige huurders in het genot van de vroeger door hen betrokken percelen.

Het beginsel dat aan dit hoofdstuk ten grondslag ligt is een aanduiding van de billijkheid er van.

Het gaat om talrijke Staatsburgers die om redenen van ras, geloofsbelijdenis, mening, politiek, moreel gedwongen geweest zijn zich schuil te houden om aan de vervolgingen en aan de mishandelingen van de vijand te ontkomen.

In dat geval hebben zij de huur welke zij genoten opgegeven of meestal, onder de dwang van de feiten, opgezegd.

Het recht op wederinbezitstelling scheen buiten betwisting te staan, op voorwaarde dat de dwang naar behoren bewezen ware.

Maar de moeilijkheid bestond erin het ontruimen door de nieuwe bewoner te moeten uitspreken die, vaak volkomen te goeder trouw, sedert enkele jaren in de lokalen zijn intrek genomen had.

De rechtspraak heeft zich dan ook veeleisend getoond op een zo uitzonderlijk gebied (zie merkwaardige studie van het *Journal des Tribunaux* van 18 November 1945, n° 3659).

Het is duidelijk dat dergelijke gevallen hoe langer hoe meer zeldzaam worden.

ART. 22.

De Commissie heeft dan ook 31 December 1947 vastgesteld als uiterlijke termijn voor het indienen van een vordering tot herstel in het genot van het vroeger betrokken perceel.

ART. 23 en 24.

Het zijn de overeenstemmende artikelen van de wet van 12 Maart 1945, vereenvoudigd en verbeterd in hun opstel.

Par suspension de bail, on doit entendre que le bail reprend ses effets au moment de la réintégration, sa durée étant prolongée du temps pendant lequel son application a été suspendue.

CHAPITRE V.

De la réquisition des immeubles.

Les articles 25 à 31 de la présente loi remplacent les articles 32 à 32 K du projet du Gouvernement.

Le principe de la réquisition d'immeubles ou parties d'immeubles « vacants » a été admis par la majorité de la Commission; il n'est pas une nouveauté dans notre législation.

Ne peut être considéré comme vacant un immeuble ou une partie d'immeuble inoccupés en raison de travaux de réfection.

Il n'a pas paru possible à la majorité de la Commission d'imposer aux administrations communales de renoncer à cette « ultima ratio » en présence notamment des destructions massives d'immeubles résultant de la guerre.

La procédure complexe et longue du projet gouvernemental a été fortement simplifiée.

La Commission a décidé que la commune ne peut être considérée comme locataire du bien réquisitionné.

De même, il est entendu que la commune est débitrice sur sa propre caisse de l'indemnité de réquisition vis-à-vis du prestataire.

Le lien juridique qui naîtra entre la commune et le bénéficiaire de la réquisition variera suivant les espèces. Si ce lien prend la forme d'une location, la disposition finale de l'article 30 a pour effet d'éviter toute discussion

Door opschorting van huurcontract, moet worden verstaan dat het huurcontract opnieuw in werking treedt op het tijdstip van het wederin genot stellen, met dien verstande dat de looptijd er van verlengd wordt met de tijd gedurende welke zijn toepassing opgeschort werd.

HOOFDSTUK V.

Opeising der onroerende goederen.

De artikelen 25 tot 31 van deze wet vervangen de artikelen 32 tot 32 K van het Regeringsontwerp.

Het beginsel van de opeising van « vacant » staande onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen werd door de meerderheid van de Commissie aangenomen; het is geen nieuwigheid in onze wetgeving.

Een wegens herstellingswerken onbetrokken onroerend goed of gedeelte van onroerend goed kan niet als vacant beschouwd worden.

Het is de meerderheid van de Commissie niet mogelijk gebleken de gemeentebesturen de verplichting op te leggen van die « ultima ratio » af te zien ten aanzien, inzonderheid, van de uit de oorlog voortvloeiende massale vernielingen van onroerende goederen.

De ingewikkelde en langdurige procedure van het Regeringsontwerp werd sterk vereenvoudigd.

De Commissie heeft besloten dat de gemeente niet als huurster van het opgeëiste goed kan beschouwd worden.

Eveneens is verstaan dat de gemeente op eigen kas de opeisingsvergoeding tegenover de dienstverlener verschuldigd is.

De rechtsband die tussen de gemeenten en de belanghebbende bij de opeising zal ontstaan, zal volgens de specifieke gevallen verschillen. Indien bedoelde band de vorm van een verhuring aanneemt, heeft de slotbepaling

sur le point de savoir si cette location est susceptible de prorogation légale.

CHAPITRE VI.

ART. 32.

L'interdiction de conversion de logements en salle de spectacles, de danse, cinémas, restaurants, débits de boissons est traditionnelle dans notre législation antérieure sur les loyers.

Les cas repris ci-dessus sont-ils exemplatifs ou limitatifs ?

Ils sont limitatifs puisque l'article prévoit des sanctions pénales et que la Commission a repoussé un amendement qui tendait à remplacer le texte actuel par les mots plus généraux « une exploitation commerciale. »

A ce texte, il y a deux sanctions : une sanction pénale et une sanction civile.

ART. 33.

L'article 33 détermine les règles de procédure relative aux actions, à toutes les actions intentées en vertu de la présente loi.

Le préliminaire de conciliation reste comme sous l'empire de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 obligatoire, sauf l'exception prévue au dernier alinéa. L'innovation maîtresse apportée par la loi est de permettre au juge, en cas d'accord des parties, après avoir dressé procès-verbal de cet accord et de leur en délivrer des expéditions revêtues de la formule exécutoire.

Cette innovation en procédure civile a pour but de mettre à même les parties d'exécuter l'« accord » conclu sans devoir, comme c'était le cas sous l'empire de la législation anté-

van artikel 30 ten gevolge dat elke betwisting wordt vermeden over de vraag of die verhuring voor wettelijke verlenging in aanmerking kan komen.

HOOFDSTUK VI.

ART. 32.

Het verbod om woonvertrekken tot schouwburgzalen, danszalen, bioscopen, spijshuizen, drankslijterijen om te bouwen is traditie in onze vroegere wetgeving op de huurprijzen.

Strekt de vorenstaande opnoeming van gevallen tot voorbeeld of is zij beperkend ?

Zij is beperkend vermits het artikel strafrechtelijke sancties voorziet en de Commissie een amendement heeft afgewezen dat er toe strekte de tegenwoordige tekst te vervangen door de meer algemene woorden « een handelsbedrijf ».

Op die tekst bestaan twee sancties : een strafrechtelijke sanctie en een civielrechtelijke sanctie.

ART. 33.

Artikel 33 bepaalt de regelen van rechtspleging betreffende de vorderingen, al de krachtens deze wet ingestelde vorderingen.

De voorafgaande poging tot verzoening blijft, zoals onder de besluitwet van 12 Maart 1945, verplichtend, behoudens de in de laatste alinea voorziene uitzondering. De door de wet ingevoerde voornaamste nieuwigheid is dat aan de rechter, in geval van overeenstemming van de partijen, wordt toegelaten hun van die overeenstemming, na proces-verbaal opgemaakt te hebben, afschriften af te leveren bekleed met het formulier van tenuitvoerlegging.

Die nieuwigheid in de burgerlijke rechtsvordering heeft tot doel de partijen in de mogelijkheid te stellen het afgesloten « akkoord » uit te voeren zonder, zoals zulks het geval was onder

rieure, entamer une longue procédure pour rendre exécutoire un accord intervenu, procédure que, parfois, la mauvaise foi d'une partie peut démesurément prolonger.

En cas de non-accord, il y aura assignation dans un délai qui a été doublé, soit un mois.

ART. 34.

L'article 34 est repris de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 dont il formait également l'article 34.

La seule modification introduite par la Commission est de porter de 2.500 à 6.000 le taux du loyer pouvant bénéficier de la procédure simplifiée des articles 49 et suivants du Code de procédure civile. Ce chiffre est assez empirique. Il s'agit des significations par pli recommandé.

ART. 35.

C'est l'intégration dans la loi actuelle de l'article 35 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

ART. 36.

Même observation avec deux rectifications purement littéraires « loi » au lieu d' « arrêté ».

ART. 37.

Même observation.

ART. 38.

Même observation.

ART. 39.

Cet article a pour but d'exempter de la formalité d'enregistrement les actes et les jugements relatifs aux procédures devant les juges de paix visée à la présente loi lorsque le loyer

het stelsel van de vroegere wetgeving, een lange rechtsvordering te moeten beginnen om een tot stand gekomen akkoord uitvoerbaar te maken, rechtsvordering die door de kwade trouw van een partij soms overmatig kan verlengd worden.

In geval van niet-akkoord zal er dagvaarding zijn binnen een termijn die verdubbeld werd, d.w.z. een maand.

Artikel 34 is overgenomen uit de besluitwet van 12 Maart 1945, waarvan het eveneens artikel 34 vormde.

De enige wijziging die door de Commissie werd ingevoerd, is dat het bedrag van de huur die kan genieten van de vereenvoudigde rechtspleging van de artikelen 49 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging, van 2.500 op 6.000 gebracht werd. Dit cijfer is vrij empirisch. Het gaat om betekeningen bij aangetekend schrijven.

ART. 35.

Dit is de opneming in de huidige wet van artikel 35 van de besluitwet van 12 Maart 1945.

ART. 36.

Zelfde opmerking, met twee zuiver literaire wijzigingen : « wet » in plaats van « besluit ».

ART. 37.

Zelfde opmerking.

ART. 38.

Zelfde opmerking.

ART. 39.

Dit artikel heeft tot doel van de formaliteit van registratie vrij te stellen de akten en de vonnissen betreffende de rechtsplegingen voor de vrederechters, bedoeld bij onderhavige

exigible au moment de l'action ne dépasse pas 6.000.

Le dernier alinéa de l'article signifie que les actions prévues par la présente loi et dont le loyer ne dépasse pas 6.000 francs ne sont cependant pas exemptées du droit de mise au rôle, de même que les jugements rendus dans de pareilles actions ne sont pas exemptés du droit de greffe d'expédition.

Rappelons qu'en vertu de la loi sur la compétence, la compétence ordinaire du juge de paix depuis l'arrêté royal du 13 janvier 1935, est en premier ressort fixée à 5.000 francs et en dernier ressort à 1.000 francs; sa compétence spéciale en matière de baux à loyer est en premier ressort illimitée et en dernier ressort fixée à 1.000 fr.

ART. 40.

Cet article abroge l'arrêté-loi du 12 mars 1945, à l'exception de son article 2.

L'article 2 excepté mettait lui-même fin à la législation exceptionnelle antérieure; c'est pour cela qu'il est seul maintenu.

L'article 40 abroge également l'arrêté-loi du 5 décembre 1946 visant les baux commerciaux. Cette matière est renvoyée à titre provisoire à l'article 43 qui, transitoirement dans la pensée et pour un temps fort court, dans l'espérance de la Commission, doit remplacer le dit arrêté-loi.

CHAPITRE VII.

ART. 41.

Dans toute affaire qui n'a pas abouti à une décision définitive, les dispositions de la présente loi seront appliquées.

Ce principe est basé sur le fait qu'une loi d'ordre public rétroagit.

wet, wanneer de huur eisbaar op het oogenblik van de vordering, niet hoger is dan 6.000 frank.

De laatste alinea van het artikel betekent dat de huidige vorderingen voorzien bij de wet en waarvan de huur niet hoger is dan 6.000 frank, toch niet vrijgesteld zijn van het recht van inschrijving op de rol, zomede dat de vonnissen gewezen in dergelijke vorderingen, niet vrijgesteld zijn van het griffierrecht van uitgifte.

Herinneren wij er aan dat, krachtens de wet op de bevoegdheid, de gewone bevoegdheid van de vrede-rechter sinds het koninklijk besluit van 13 Januari 1935 in eerste aanleg bepaald is op 5.000 frank en in laatste aanleg op 1.000 frank; zijn bijzondere bevoegdheid in zake huishuurprijzen is in eerste aanleg onbegrensd en in laatste aanleg bepaald op 1.000 frank.

ART. 40.

Dit artikel schaft de besluitwet van 12 Maart 1945 af, met uitzondering van artikel 2 daarvan.

Het artikel 2 waarvoor een uitzondering wordt gemaakt, maakte zelf een einde aan de vroege uitzonderingswetgeving; daarom werd het alleen behouden.

Artikel 40 schaft eveneens de besluitwet van 5 December 1946 op de handels-huurcontracten af. Die stof wordt voorlopig verwezen naar artikel 43, dat als overgangsbepaling in de gedachte en voor een zeer korte tijd, in de verwachting van de Commissie, gezegde besluitwet moet vervangen.

HOOFDSTUK VII.

ART. 41.

In elke zaak die niet tot een definitieve beslissing geleid heeft, zullen de bepalingen van deze wet toegepast worden.

Dit principe is gegrond op het feit dat een wet van openbare orde terugwerkende kracht heeft.

ART. 42.

L'article 42 est inspiré par l'article 43 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

§ 1^{er}. — Il permet au président du tribunal civil, siégeant en référé, non seulement d'ordonner la surséance d'un déguerpissement prononcé par une décision définitive dont il est fait opposition devant lui, mais encore de statuer « au fond » sur les difficultés que cette opposition lui soumet en même temps.

Cette compétence spéciale vise toute action en déguerpissement rentrant dans le cadre de la présente loi et jugée définitivement sans être exécutée, en vertu de la législation antérieure à la présente loi.

La Commission a minutieusement examiné les conséquences que pouvait entraîner ce texte qui a subi le critère d'une jurisprudence imposante, surtout dans ces derniers temps.

L'espèce suivante a été retenue à titre indicatif.

Un bailleur nanti d'un motif grave évident et aussi d'un jugement définitif d'expulsion contre son preneur se voit cité par ce dernier, par voie d'opposition, devant le président des référés.

Les termes « peut faire surseoir » et « statuer conformément à ce qui est prévu pour le juge de paix en exécution de la présente loi » peuvent très bien amener le président des référés à rejeter l'opposition s'il estime que le motif grave eût été pris aussi en considération sous l'empire de la présente loi.

Il est aussi à remarquer que certains textes et la jurisprudence la plus moderne accordent au président du

ART. 42.

Artikel 42 is ingegeven door art. 43 van de besluitwet van 12 Maart 1945.

§ 1. — Dit laat aan de voorzitter van de burgerlijke rechtbank, zetende in kortgeding, niet alleen toe de opschorting te verordenen van een ontruiming uitgesproken bij een definitieve beslissing waartegen er voor hem verzet wordt gedaan, maar nog van « ten gronde » uitspraak te doen over de moeilijkheden die dit verzet hem tezeldertijd voorlegt.

Die bijzondere bevoegdheid heeft betrekking op elke vordering tot ontruiming vallende binnen het kader van onderhavige wet en definitief gevonnist zonder uitgevoerd te zijn, op grond van de wetgeving van vóór onderhavige wet.

De Commissie heeft zorgvuldig de gevolgen onderzocht die konden voortvloeien uit deze tekst welke, bijzonder de laatste tijden, het criterium van een indrukwekkende rechtspraak heeft ondergaan.

Volgend speciaal geval werd ter aanduiding weerhouden.

Een verhuurder die een klaarblijkende zwaarwichtige reden heeft en tevens in het bezit is van een definitief vonnis van uitzetting tegen zijn huurder, wordt door deze laatste, langs de weg van verzet, voor de voorzitter der kortgedingen gedaagd.

De bewoordingen « kan doen opschorten » en « uitspraak doen overeenkomstig hetgeen voorzien is voor de vrederechter in uitvoering van de onderhavige wet », kunnen de voorzitter der kortgedingen er zeer goed toe brengen het verzet te verwerpen, indien hij oordeelt dat de zwaarwichtige reden ook in aanmerking genomen geworden zijn onder het stelsel van onderhavige wet.

Er dient eveneens opgemerkt dat zekere teksten en de modernste rechtsleer aan de voorzitter van de recht-

tribunal siégeant en référé une compétence exceptionnelle au fond.

Sa décision est sans appel.

* Il est inutile de souligner que les jugements définitifs d'expulsion basés sur un motif grave existant dans le chef du preneur : abus de jouissance, défaut d'exécution de ses obligations, ne sont pas susceptibles d'opposition. Celle-ci deviendrait une voie de fait.

Certains membres ont demandé quelle est la portée pratique de ce premier alinéa de l'article 42 en présence de la loi du 12 mai 1947, qui ordonne de surseoir à l'exécution de tous jugements ordonnant l'expulsion d'un locataire. (*Moniteur* du 14 mai 1947.)

Il n'y a aucune incompatibilité entre cette loi et l'article 42 de la présente loi. Elles visent des périodes différentes.

En effet, la loi du 12 mai interdit les expulsions « jusqu'à » l'entrée en vigueur de la présente loi et l'article 42, § 1^{er}, établit un droit d'opposition au preneur en cas d'expulsion mise en train à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 2. — Le § 2 est la reproduction du deuxième paragraphe de l'article 43 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

Il est la conclusion logique du principe inscrit dans l'article 41 de la présente loi.

Toutefois, sagement à notre sens, la Commission a admis l'appel contrairement au texte de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

Il ne faut pas oublier que l'article 42, § 2, s'applique quand une décision par défaut a été rendue, susceptible d'« un recours par voie d'opposition ».

bank zetelende in kortgeding een uitzonderlijke bevoegdheid ten gronde toekent.

Zijn beslissing is zonder beroep.

Het is nutteloos er de nadruk op te leggen dat de definitieve vonnissen van uitzetting gegrond op een zwaarwichtige reden bestaande in het hoofd van de huurder : genotsmisbruik, gebrek van nakoming van zijn verbintenissen, niet vatbaar zijn voor verzet. Zulks zou een feitelijkheid worden.

Sommige leden hebben gevraagd welke de praktische draagwijdte is van die eerste alinea van artikel 42 tegenover de wet van 12 Mei 1947, waarbij bevoelen wordt de tenuitvoerlegging van alle vonnissen welke de uitzetting van een huurder opleggen (*Staatsblad* van 14 Mei 1947), te schorsen.

Er is geen enkele onverenigbaarheid tussen die wet en artikel 42 van onderhavige wet. Zij hebben betrekking op verschillende tijdstippen.

Immers, de wet van 12 Mei verbiedt de uitzettingen « tot » de inwerkingtreding van onderhavige wet en artikel 42, § 1, stelt een recht van verzet in voor de huurder in geval van uitzetting waarmede een begin is gemaakt vanaf de inwerkingtreding van onderhavige wet.

§ 2. — § 2 is de overname van de tweede paragraaf van artikel 43 van de besluitwet van 12 Maart 1945.

Zij is het logisch besluit van het principe dat opgenomen is in art. 41 van deze wet.

Evenwel heeft de Commissie, zeer wijselijk naar wij menen, het beroep aanvaard in tegenstelling met de tekst van de besluitwet van 12 Maart 1945.

Men mag niet vergeten dat art. 42, § 2, toegepast wordt wanneer een beslissing bij verstek is gewezen dat vatbaar is voor « een verhaal door een rechtsmiddel van verzet ».

Sur opposition, le juge statuera conformément à la loi nouvelle et on ne voit pas pourquoi sa décision serait sans appel.

On peut se demander quel peut être le recours quand, par une décision non définitive, le juge a ordonné l'expulsion avec exécution provisoire.

La Commission a estimé que le président du tribunal siégeant en référé puiserait dans le paragraphe premier de l'article 42 le droit d'ordonner une surséance, l'expulsion « pouvant devenir définitive », ceci sans préjudice à son pouvoir général de contrôle des actes exécutoires.

Il est bien entendu que l'avis de la Commission relativement à l'application de cette espèce, par analogie, de l'article 42, § 1^{er}, ne vaut que pour l'hypothèse qui y est envisagée.

ART. 43.

Pour comprendre la portée de cet article, il faut réaliser quelle est actuellement, avant le vote de la présente loi, la législation relative aux baux commerciaux exclusivement et aux baux commerciaux mixtes, c'est-à-dire affectés à la fois au négoce et au logement.

Ces baux sont régis actuellement par l'arrêté-loi du 5 décembre 1946, lequel prévoit pour eux une prorogation de plein droit contre laquelle le bailleur n'a de recours qu'en cas d'abus de jouissance du preneur.

Il n'y a que deux restrictions à cette prorogation :

1. Il faut que les dits baux commerciaux aient été initialement conclus au moins pour trois ans.

Op verzet, zal de rechter uitspraak doen overeenkomstig de nieuwe wet en men ziet niet in waarom zijn beslissing zonder beroep zou zijn.

Men kan zich afvragen welk het verhaal kan zijn wanneer, door een niet definitieve beslissing, de rechter de uitzetting bevolen heeft met tenuitvoerlegging bij voorraad.

De Commissie heeft geoordeeld dat de voorzitter van de rechtbank zetelende in kortgeding, in de eerste paragraaf van artikel 42 het recht zou putten om een opschorting te bevelen, de uitzetting « kunnende definitief worden », zulks onverminderd zijn algemene bevoegdheid van contrôle over de uitvoerbare akten.

Wel te verstaan geldt het advies van de Commissie betreffende de toepassing van dit speciaal geval, bij analogie, van artikel 42, § 1, slechts voor de veronderstelling die er in op het oog genomen wordt.

ART. 43.

Om de draagwijdte van dit artikel te begrijpen moet men er zich rekenschap van geven, welke thans, vóór de goedkeuring van onderhavige wet, de wetgeving is betreffende de huurovereenkomsten met uitsluitend handelskarakter en de gemengde handels-huurovereenkomsten, d.w.z. die tevens gebruikt worden voor de handel en als huisvesting.

Die huurovereenkomsten zijn thans beheerst door de besluitwet van 5 December 1946, waarin daarvoor een verlenging van rechtswege voorzien is, waartegen de verhuurder geen verhaal heeft, tenzij in geval van genotsmisbruik van de huurder.

Er zijn slechts twee beperkingen aan deze verlenging :

1^o Bedoelde handelshuurovereenkomsten moeten aanvankelijk gesloten zijn voor minstens drie jaar.

2. Cette prorogation tombera dès qu'une loi modifiera les articles 1708 à 1762/7 du Code civil.

Les articles 1708 à 1712 traitent des dispositions générales du contrat de louage; les articles 1713 à 1751 traitent du louage de choses en général; les articles 1752 à 1762^{bis} traitent des baux à loyers; enfin, les articles 1762^{ter} à 1762/7 traitent des baux commerciaux; ils ont été introduits le 30 mai 1931, dans notre Code.

Le rapport au Régent de l'arrêté-loi du 5 décembre 1946 précise de manière fort claire son but : protéger mieux que par l'arrêté-loi du 12 mars 1945, la stabilité des baux commerciaux, condition *sine qua non* de la reconnaissance de cette construction juridique moderne « la propriété commerciale ».

Le Gouvernement, dans l'exposé des motifs, annonce un projet qui doit notamment assurer au bail commercial une durée minimum et au preneur un droit au renouvellement.

Tant qu'une loi de l'espèce « n'est pas entrée en vigueur », la prorogation des baux commerciaux existe de plein droit.

Quant aux taux des baux commerciaux, il est régi par l'arrêté-loi du 12 mars 1945 avec le plafond de 40 % d'augmentation instauré par l'article 16 de cet arrêté-loi.

Quand la présente loi entrera en vigueur, quel sera le sort des baux commerciaux ?

La présente loi est applicable aux baux commerciaux, l'article 1^{er} est formel.

2^o Die verlenging zal vervallen, zohaast een wet de artikelen 1708 tot 1762-7 van het Burgerlijk Wetboek zal wijzigen.

De artikelen 1708 tot 1712 handelen over de algemene bepalingen van het huurcontract; de artikelen 1713 tot 1751 handelen over de huur van goederen in het algemeen; de artikelen 1752 tot 1762^{bis} handelen over de huishuur; ten slotte handelen de artikelen 1762^{ter} tot 1767 over de handelshuurovereenkomsten; zij werden op de 30 Mei 1931 in ons Wetboek ingevoerd.

Het verslag aan de Regent van de besluitwet van 5 December 1946 omschrijft op een zeer duidelijke wijze het doel er van : de bestendigheid van de handelshuurovereenkomsten, conditio sine qua non van de erkenning van deze moderne rechtsconstructie « de handelseigendom », beter dan door de besluitwet van 12 Maart 1945 te beschermen.

De Regering kondigt, in de memorie van toelichting, een ontwerp aan dat inzonderheid aan de handelshuurovereenkomst een minimumduur en aan de huurder een recht op hernieuwing moet verlenen.

Zolang een dergelijke wet « niet in werking is getreden » bestaat de verlenging van de handelshuurovereenkomsten van rechtswege.

Wat het bedrag van de handelshuurovereenkomsten betreft, het is beheerst door de besluitwet van 12 Maart 1945, met het plafond van 40 % verhoging, ingesteld bij artikel 16 van die besluitwet.

Wanneer onderhavige wet in werking zal treden, welk zal dan het lot zijn van de handelshuurovereenkomsten ?

Onderhavige wet is toepasselijk op de handelshuurovereenkomsten; artikel 1 is formeel.

Toutes ses dispositions notamment en matière d'augmentation et de réduction du taux des loyers leur sont applicables.

L'arrêté-loi du 5 décembre 1946 est abrogé par l'article 40 de la présente loi; en conséquence, le bailleur d'un bail commercial pourrait agir en retrait de prorogation pour motif grave existant dans son chef, si la Commission n'avait pas maintenu dans les dispositions provisoires de la présente loi un dernier article 43.

Cet article, reprenant le principe inscrit dans l'arrêté-loi du 5 décembre 1946, abrogé, maintient pour les baux commerciaux exclusifs ou mixtes, pour les baux industriels ou artisanaux, le droit à une prorogation de plein droit qui ne peut être retirée qu'en présence d'un abus de jouissance du preneur lui-même.

Toutefois, la Commission a abandonné la condition qui exigeait pour cette prorogation une durée initiale de trois ans, mais, par contre, elle a limité, avec raison, ce droit préférentiel pour ces sortes de baux au 1^{er} juillet 1948.

En terminant ce rapport, nous voulons simplement rappeler que la Commission a consacré à cet important projet 19 séances et qu'elle a examiné 31 amendements.

Elle peut dire avec Royer Collard, à la Chambre des Pairs : « Personne ne peut nous commander le succès, mais personne aussi ne peut nous contester l'effort pour y parvenir... »

Le présent rapport a été admis à l'unanimité.

Le Président,
HENRI ROLIN.

Le Rapporteur,
CASSIAN LOHEST.

Al de bepalingen er van, inzonderheid in zake verhoging en vermindering van het bedrag der huishuren, zijn er op toepasselijk.

De besluitwet van 5 December 1946 wordt ingetrokken bij artikel 40 van onderhavige wet; bijgevolg zou de verhuurder van een handelshuurovereenkomst een vordering kunnen instellen tot intrekking van verlenging voor zwaarwichtige reden in zijn hoofd bestaande, indien de Commissie in de voorlopige bepalingen niet een laatste artikel 43 had behouden.

Dit artikel, dat het principe overneemt dat voorkomt in de besluitwet van 5 December 1946 die afgeschaft is, handhaaft voor de uitsluitende of gemengde handelshuurovereenkomsten voor de nijverheids- of ambachtshuurovereenkomsten, het recht op een verlenging van rechtswege die slechts ingetrokken worden ten overstaan van een genotsmisbruik van de huurder zelf.

Evenwel heeft de Commissie de voorwaarde laten wegvallen die voor die verlenging een beginduur van drie jaar vereiste, maar daarentegen heeft zij terecht het voorkeurrecht voor die soorten van huurovereenkomsten tot op 1 Juli 1948 beperkt.

Bij het eindigen van dit verslag, willen wij eenvoudig in herinnering brengen dat de Commissie aan dit belangrijk voorstel 19 zittingen heeft gewijd en dat zij 31 amendementen heeft onderzocht.

Zij kan zeggen met Royer Collard in het Lagerhuis « niemand kan ons bevelen te lukken, doch niemand ook kan ons betwisten dat wij ons inspinnen hebben om daartoe te geraken... »

Het onderhavig verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Voorzitter, *De Verzlaggever,*
HENRI ROLIN. CASSIAN LOHEST.

Projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

**Texte
présenté par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, les baux à loyer conclus tant avant qu'après son entrée en vigueur, qu'ils aient pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble, meublé ou non, quels que soient l'usage ou la destination des lieux et, sous réserve de ce qui est dit à l'article 4, § 2, quelle que soit la nationalité des parties.

ART. 2.

§ 1^{er}. — Sont exclues de l'application des articles 3, 21 et 32 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage exclusif d'habitation, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 atteignait :

1^o 30.000 francs s'il s'agit d'immeubles;

20.000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles sis dans l'agglomération bruxelloise;

2^o 24.000 francs, s'il s'agit d'immeubles;

16.000 francs s'il s'agit de parties d'immeubles dans les communes de plus de 100.000 habitants, suivant le dernier recensement décennal de la population publié au *Moniteur*, ainsi que dans les communes des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise, et carolorégienne;

3^o 18.000 francs, s'il s'agit d'immeubles;

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

**Tekst
voorgesteld door de Commissie.**

EERSTE ARTIKEL.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten, vóór of na de inwerkingtreding er van gesloten, onverschillig of zij op een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betrekking hebben, of waartoe de plaatsen dienen of bestemd zijn en, behoudens het bepaalde in artikel 4, § 2, tot welke nationaliteit partijen behoren.

ART. 2.

§ 1. — Vallen buiten de toepassing van artikelen 3, 21 en 32 van deze wet, de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 bedroeg :

1^o 30.000 frank voor onroerende goederen;

20.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen, gelegen in de Brusselse agglomeratie;

2^o 24.000 frank voor onroerende goederen;

16.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten boven 100.000 inwoners volgens de jongste in het *Staatsblad* verschenen tienjarige volkstelling, alsmede in de gemeenten van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi;

3^o 18.000 frank voor onroerende goederen;

12.000 francs, s'il s'agit de parties d'immeubles dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants;

4^o 12.000 francs, s'il s'agit d'immeubles;

8.000 francs, s'il s'agit de parties d'immeubles dans les communes de moins de 20.000 habitants.

§ 2. — Pour l'application du présent article, les agglomérations d'Anvers, Bruxelles, Charleroi, Gand et Liège comprennent :

a) l'agglomération anversoise : les communes d'Anvers, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk;

b) l'agglomération bruxelloise : les communes d'Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg, Molenbeek - Saint - Jean, Saint-Gilles, Saint - Josse - ten - Noode, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre;

c) l'agglomération carolorégienne : les communes de Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Gilly, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau - sur - Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Roux, Souvret;

d) l'agglomération gantoise : les communes de Gand, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Mont-Saint-Amand, Saint-Denis-Westrem;

e) l'agglomération liégeoise : les communes d'Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Liège, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas-Liège, Seraing, Tilleur, Vottem.

12.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners;

4^o 12.000 frank voor onroerende goederen;

8.000 frank voor gedeelten van onroerende goederen in gemeenten beneden 20.000 inwoners.

§ 2. — Voor de toepassing van dit artikel omvatten de agglomeraties Antwerpen, Brussel, Charleroi, Gent en Luik :

a) De Antwerpse agglomeratie : de gemeenten Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk;

b) de Brusselse agglomeratie : de gemeenten Anderlecht, Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Koekelberg, Oudergem, Schaarbeek, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint - Joost ten Noode, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters - Jette, Sint-Pieters-Woluwe, Ukkel, Vorst, Watermaal-Boschvoorde

c) De agglomeratie Charleroi : de gemeenten Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Gilly, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies - sur - Sambre, Mont - sur - Marchinne; Roux, Souvret;

d) De Gentse agglomeratie : de gemeenten Gent, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem;

e) De Luikse agglomeratie : de gemeenten Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe - sur - Meuse, Jupille, Luik, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas-Liège, Seraing, Tilleur, Vottem.

§ 3. — Sont exclues de l'application de la présente loi :

1^o les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, à usage exclusif d'habitation, qui n'ont été donnés en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et la date d'entrée en vigueur de la présente loi;

2^o les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, à usage exclusif d'habitation qui, depuis le 1^{er} janvier 1945, ont été nouvellement construits ou reconstruits, ou ont subi ou auront subi des travaux d'agrandissement ayant augmenté leur capacité d'habitation dans une proportion d'au moins 30 %, pour autant, s'il s'agit d'un bail en cours ou prorogé, que les travaux d'agrandissement aient eu lieu avec l'assentiment du preneur;

3^o les locations de villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le preneur ne loue ou n'occupe que pendant une partie de l'année et dont la valeur locative annuelle normale, au 1^{er} août 1939, dépassait 10.000 francs;

4^o en ce qui concerne la prorogation et la réquisition seulement, les villas, maisons de campagne ou habitations de plaisance louées ou occupées pendant une partie de l'année seulement, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 ne dépassait pas 10.000 francs, ainsi que les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial loués ou occupés pendant une partie de l'année seulement.

§ 4. — Toutefois, les preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles visés au § 1 et au § 3, 2^o, du présent article, ne pourront être congédiés que moyennant un préavis de six mois au moins.

§ 3. — Vallen buiten de toepassing van deze wet :

1^o de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en tussen 1 Augustus 1939 en de datum van inwerkingtreding dezer wet op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest. ;

2^o de huurovereenkomsten van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend als woning dienen en sedert 1 Januari 1945 nieuw gebouwd of herbouwd werden of waaraan uitbreidingswerken werden of zullen worden uitgevoerd, die de woonruimte er van met ten minste dertig ten honderd hebben vermeerderd, voor zover, waar het een lopende of verlengde huurovereenkomst betreft, de uitbreidingswerken zijn uitgevoerd met instemming van de huurder;

3^o de huurovereenkomsten van villa's, landhuizen of andere lusthuizen, welke de huurder slechts een gedeelte van het jaar huurt of bewoont en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 10.000 frank te boven ging;

4^o alleen ten aanzien van verlenging en op vordering, de villa's, landhuizen of andere lusthuizen, die slechts een gedeelte van het jaar gehuurd of bewoond worden en waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 10.000 frank niet te boven ging, alsmede de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die voor koophandel dienen en slechts een gedeelte van het jaar gehuurd of gebruikt worden.

§ 4. — Evenwel kunnen de tegenwoordige huurders van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, als bedoeld in § 1 to § 3, 2^o van dit artikel, niet uitgezet worden dan met ten minste zes maand opzegging.

Ce préavis sera d'un an au moins pour les preneurs appartenant à l'une des catégories suivantes :

a) invalides de guerre, victimes civiles de la guerre ou invalides du travail, atteints d'une invalidité d'au moins 30 %;

b) veuves, mères et enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie dont ceux-ci étaient les soutiens, ascendants ayant recueilli la mère, la veuve ou les enfants mineurs de citoyens morts pour la Patrie;

c) sinistrés dont l'habitation est détruite ou inhabitable par faits de guerre;

d) chefs de famille ayant à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

e) locataires âgés de soixante-dix ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité graves dûment constatées.

CHAPITRE PREMIER.

De la prorogation des baux à loyer.

ART. 3.

Toute location soumise à la présente loi est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1949 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 trois mois.

Ce préavis sera notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

ART. 4.

§ 1^{er}. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur, telles qu'elles ré-

De opzegging bedraagt ten minste één jaar voor huurders, die tot een van de volgende categorieën behoren :

a) oorlogsinvaliden, oorlogsgetroffenen of arbeidsinvaliden, die ten minste 30 % invalide zijn;

b) weduwen, moeders en minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers, van wie dezen de steun waren, bloedverwanten in de opgaande linie, die de moeder, weduwe of minderjarige kinderen van voor het Vaderland gestorven burgers hebben opgenomen;

c) geteisterden, wier woning verwoest of onbewoonbaar is als gevolg van oorlogsgeweld;

d) gezinshoofden, die ten minste vier met hen samen wonende kinderen ten laste hebben;

e) huurders van zeventigjarigen leeftijd of aangetast door een ernstige behoorlijk geconstateerde ziekte of gebrekkigheid.

EERSTE HOOFDSTUK.

Verlenging van huur.

ART. 3.

Elke huur, die onder deze wet valt, is van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1949, overeenkomende met de datum van ingenottreding.

Een verhuurder, die voor dat tijdstip of voor een latere datum, aan de overeenkomst een eind wil maken, is gehouden de huur drie maand te voren op te zeggen.

De opzegging wordt betekend bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.

ART. 4.

§ 1. — Het voordeel van verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder al zijn verplichtingen tegenover de verhuurder, zoals die blijken

sultent de la convention ou, éventuellement, telles qu'elles ont été modifiées par la loi ou par jugement.

Le juge peut accorder au preneur un délai pour l'exécution de ses obligations.

§ 2. — La prorogation peut, par décision du juge, être retirée, totalement ou partiellement, au locataire pour motifs exceptionnellement graves existant dans le chef du bailleur.

Toutefois, ce retrait ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation les locataires belges ou ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre, appartenant à l'une des catégories visées à l'article 2, § 4, à moins que celui au profit de qui le retrait est demandé n'appartienne lui-même à l'une de ces catégories.

Les invalides dont l'invalidité atteint 100 % ne pourront se voir retirer la prorogation en vertu de la présente disposition que si celui au profit de qui le retrait est demandé est lui-même atteint d'une invalidité de 100 %.

Ne bénéficieront pas des dispositions des deux alinéas précédents, les locataires :

a) qui ont été l'objet d'une condamnation coulée en force de chose jugée soit sur pied de l'arrêté-loi du 10 novembre 1945 simplifiant la procédure dans certains cas d'infraction contre la sûreté extérieure de l'Etat, soit du chef d'infraction ;

aux dispositions du Titre I^{er} du Livre II du Code pénal sur les crimes et délits contre la sûreté de l'Etat ou aux articles 17 et 18 de la loi du 27 mai 1870 contenant le Code pénal militaire ;

Aux dispositions de l'arrêté-loi du 10 janvier 1941 relatif aux mesures de dépossession effectuées par l'ennemi ;

uit de overeenkomst of eventueel, zoals gewijzigd bij de wet of bij vonnis, nakomt.

De rechter kan aan de huurder een termijn toestaan voor het nakomen van zijn verplichtingen.

§ 2. — De verlenging kan, bij beslissing van de rechter, geheel of gedeeltelijk aan de huurder onttrokken worden wegens bijzonder gewichtige redenen in hoofde van de verhuurder.

Deze intrekking kan evenwel niet tot gevolg hebben dat Belgische huurders of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die tot een van de in artikel 2, § 4, bedoelde categorieën behoren, van hun woning beroofd worden, tenzij degene, te wiens behoeve de intrekking wordt gevorderd, zelf behoort tot een van die categorieën.

De invaliden wier invaliditeit 100 t. h. bereikt, kan men de verlenging krachtens deze bepaling niet ontnemen dan wanneer hij ten bate van wie de intrekking gevraagd wordt hij zelf door een invaliditeit van 100 t. h. getroffen is.

Verkrijgen het voordeel van de bepalingen van de twee vorenstaande alinea's niet, de huurders :

a) die het voorwerp geweest zijn van een veroordeling, in kracht van gewijsde gegaan hetzij op grond van de besluitwet van 10 November 1945 tot vereenvoudiging der procedure in sommige gevallen van misdrijf tegen de uitwendige veiligheid van de Staat, hetzij uit hoofde van inbreuk :

Op de bepalingen van titel I van Boek II van het Wetboek van Strafrecht op de misdaden en misdrijven tegen de veiligheid van de Staat of op artikelen 17 en 18 der wet van 27 Mei 1870 bevattende het Militair Strafwetboek ;

Op de bepalingen van de Besluitwet van 10 Januari 1941 inzake de door de vijand genomen maatregelen houdende ontheffing uit het bezit ;

aux dispositions de l'arrêté-loi du 10 avril 1941 relatif à l'interdiction des relations d'ordre économique avec l'ennemi; .

b) qui ont encouru la déchéance de la nationalité belge de plein droit, soit par application de l'article 18^{ter} des lois coordonnées sur la nationalité, soit par application de l'arrêté-loi du 20 juin 1945 sur la déchéance de la nationalité belge;

c) inscrits sur la liste dressée par les auditeurs militaires en exécution de l'arrêté-loi du 19 septembre 1945 relatif à l'épuration civique lorsque leur inscription est devenue définitive.

§ 3. — Le bailleur peut, en tous cas, pour des motifs légitimes, demander le retrait de la prorogation, s'il fournit au preneur une habitation suffisant à ses besoins suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur.

§ 4. — Dans le cas où la prorogation a été retirée pour motif grave ou légitime existant dans le chef du bailleur, l'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts si celui au profit de qui la prorogation a été retirée, n'a point, dans les six mois du départ du preneur, réalisé l'objet en vue duquel le retrait a été accordé.

§ 5. — Le juge pourra retirer la prorogation à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins suivant sa condition, son état et sa profession et qui en dispose ou a pu en disposer postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Op de bepalingen van de Besluitwet van 10 April 1941, betreffende het verbod van betrekkingen van economischen aard met de vijand.

b) die van rechtswege ontzetting uit de Belgische nationaliteit opgelopen hebben, hetzij bij toepassing van artikel 18^{ter} der samengeschakelde wetten op de nationaliteit, hetzij bij toepassing van de besluitwet van 20 Juni 1945 op het verlies van de Belgische nationaliteit.

c) ingeschreven op de lijst door de militaire Krijgsauditeur opgemaakt ter uitvoering van de besluitwet van 19 19 September 1945 betreffende de zuivering indien hun vermelding definitief geworden is.

§ 3. — De verhuurder kan in elk geval, om wettige redenen, intrekking van de verlenging aanvragen, indien hij aan de huurder een volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep voor zijn behoefte voldoende woning verschaft, ongeacht een evenredige vermindering van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten kunnen voortvloeien.

§ 4. — In het geval waarin de verlenging werd ingetrokken om in hoofde van de verhuurder aanwezige gewichtige of wettige reden, heeft de vroegere bewoner recht op schadevergoeding, indien degene ten bate van wie de verlenging werd ingetrokken, binnen zes maanden te rekenen van het vertrek van de huurder, niet het doel verwezenlijkt heeft met het oog waarop de intrekking verleend werd.

§ 5. — De rechter kan de verlenging intrekken, aan elk huurder die een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed bezit dat voor zijn behoeften volstaat, volgens zijn positie, zijn stand en zijn beroep en die er na de inwerkingtreding van deze wet over beschikt of heeft kunnen over beschikken.

§ 6. — Lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation en vue d'occuper lui-même les lieux loués ou de les faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, le juge recherchera, à la demande du preneur, si les locaux nécessaires ne peuvent pas être obtenus plus équitablement par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur. Le juge pourra prescrire, éventuellement par voie d'appel en conciliation, la mise en cause de ces locataires.

§ 6. — Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging vraagt ten einde zelf de gehuurde woonruimten te betrekken of ze door zijn afstammelingen of ascendenten of door die van zijn echtgenote te laten betrekken, zal de rechter, op verzoek van de huurder, nagaan of de nodige woonruimten door de verhuurder niet billijker op een andere manier kunnen verkregen worden, inzonderheid door opzegging van of door intrekking van verlenging aan andere huurders van dezelfde verhuurder. De rechter kan eventueel door middel van oproep tot verzoening het in de zaak roepen van

ART. 5.

Le bénéfice de la prorogation est incessible.

En cas de décès du preneur la prorogation s'étend à tous ceux qui habitaient avec lui depuis six mois, à l'exclusion des étrangers de service. Le délai de prescription n'est pas requis en ce qui concerne le conjoint.

En cas de désaccord entre le preneur et le bailleur, le preneur a droit à la prorogation, le bailleur n'en a pas.

Le conjoint ne pourra être déclaré bénéficiaire de ce droit.

Ceux qui bénéficieront de la prorogation seront tenus solidairement de toutes les obligations résultant du bail.

Les héritiers qui ne jouiront pas de la prorogation seront, de plein droit, dégagés à l'égard du bailleur de toute obligation du chef de l'occupation postérieure au décès, par leurs co-héritiers.

verlenging
en.

van de
n die se-
n bij hem
g van de
het voor-
De ter-
et vereist

d tussen
echt heb-
ik.
lat recht

en goede
kelijk

voor al de verplichtingen die uit de huur voortvloeien.

De erfgenamen die het voordeel van de verlenging niet genieten zijn van rechtswege ten opzichte van de verhuurder ontslagen van elke verplichting uit hoofde van de bewoning na het overlijden, door hun mede-erfgenamen.

ART. 6.

§ 1^{er}. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un

ART. 6.

§ 1. — De verlenging kan noch de uitoefening van het recht der openbare besturen om onroerende goederen die

service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à des travaux d'utilité publique ou qui seraient reconnus indispensables, par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 2. — En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé, il peut être donné congé à celui-ci si la location lui a été consentie en raison du contrat de louage de services et si les lieux loués sont nécessaires aux besoins de l'exploitation.

L'employeur, chef d'entreprise ou patron, doit respecter les délais de congé résultant du bail, de la loi ou des usages.

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

ART. 7.

Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut, à toute époque, quitter les lieux, en observant les conditions et délais d'usage pour les locations de même nature faites sans écrit.

ART. 8.

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

Toutefois, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation dans les conditions prévues à l'article 4, §§ 2 et 3.

Si la transmission de propriété a lieu en raison d'une vente par l'Office des séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur, de la transmission de la propriété.

hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemeenen nutte of door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk erkende werken in de weg staan.

§ 2. — Wordt een arbeidsovereenkomst met werklieden of bedienden verbroken van de zijde van de werkmán of van de bediende, dan kan dezé de huur worden opgezegd indien de woning hem op grond van het diensthuurcontract in huur werd gegeven en indien de in huur gegeven ruimten onontbeerlijk zijn voor de behoeften van het bedrijf.

De werkgever, het bedrijfshoofd of de patroon moet de opzeggingstermijnen in acht nemen die voortvloeien uit het huurcontract, de wet of de gebruiken.

Die termijnen kunnen door de rechter verlengd worden.

ART. 7.

De huurder aan wie de verlenging ten goede komt kan, te allen tijde, het perceel ontruimen, met inachtneming echter van de voorwaarden en de termijnen gebruikelijk voor de zonder geschrift gesloten huren van dezelfde aard.

ART. 8.

De huurder komt de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt.

Laatstbedoelde, echter, kan de intrekking van de verlenging vorderen in de bij artikelen 4, § 2 en 3 voorziene voorwaarden.

Indien de overdracht van eigendom plaats heeft wegens een verkoop door de Dienst van het Sequester, wordt de duur van de verlenging met zes maanden ingekort, te rekenen van de dag van de aanzegging, aan de huurder, van de overdracht van eigendom.

ART. 9.

Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi.

En cas de cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit au sous-locataire à l'égard du bailleur, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction.

Le bailleur peut s'opposer à la prorogation dans les cas prévus à l'article 4.

CHAPITRE II.

De la limitation des loyers.

ART. 10.

Le loyer ne peut, directement ni indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmentée de 40 %.

Toutefois, le bailleur pourra, moyennant un préavis d'un mois au moins par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 70 % à partir de la première échéance suivant un délai de trois mois après la mise en vigueur de la présente loi et à 100 % à partir de la première échéance suivant la date qui sera fixée par arrêté royal.

En cas d'accord des parties, l'augmentation pourra atteindre 100 % dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, cette augmentation, si le preneur n'occupe pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur à la présente loi, sera subordonnée à l'autorisation du juge, lequel sera saisi par une requête signée conjointement par les parties. Le juge vérifiera si les circonstances justifient cette augmentation et si l'accord des parties est libre. Au cas où le juge ne

ART. 9.

De onderhuurder heeft ten opzichte van de hoofdhuurder als de rechten welke bij onderhavige wet aan de huurder zijn toegekend.

In geval van opheffing van de hoofdhuur, komt het voordeel van de huurverlenging van rechtswege aan de onderhuurder toe, ten opzichte van de verhuurder, indien onderverhuuring niet werd verboden of indien de verhuurder, zelfs stilzwijgend, van het verbod heeft afgezien.

De verhuurder kan tegen de verlenging in verzet komen in de onder artikel 4 voorziene gevallen.

HOOFDSTUK II.

De beperking der huurprijzen.

ART. 10.

De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 40 %, overschrijden.

Edoch, de verhuurder kan, mits ten minste een maand opzegging per ter post aangetekende brief, die verhoging op 70 % brengen van af de eerste vervaldag die volgt op een termijn van drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, en op 100 t. h. van af de eerste vervaldag die volgt op de datum die bij koninklijk besluit zal vastgesteld worden.

In geval van akkoord van partijen, kan de verhoging 100 % bereiken van af de inwerkingtreding dezer wet.

Evenwel, indien de huurder het pand niet reeds betreft krachtens de verlenging of een huurceel van vóór deze wet, is de verhoging afhankelijk van de toelating van de rechter, bij wie een door partijen samen ondertekend rekest wordt ingediend. De rechter zal nagaan of de omstandigheden die verhoging wettigen en of het akkoord van partijen vrij gesloten is.

donnerait pas l'autorisation sollicitée, le bail sortirait ses effets aux conditions légales.

Des augmentations de loyer supérieures qui ne dépasseront pas 150 % pourront aussi être autorisées à titre exceptionnel et sans effet rétroactif par le juge, à la requête du bailleur si l'équité et la situation respective des parties le justifient.

Le juge ordonne la restitution des loyers perçus en violation du présent article ou en prescrit l'imputation sur les loyers à échoir.

ART. 11.

Quiconque, soit pour lui-même, soit pour un tiers, offre ou donne en location un immeuble ou une partie d'immeuble à un prix manifestement supérieur au prix légal ou reçoit pour pareille location un prix manifestement supérieur au prix légal, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 100 à 100.000 francs ou d'une de ces peines seulement.

La preuve de la location, de l'offre de location, de leurs conditions et du paiement pourra, pour l'application de la présente loi, être faite, notamment par témoins et présomptions.

Aucune poursuite ne pourra être exercée dans le cas où l'offre de location a été faite selon l'alinéa 3 de l'article 10.

Les dispositions du Livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables à ces infractions.

Les actions pénales ou civiles fondées sur les articles 10 et 11 de la présente loi seront prescrites six mois après la sortie des lieux et en tous cas le 1^{er} juillet 1950.

In geval de rechter de gevraagde toelating niet mocht geven, zou de huurceel haar uitwerking hebben tegen de wettelijke voorwaarden.

Hogere huurvermeerderingen, die 150 % niet overtreffen, kunnen ook bij uitzondering toegelaten worden en zonder terugwerkende kracht door de rechter, op verzoek van de verhuurder indien de billijkheid en de onderscheidelijke toestand van de partijen zulks wettigen.

De rechter beveelt de teruggave van de huurgelden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd, of gelast dat zij op de te vervallen huurgelden zullen verrekend worden.

ART. 11.

Al wie, hetzij voor zichzelf, hetzij voor een derde, een onroerend goed of een gedeelte van onroerend goed te huur biedt of in huur geeft tegen een klaarblijkelijk hogere prijs dan de wettelijke prijs, of voor dergelijke huur een klaarblijkelijk hogere prijs dan de wettelijke prijs krijgt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden of met een geldboete van 100 tot 100.000 frank of met een van die straffen alleen.

Het bewijs van de huur, van het huuraanbod, van de voorwaarden en van de betaling er van, kan voor de toepassing van deze wet inzonderheid door getuigen en door vermoedens geleverd worden.

Geen vervolging kan worden ingesteld in geval het te huur bieden volgens de derde alinea van artikel 10 gedaan is geweest.

De bepalingen van boek I van het Wetboek van Strafrecht, met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85, zijn op die inbreuken van toepassing.

De op artikelen 10 en 11 van onderhavige wet gegronde strafrechtelijke of civielrechtelijke vorderingen zullen verjaard zijn zes maanden na het uitreden uit het perceel en in elk geval op 1 Juli 1950.

S'il a été fait, dans les délais ci-dessus, des actes d'instruction ou de poursuite, l'action pénale et l'action civile poursuivie en même temps que l'action publique, ne seront prescrites que six mois à compter du dernier acte.

ART. 12.

§ 1^{er}. — Au cas où les dépenses que le bailleur doit supporter pour des prestations d'eau, d'éclairage, de chauffage ou pour taxes et contributions, excèdent d'un pourcentage supérieur à celui de l'augmentation de loyer par rapport à 1939, le montant que ces dépenses atteignaient ou auraient atteint en 1939, le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie de cet excédent.

En cas de désaccord, le juge détermine, en équité, la partie qui incombe au preneur dans la dépense.

§ 2. — Au cas où la jouissance normale des lieux loués nécessite des réparations dont le coût excède, d'un pourcentage supérieur à celui de l'augmentation du loyer par rapport à 1939, le coût qu'elles auraient atteint en 1939, le juge, en cas de contestation, appréciera en équité, dans quelle mesure la charge de ces réparations doit être supportée par le preneur, si celui-ci en demande l'exécution.

CHAPITRE III.

De la réduction du prix des loyers et des demandes de résiliation.

ART. 13.

Le preneur qui, par suite des circonstances économiques ou des circonstances nées de la guerre, n'est plus en état de payer le loyer fixé conformément au chapitre II, peut solliciter la réduction de ce loyer.

Indien er binnen voormelde termijnen akten van onderzoek of van vervolging gemaakt werden, zijn de strafrechtelijke vordering en de civielrechtelijke vordering, tegelijkertijd als de publiekrechtelijke vordering voortgezet, slechts verjaard na zes maanden te rekenen van af de laatste akte.

ART. 12.

§ 1. — In geval de uitgaven, welke de verhuurder moet bestrijden voor verstrekking van water, verlichting, verwarming of voor belastingen en taxes, het bedrag, dat die uitgaven bereikten of zouden bereikt hebben in 1939, overtreffen met een percentage dat hoger is dan dat van de huurverhoging ten opzichte van 1939, kan de verhuurder al of deel van dit excédent ten laste van de huurder stellen.

In geval van onenigheid, bepaalt de rechter het billijk gedeelte dat op de huurder in de uitgave berust.

§ 2. — In geval het normaal genot van het verhuurde perceel herstellingswerken noodzaakt, waarvan de kosten met een percentage dat hoger is dan dat van de huurverhoging ten opzichte van 1939, de kosten welke zij in 1939 zouden bereikt hebben overtreffen, schat de rechter in geval van betwisting in welke billijke mate de huurder de last van die herstelling moet dragen, indien hij om de uitvoering er van verzoekt.

HOOFDSTUK III.

Vermindering van de huurprijzen en aanvragen tot verbreking van de huur.

ART. 13.

De huurder die ten gevolge van de economische omstandigheden of van de uit de oorlog ontstane omstandigheden niet meer bij machte is de overeenkomstig hoofdstuk II vastgestelde huurprijs te betalen, kan vermindering van die huurprijs aanvragen.

ART. 14.

Si le juge agréé la demande, il fixe les modalités et conditions de la réduction, notamment son point de départ et sa durée. Le cas échéant, il accorde des délais pour le paiement des loyers arriérés et décharge le bailleur, en tout ou en partie, de celles de ses obligations qui sont en disproportion avec le loyer réduit.

ART. 15.

La rétroactivité que le juge attache éventuellement à sa décision ne peut porter atteinte aux droits acquis résultant pour les parties des paiements effectués, sans réserves, par le preneur.

Sauf le cas où les parties ont réglé entre elles l'imputation des paiements effectués par le preneur, le juge en détermine l'imputation sans être lié par l'article 1256 du Code civil.

ART. 16.

Si le preneur justifie de ce qu'en raison des circonstances visées à l'article 13, il n'est plus en état de supporter, même après réduction du loyer, la charge qu'entraînerait la continuation de la location, le juge peut, sur sa demande, prononcer la résiliation du bail.

ART. 17.

Lorsque le loyer est réduit de plus de 50 %, le bailleur a la faculté de mettre fin à la location à l'expiration du sixième mois de réduction, moyennant un préavis de trois mois. Ce préavis ne pourra être valablement donné avant que le jugement de réduction du loyer ait acquis force de chose jugée.

ART. 14.

Indien de rechter de aanvraag aanvaardt, bepaalt hij de modaliteiten en voorwaarden van de vermindering, inzonderheid de datum waarop zij intreedt en de duur er van. In voorkomend geval verleent hij uitstel voor de betaling van de achterstallige huur en ontslaat de verhuurder, geheel of gedeeltelijk, van die zijner verplichtingen die buiten verhouding zijn tot de verminderde huurprijs.

ART. 15.

Dat de rechter eventueel bedongen heeft dat zijn beschikking terugwerkende kracht zal hebben, kan geen inbreuk maken op de verworven rechten die voor de partijen voortvloeien uit de betalingen die door de huurder, zonder voorbehoud, werden gedaan.

Behoudens het geval dat partijen de aanrekening van de door de huurder gedane betalingen onder elkander hebben geregeld, bepaalt de rechter de aanrekening er van, zonder gebonden te zijn door artikel 1256 van het Burgerlijk Wetboek.

ART. 16.

Zo de huurder bewijst dat hij, uit hoofde van de in artikel 13 bedoelde omstandigheden, niet meer in staat is, zelfs na een vermindering van de huurprijs, de last te dragen die de voortzetting van de huur zou medebrengen, kan de rechter, op verzoek van de huurder, de verbreking van de huurovereenkomst uitspreken.

ART. 17.

Wanneer de huurprijs met meer dan 50 % verminderd is, heeft de verhuurder de bevoegdheid om een einde te maken aan de huur bij het verstrijken van de zesde maand van vermindering, mits een opzegging van drie maanden. Die opzegging kan slechts geldig gegeven worden vóór dat het vonnis tot vermindering van de huur in kracht van gewijsde is gegaan.

ART. 18.

Le juge détermine, en cas de contestation, les modalités et conditions de la résiliation, notamment l'indemnité due par l'une ou l'autre partie en raison des travaux exécutés dans l'immeuble.

ART. 19.

Le juge statue en équité en s'inspirant de la situation, tant du bailleur que du preneur.

Il tient compte notamment :

- a) Des ressources de toute nature et des charges du preneur, ainsi que de celles de son conjoint non séparé de corps;
- b) des besoins et des charges du bailleur;
- c) de la situation familiale du bailleur et de celle du preneur, notamment du nombre de leurs enfants;
- d) de la situation du bailleur et de celle du preneur, tant à l'époque de la demande qu'à l'époque de chacune des échéances et de la possibilité de l'amélioration prochaine de ces situations;
- e) des circonstances de la guerre, notamment des évacuations ordonnées ou justifiées à la suite des bombardements ou d'autres faits de guerre.

ART. 20.

Le locataire principal, cité en réduction de loyer ou en résiliation par un sous-locataire, peut appeler à la cause son bailleur en vue de faire statuer par un même jugement sur la résiliation ou la modification des conditions du bail principal.

La citation doit être donnée au bailleur dans les huit jours de l'exploit

ART. 18.

De rechter bepaalt, in geval van betwisting, de modaliteiten en voorwaarden van de huurverbreking, inzonderheid de vergoeding welke door de ene of de andere partij dient betaald uit hoofde van de in het onroerend goed uitgevoerde werken.

ART. 19.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid: hierbij neemt hij zowel de toestand van de verhuurder als die van de huurder in aanmerking.

Hij houdt onder meer rekening :

- a) met de inkomsten van alle aard en de lasten van de huurder, alsmede met die van dezes niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot;
- b) met de behoeften en de lasten van de verhuurder;
- c) met de gezinstoestand van de verhuurder en met die van de huurder, onder meer met het getal hunner kinderen;
- d) met de toestand van de verhuurder en met die van de huurder, zowel op het ogenblik van de eis als op het tijdstip van elk der vervaldagen, en met de mogelijkheid van een nabije verbetering van die toestanden;
- e) met de uit de oorlog ontstane omstandigheden, onder meer de wegens bombardementen of andere oorlogsfeiten bevolen of gerechtvaardigde evacuatie.

ART. 20.

De hoofdhuurder die door een onderhuurder tot vermindering van de huurprijs of tot verbreking van de huur wordt gedagvaard, kan de verhuurder in de zaak oproepen om door hetzelfde vonnis te doen uitspraak doen over de huurverbreking of de wijziging van de voorwaarden van de hoofdhuur.

Aan de verhuurder wordt de dagvaarding gedaan, binnen de acht dagen

introductif de l'instance principale. En cas d'impossibilité pour le locataire d'appeler le bailleur à la cause dans ce délai, le juge pourra le relever de la déchéance résultant de l'expiration du délai.

ART. 21.

Lorsque, par suite de la réduction du loyer ou de la résiliation du bail, la différence entre le revenu cadastral imposé et le revenu effectif net réalisé pendant une année d'imposition atteint au moins 15 % du revenu cadastral, modération ou remise de l'impôt foncier et des impôts perçus sur la même base est accordée conformément à l'article 13 des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus et, si la réduction est accordée avec effet rétroactif, les impôts perçus en trop afférents aux exercices affectés par la réduction sont restitués.

Sauf délai plus long résultant des lois d'impôts, la demande de modération, de remise ou de remboursement doit être adressée au directeur des contributions dans les six mois du jugement définitif ou de l'accord amiable.

CHAPITRE IV.

De la réintégration de certains locataires.

ART. 22.

Tout locataire qui, sous l'empire de la contrainte matérielle ou morale provenant directement ou indirectement du fait des autorités d'occupation ennemie, a quitté les lieux qu'il tenait en location ou en a été évincé

nadat het exploit van rechtsingang van de hoofdvordering werd ingediend. In geval het aan de huurder onmogelijk is de verhuurder binnen die termijn in de zaak te roepen, ontheft de rechter hem van het verval voortspruitend uit het verstrijken van de termijn.

ART. 21.

Wanneer, tengevolge van een vermindering van huurprijs of van een verbreking van de huur, het verschil tussen de aanslag van het kadastraal inkomen en het werkelijk netto-inkomen verwezenlijkt tijdens het belastingjaar, ten minste 15 % van het kadastraal inkomen bedraagt, wordt verlaging of vrijstelling van de grondbelasting of van de op dezelfde basis geïnde belastingen verleend overeenkomstig artikel 13 van de samengesikkelde wetten betreffende de inkomstenbelastingen, en indien de vermindering met terugwerkende kracht wordt verleend, worden de te veel ontvangen belastingen, geïnd voor de dienstjaren waarop de vermindering slaat, terugbetaald.

Behoudens een langere uit de belastingwetten voortspruitende termijn moet het verzoek tot vermindering of tot terugbetaling bij de directeur van de belastingen worden ingestuurd binnen zes maanden te rekenen van het eindvonnis of van de minnelijke schikking.

HOOFDSTUK IV.

Herstel van sommige huurders in het genot van de vroeger door hen betrokken percelen.

ART. 22.

Elke huurder die, onder direct of indirect van de vijandelijke bezettende overheid uitgaande materiële of morele dwang, het perceel verlaten heeft dat hij huurde of er zonder zijn instemming uit verwijderd werd, mag tegen

sans son libre consentement, peut demander, à l'encontre de tout occupant, même de bonne foi, sa réintégration dans les lieux loués. Il appellera le bailleur à la cause.

La demande doit, à peine de forclusion, être introduite avant le 31 décembre 1947.

ART. 23.

Le juge statue en équité. S'il prononce la réintégration, le bail sera considéré comme ayant été suspendu entre les parties, depuis le jour où le locataire a dû quitter les lieux jusqu'à sa réintégration, sous réserve des modifications découlant de la présente loi.

ART. 24.

La réintégration ne peut être prononcée qu'en faveur du locataire qui s'est acquitté ou qui s'acquitte de ses obligations à l'égard du bailleur ou qui aura obtenu des délais pour l'exécution de ces obligations.

CHAPITRE V.

De la réquisition des immeubles.

ART. 25.

Dans chaque commune, le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner, en vue de logement, pendant la durée de la présente loi :

1^o les immeubles vacants depuis plus de trois mois;

2^o les parties d'immeubles vacantes destinées à servir de logement, habituellement données en location et vacantes depuis plus de trois mois.

elke huurder of bewoner, zelfs indien deze te goeder trouw zijn, vragen opnieuw in het genot van de gehuurde percelen te worden gesteld. Hij roept de verhuurder in de zaak op.

De aanvraag moet, op straffe van uitsluiting, ingediend zijn vóór 31 December 1947.

ART. 23.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid. Zo hij beslist dat de vroegere huurder in het genot van zijn perceel moet worden hersteld, wordt de huur beschouwd als geschorst geweest zijnde tussen partijen van af de dag waarop de huurder zijn perceel heeft moeten verlaten tot op de dag dat hij terug in het genot er van wordt gesteld, onder voorbehoud van de wijzigingen voortvloeiend uit onderhavige wet.

ART. 24.

Het herstel in het genot mag slechts ten gunste van de huurder worden uitgesproken zo hij zijn verplichtingen tegenover de verhuurder heeft nagekomen of nakomt, of indien hij uitstel heeft bekomen voor het uitvoeren van die verplichtingen.

HOOFDSTUK V.

Opelsing der onroerende goederen.

ART. 25.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht tijdens de toepassingsduur van deze wet op te vorderen om ze te laten bewonen :

1^o de onroerende goederen die sinds meer dan drie maanden ledig staan;

2^o de ledigstaande gedeelten van onroerende goederen die bestemd zijn om tot woongelegenheid te dienen, gewoonlijk verhuurd worden en sinds meer dan drie maanden ledig staan.

La décision du Collège est notifiée au Ministre de l'Intérieur et aux propriétaire et prestataire, dans les cinq jours. Elle indique la nature, la situation, la superficie des immeubles ou parties d'immeubles, ainsi que le nom des propriétaire et prestataire et la durée de la réquisition.

Elle est affichée pendant un mois à la maison communale.

ART. 26.

Elle est, pendant ce délai, susceptible de la part des intéressés, de recours au Gouverneur de la province.

A l'expiration du même délai et sauf annulation de la décision du Collège par le Gouverneur, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré, un architecte ou un notaire, un état descriptif des lieux à l'établissement duquel le propriétaire et le prestataire seront invités à assister, avec cinq jours de préavis. Ils pourront, de même que l'administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux.

Tous intéressés seront reçus intervenants, soit directement, soit sur invitation du propriétaire ou du prestataire.

ART. 27.

L'état des lieux sera signifié aux propriétaire, prestataire et intervenants.

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

De beslissing van het College wordt binnen vijf dagen betekend aan de Minister van Binnenlandse Zaken en aan de eigenaar en de verstrekker. In die beslissing worden de aard, de toestand, de oppervlakte van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, zomede de naam van de eigenaar en van de verstrekker en de duur van de opvordering vermeld.

Die beslissing wordt gedurende een maand aan het gemeentehuis aangeplakt.

ART. 26.

Zij is, gedurende die termijn, vatbaar voor verzet vanwege de betrokkenen, bij de Gouverneur van de Provincie.

Bij het verstrijken van dezelfde termijn en behoudens vernietiging van de beslissing van het College door de Gouverneur, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur en door een beëdigd landmeter, een bouwkundige of een notaris, een beschrijving opgeemaakt van het perceel bij het opmaken waarvan de eigenaar en de verstrekker verzocht worden tegenwoordig te zijn, met vijf dagen praeadvies. Zij doen, evenals het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle bemerkingen of bevindingen in verband met de toestand van het perceel optekenen.

Alle betrokkenen worden hetzij rechtstreeks, hetzij op uitnodiging van de eigenaar of van de verstrekker als tussentredende partij toegelaten.

ART. 27.

De staat van het perceel wordt betekend aan de eigenaar, verstrekker en tussentredenden.

De betekening geldt als opvordering en het bestuur mag het onroerend goed zonder verdere formaliteiten in bezit nemen.

Si, après une mise en demeure du propriétaire, du prestataire ou d'un intervenant, cette signification n'est pas faite dans la quinzaine de la mise en demeure ou si l'immeuble n'est pas occupé dans le mois, la réquisition est nulle et non avenue.

ART. 28.

Dans le mois de la signification de l'état des lieux au prestataire, le Collège des bourgmestre et échevins fixe le montant de l'indemnité due pour la réquisition.

Dans les trois jours de la décision, le bourgmestre notifie celle-ci au prestataire en lui indiquant qu'en cas de désaccord, il dispose d'un délai de quinze jours pour en informer le secrétaire communal, avec mention du montant de l'indemnité à laquelle il prétend.

En cas de désaccord notifié dans ce délai, le bourgmestre transmet dans les huit jours le dossier au juge de paix compétent. Le juge de paix convoque les parties intéressées, sans frais. Il connaît de la contestation en dernier ressort suivant les règles ordinaires de la compétence et en premier ressort à quelque valeur que le demandeur puisse s'élever.

ART. 29.

L'administration communale ne peut transformer le bien réquisitionné. Elle ne peut en céder la jouissance pour un terme plus long que celui de la réquisition.

Elle doit, à la fin de l'occupation, remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment où elle en a pris possession.

Indien, na een aanmaning van de eigenaar, van de verstrekker of van een tussentredende persoon, die betekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen na de aanmaning of indien het onroerend goed binnen één maand niet betrokken wordt, vervalt de opvoordering.

ART. 28.

Binnen één maand na de betekening van de staat van het perceel aan de verstrekker, stelt het college van burgemeester en schepenen het bedrag vast van de vergoeding wegens opvoordering.

Binnen drie dagen na de beslissing betekent de burgemeester deze aan de verstrekker en geeft hem daarbij te kennen, dat hij, in geval van niet-overeenstemming, over een termijn van vijftien dagen beschikt om zulks aan de gemeentesecretaris te berichten met vermelding van het bedrag der vergoeding, waarop hij aanspraak maakt.

In geval niet-overeenstemming binnen die termijn wordt betekend, zendt de burgemeester binnen acht dagen het dossier aan de bevoegde vrederechter. De vrederechter roept de betrokken partijen op zonder kosten. Hij neemt in laatste aanleg kennis van de betwisting volgens de gewone regelen der bevoegdheid en in eerste aanleg tot welk bedrag de eis ook moge gaan.

ART. 29.

Het gemeentebestuur mag het opgevorderde goed niet veranderen. Zij mag het genot er van niet overdragen voor een langere termijn dan die van de opvoordering.

Bij het einde van de ingebruikneming, moet het de plaatsen opnieuw brengen in de toestand, waarin ze verkeerden ten tijde van de inbezitneming.

ART. 30.

A l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, le propriétaire ou toute personne intéressée a le droit de reprendre la libre disposition du bien réquisitionné.

La prorogation légale ne s'applique pas aux locations de biens réquisitionnés consenties par les administrations communales.

ART. 31.

Les significations, notifications et protestations prévues au présent chapitre se font par lettre recommandée à la poste.

CHAPITRE VI.**Dispositions générales.****ART. 32.**

Ne peuvent être convertis en salles de spectacles, salles de danses, cinémas, restaurants, débits de boissons, les locaux à usage d'habitation, habituellement donnés en location en 1939 et qui sont soumis à l'application de la présente loi.

Toute infraction au présent article est punie d'une amende de 1.000 à 10.000 francs.

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

Le Livre I^{er} du Code pénal, sans exception du chapitre VII et de l'article 85, est applicable aux infractions prévues par le présent article.

ART. 33.

Aucune action fondée sur la présente loi n'est reçue sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au juge de paix une requête écrite ou verbale aux

ART. 30.

Bij het verstrijken van de termijn, vastgesteld bij de beslissing tot opvoeding, heeft de eigenaar of elke betrokkene het recht om opnieuw de vrije beschikking over het opgevorderde goed te hebben.

De wettelijke verlenging geldt niet voor de huur van opgevorderde goederen, door de gemeentebesturen toegestaan.

ART. 31.

De betekeningen, kennisgevingen en protesten, in dit hoofdstuk bedoeld, geschieden bij ter post aangetekend schrijven.

HOOFDSTUK VI.**Algemene bepalingen.****ART. 32.**

Mogen niet veranderd worden in toneel-, dans-, bioscoopzalen, restauraties, dranksluiterijen zulke lokalen, die, als woning dienend, gewoonlijk verhuurd waren in 1939 en onder de toepassing van deze wet vallen.

Elke overtreding van dit artikel wordt gestraft met een geldboete van 1.000 tot 10.000 frank.

De rechter kan van ambtswege gelasten, dat de plaatsen hun vroegere bestemming herkrijgen op kosten van de overtreder.

Boek I van het Wetboek van Strafrecht, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, is van toepassing op de overtredingen, bedoeld in dit artikel.

ART. 33.

Geen enkele op deze wet gesteunde eis is ontvankelijk, tenzij de eiser van te voren aan de vrederechter een mondeling of schriftelijk verzoek heeft

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 de paix appelle les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal signé par les parties personnellement ou par leur fondé de pouvoir spécial et par le juge en constate les termes. Le juge peut délivrer de ce procès-verbal des expéditions revêtues de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, citation doit être donnée par le demandeur dans le mois de la constatation par le juge de la non-conciliation des parties.

La procédure de conciliation n'est pas requise lorsque la demande est formée devant une juridiction déjà saisie d'une action relative au bail.

ART. 34.

Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de la situation de l'immeuble.

Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction, même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

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

Les articles 49, 50, 53 et 54 du Code de procédure civile sont applicables à la procédure en justice de paix lorsque le montant annuel du loyer,

gedaan ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te laten oproepen. Een ontvangstbewijs daarvan wordt uitgereikt door de griffier.

Binnen acht dagen na het verzoekschrift roept de vrederechter partijen op ter verzoening. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgelegd in een proces-verbaal, getekend door partijen persoonlijk of door hun speciale gemachtigden en door de rechter. De rechter kan van dit proces-verbaal afschriften afleveren, waarop de formule van uitvoerbaarheid is aangebracht.

Wordt geen akkoord bereikt, dan moet de aanleggende partij dagvaarding doen binnen een maand na de datum waarop de rechter vastgesteld heeft dat partijen het niet eens zijn geworden.

De rechtspleging tot verzoening is niet vereist wanneer de eis ingesteld is voor een rechtbank bij welke reeds een andere vordering betreffende de huur aanhangig is gemaakt.

ART. 34.

De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niettegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht voor de rechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Zij kunnen evenwel worden gebracht voor welke rechtbank ook, zelfs van hoger beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwering waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.

Zij kunnen, voor de vrederechter, slechts voor beschikkingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde geldt voor elke vordering betreffende de huur, indien die vordering verknocht is aan een krachtens deze wet ingestelde eis.

De artikelen 49, 50, 53 en 54 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtspleging zijn toepasselijk op de rechtspleging voor de vrederechter wanneer het

exigible au moment de l'introduction de la demande, n'excède pas 6.000 fr.

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^o de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n° 302 du 30 mars 1936, à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonage partiaire.

ART. 35.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa de l'article 34 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.

ART. 36.

Le juge saisi d'une demande fondée sur la présente loi statue sur toute autre demande fondée sur la même loi et formée par l'une des parties, même si cette demande n'est pas comprise dans l'exploit de citation.

ART. 37.

Les conditions de la location au 1^{er} août 1939 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 1939 ou s'ils étaient loués dans des conditions exceptionnelles, la valeur locative normale, à cette date, en est déterminée par le juge.

jaarlijks bedrag van de huurprijs, eisaar op het ogenblik dat de eis wordt ingesteld, niet hoger is dan 6.000 frank.

De bepalingen van de eerste alinea van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1^o van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij koninklijk besluit n° 302, van 30 Maart 1936, met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de vee-pachten en de garfpachten.

ART. 35.

Wanneer een van de vorderingen bedoeld bij de eerste alinea van artikel 34 hangende is voor een rechtsmacht van beroep, dan is uitsluitend deze rechtsmacht bevoegd om kennis te nemen van de andere bij deze alinea bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld.

Indien laatstbedoelde eisen reeds voor een andere rechter hangende zijn, spreekt deze de verwijzing uit en de rechtbank van beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij wedereis voor de rechtsmacht van beroep ingeleid.

ART. 36.

De rechter bij wie krachtens deze wet een eis is ingesteld doet uitspraak over elke andere op dezelfde wet gegronde eis, die door een van de partijen is ingesteld, zelfs indien deze eis niet begrepen is in het exploit van dagvaarding.

ART. 37.

De op 1 Augustus 1939 geldende voorwaarden van verhuring kunnen, indien er geschil is, door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens, bewezen worden, welk ook het bedrag is van het geschil.

Was het perceel op 1 Augustus 1939 niet verhuurd of was het verhuurd onder uitzonderlijke voorwaarden, dan wordt de normale huurwaarde, op die datum, door de rechter bepaald.

ART. 38.

Au cas, où dans l'avenir, la situation d'une des parties serait sensiblement modifiée, l'accord amiable ou la décision accordant une augmentation ou une réduction du loyer peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre partie.

ART. 39.

Le 10^e de l'article 301 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est remplacé par ce qui suit :

« 10^e Les actes et jugements relatifs aux procédures devant les juges de paix visées à la loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux et loyers lorsque le montant annuel du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande n'excède pas 6.000 francs. »

Il est ajouté à l'article 304 du même Code un troisième alinéa ainsi conçu :

« Toutefois, ces exemptions ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article 301, 10^e. »

ART. 40.

Sont abrogés l'arrêté-loi du 12 mars 1945 portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer, à l'exception de son article 2; l'arrêté-loi du 5 décembre 1946, instituant un régime provisoire en ce qui concerne l'échéance de certains baux à loyer; les dispositions de l'arrêté-loi du 31 août 1945, de l'article 10 de l'arrêté-loi du 21 décembre 1945, de l'arrêté ministériel du 22 juin 1946 et de l'arrêté-loi du 31 janvier 1947, relatives aux réquisitions de logements.

ART. 38.

In geval, in de toekomst, de toestand van een van de partijen merkelijke wijzigingen mocht ondergaan, kunnen de minnelijke schikking of de beschikking waarbij verhoging of vermindering van huurprijs wordt toegestaan, herzien worden op verzoek van de ene of de andere partij.

ART. 39.

Het 10^e van artikel 301 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt vervangen door hetgeen volgt :

« 10^e Akten en vonnissen betreffende de rechtsplegingen voor de vrederechters bedoeld bij de wet houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, wanneer het jaarlijks bedrag van de huurprijs eisbaar op het ogenblik van de indiening van de eis, niet hoger is dan 6.000 frank. »

Bij artikel 304 van hetzelfde Wetboek wordt een derde alinea gevoegd, luidende als volgt :

« Die vrijstellingen zijn evenwel niet toepasselijk in het geval bedoeld bij artikel 301, 10^e. »

ART. 40.

Worden ingetrokken de besluitwet van 12 Maart 1945 houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard in zake huishuur, met uitzondering van artikel 2 daarvan; de besluitwet van 5 December 1946, waarbij een voorlopig regime wordt ingevoerd betreffende de vervalldag van sommige huurovereenkomsten; de bepalingen van de besluitwet van 31 Augustus 1945; van artikel 10 van de besluitwet van 21 December 1945; van het ministerieel besluit van de Minister van Wederopbouw van 22 Juni 1946 en van de besluitwet van 31 Januari 1947, betreffende de opeising van woonvertrekken.

CHAPITRE VII.

Dispositions transitoires.

ART. 41.

Il est fait application de la présente loi, aux affaires actuellement pendantes.

ART. 42.

§ 1. — Si, avant la mise en vigueur de la présente loi, il est intervenu une décision, non susceptible de recours au fond et non encore exécutée, qui ordonne le déguerpissement pour toute autre cause que l'inexécution des obligations du preneur, la décision ne peut être exécutée pendant les quinze jours qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur pendant ce délai peut former opposition devant le président de 1^{re} instance, siégeant en référé.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et relativement à celui-ci conformément à la présente loi.

Sa décision est sans appel.

Le jugement original demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

§ 2. — Si le jugement est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ce recours statue conformément aux dispositions de la présente loi.

Il statue en outre sur les frais de la décision originale.

ART. 43.

Jusqu'à la mise en vigueur d'une loi modifiant les articles 1708 à 1762/7 du Code civil et au plus tard jusqu'au 1^{er} juillet 1948, la prorogation légale dont bénéficie le preneur d'un bien

HOOFDSTUK VII.

Overgangsbepalingen.

ART. 11.

Deze wet is van toepassing op de thans aanhangige zaken.

ART. 42.

§ 1. — Indien, vóór de inwerkingtreding van deze wet, een nog niet ten uitvoer gebrachte beslissing ingetreden is, waartegen niet in beroep kan gekomen worden wat de grond betreft, welke ontruiming gelast voor enige andere oorzaak dan het niet naleven van de verplichtingen van de huurder, dan kan de beslissing niet uitgevoerd worden gedurende de vijftien dagen die volgen op de inwerkingtreding dezer wet. Gedurende deze termijn kan de huurder verzet aantekenen bij de in kortgeding zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en wat zulks betreft overeenkomstig deze wet.

Tegen zijn beslissing kan niet in beroep gekomen worden.

Het aanvankelijk vonnis blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. — Indien het vonnis nog open staat voor beroep, wat de grond betreft, doet de rechter bij wie dit beroep wordt ingediend uitspraak overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

Hij doet buitendien uitspraak over de kosten van de aanvankelijke beslissing.

ART. 43.

Tot de inwerkingtreding van een wet tot wijziging van artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk tot 1 Juli 1948, kan de wettelijke verlenging die ten goede komt

affecté en tout ou en partie par la convention expresse ou tacite des parties à l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie ou loué à un artisan vendant directement au public, lors même que les opérations de vente ne seraient que l'accessoire de sa profession, ne pourra être retirée, sous réserve de l'application de l'article 6, 1^{er}, que dans le cas où il n'exécuterait pas les obligations que le bail et la loi lui imposent.

aan de huurder van een goed, geheel of gedeeltelijk, door de uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van de partijen tot het drijven van een handel of nijverheid bestemd, of aan een rechtstreeks aan het publiek verkopende ambachtsman verhuurd, zelfs wanneer de verkoopverrichtingen slechts bijzaak bij diens beroep mochten zijn, niet worden ingetrokken, onder voorbehoud van toepassing van artikel 6, § 1, dan in geval hij de verplichtingen, welke het huurcontract en de wet hem opleggen, niet mocht naleven.

Le Rapporteur,
CASSIAN LOHEST.

Le Président,
H. ROLIN.

De Verslaggever,
CASSIAN LOHEST

De Voorzitter,
H. ROLIN.