

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1932-1933		N° 18	
		SÉANCE du 18 janvier 1933.	VERGADERING van 18 Januari 1933.
		ZITTINGSJAAR 1932-1933	

PROPOSITION DE LOI

établissant certaines dispositions exceptionnelles
en matière de baux à loyer.

DÉVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

La situation économique calamiteuse que traverse notre pays justifie la proposition de loi que nous avons l'honneur de soumettre à vos délibérations.

La loi du 28 décembre 1931, prorogeant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer est manifestement insuffisante. Elle ne s'applique qu'aux logements les plus modestes, à ceux dont le loyer était à la date du 1^{er} août 1914, inférieur à :

1° 50 francs par mois dans l'agglomération bruxelloise et dans les villes de plus de 100,000 habitants;

2° 37 fr. 50, dans les villes de 50,000 à 100,000 habitants;

3° 20 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants;

4° 18 fr. 75, dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants;

5° 12 fr. 50, dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants;

6° 6 fr. 25, dans les communes de moins de 5,000 habitants.

Les loyers ci-dessus sont encore réduits dans de notables proportions quand le locataire n'occupe qu'un appartement ou partie de maison.

D'un autre côté, la loi n'est applicable qu'aux villes et communes reprises à l'arrêté royal du 28 janvier 1932. Ces communes sont peu nombreuses. Elles sont au nombre de 162. L'arrêté n'étend notamment l'application de la loi pour la province de Namur qu'aux communes d'Andenne et de Dinant. On peut, sans être taxé d'exagération, affirmer que la plupart des communes du pays sont régies, quant aux relations entre propriétaires et locataires, par le droit commun.

Or, l'expérience démontre que nombreux sont les locataires qui, ayant conclu un bail à une époque où

WETSVOORSTEL

waarbij zekere uitzonderlijke bepalingen in zake
van huishuur worden gevestigd.

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De rampspoedige economische toestand waarin het land verkeert, rechtvaardigt het wetsvoorstel dat wij de eer hebben U voor te leggen.

De wet van 28 December 1931, waarbij de toepassing van zekere uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt verlengd, is klaarblijkelijk ontoereikend. Zij geldt slechts voor de meest bescheiden woongelegenheden, deze waarvan de huur op 1 Augustus 1914 minder dan :

1° 50 frank per maand bedroeg in de Brusselsche agglomeratie en in de steden met meer dan 100,000 inwoners;

2° 37 fr. 50, in de steden met 50,000 tot 100,000 inwoners;

3° 20 frank, in de gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners;

4° 18 fr. 75, in de gemeenten met 15,000 tot 25,000 inwoners;

5° 12 fr. 50, in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

6° 6 fr. 25, in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

Deze cijfers zijn nog merkkelijk lager wanneer de huurder enkel een appartement of een deel van een huis betreft.

Anderzijds, is de wet alleen van toepassing op de steden en gemeenten, opgesomd in het Koninklijk besluit van 28 Januari 1932. Deze gemeenten zijn niet zeer talrijk. Er zijn er slechts 162. In de provincie Namen is, volgens het Koninklijk besluit, de wet alleen toepasselijk op de gemeenten Andenne en Dinant. Zonder beschuldigd te worden van overdrijving, kan men zeggen dat het meerendeel der gemeenten van het land, wat betreft de betrekkingen tussen eigenaars en huurders, onder het gemeene recht staat.

Welnu, de ondervinding leert dat zeer vele huurders, die een huurovereenkomst hebben gesloten op

la crise économique ne sévissait pas encore dans notre pays, ne peuvent plus, même en se privant du nécessaire, faire face à des engagements qui les obligent souvent à payer un loyer équivalent à dix ou quinze fois le loyer normal au 1^{er} août 1914.

Les juges les mieux disposés sont désarmés. La loi ne leur donne d'autre pouvoir que celui d'accorder au locataire malheureux et de bonne foi, des délais modérés pour l'exécution de ses obligations. Cette disposition qui peut, quand la situation économique est normale, venir en aide au locataire momentanément gêné, est inopérante en période de crise.

Les loyers s'accumulent rapidement et le juge est obligé de prononcer à bref délai l'expulsion du locataire qui n'a pas pu s'acquitter de sa dette à l'expiration des délais lui accordés.

Parmi ces locataires, se trouve l'armée des sans-travail, chômeurs complets ou partiels, assurés ou non-assurés et les innombrables victimes de la crise qui n'ont, pour subsister, d'autres ressources que leur indemnité de chômage, le secours de l'Assistance publique ou des revenus réduits à des proportions dérisoires.

Nous vous demandons de légiférer en faveur de ces locataires.

Les éléments essentiels de la proposition de loi sont les suivants :

1° Prorogation de deux années à certains locataires;

2° Révision du loyer payé par ces locataires et réduction de ce loyer à sept fois le loyer au 1^{er} août 1914;

3° Remise de la moitié du loyer au preneur chômant complètement depuis trois mois au moins au moment de l'intentement de l'action;

4° Enfin faculté pour le juge d'accorder de longs délais au locataire malheureux, pour le paiement des loyers arriérés.

*
**

La proposition de loi ne s'applique pas à tous les locataires. Elle ne s'applique qu'aux locataires des logements « *petits et moyens* », à condition qu'ils établissent que leurs ressources ne dépassent pas le maximum fixé par la proposition.

Il serait en effet illogique d'étendre le bénéfice de la proposition de loi qui trouve sa justification dans la misère des temps, aux locataires qui pourraient occuper, sans aucun préjudice, un logement plus modeste et mieux en rapport avec leur condition sociale, comme au locataire exceptionnellement favorisé, dont la situation est restée favorable malgré la crise.

La réduction du loyer à sept fois le taux du loyer

een tijdstip dat de economische crisis nog niet heerschte in het land, niet meer het hoofd kunnen bieden, zelfs wanneer ze zich het noodige ontzeggen aan de verbintenissen die hen in vele gevallen verplichten een huurprijs te betalen die tien tot vijftien maal hooger is dan de normale huurprijs van 1 Augustus 1914.

De rechters, zelfs waar zij met de beste inzichten zijn beziel, voelen zich ontwapend. De wet schenkt hun geen andere macht dan aan den ongelukkigen en te goeder trouw zijnden huurder, kleine uitsteltermijnen te verleen voor het naleven van zijn verplichtingen. Dat kan, bij een normalen economischen toestand, een tijdelijk genepen huurder helpen, maar in een periode van crisis brengt het geen oplossing.

De schulden stapelen zich vlug op en de rechter is gedwongen, na korten tijd, den huurder die zijn schuld niet heeft kunnen betalen bij het verstrijken van de hem toegestane termijnen, op straat te zetten.

Onder deze huurders zijn de geheel of gedeeltelijke werklozen, verzekerden of niet verzekerden, legio; het zijn de talrijke slachtoffers van de crisis, die geen andere bestaansmiddelen hebben dan hun werklozensteun, de hulp van den Openbaren Onderstand, of bespottelijk kleine inkomsten.

Wij vragen dat de wet voor deze huurders zou tusschenkomen.

De essentieele punten van het wetsvoorstel zijn de volgende :

1° Verlenging met twee jaar voor zekere huurders;

2° Herziening van de door deze huurders betaalde huishuur en vermindering van die huur tot zevenmaal de huur van 1 Augustus 1914;

3° Vrijstelling van de helft van de huur aan den huurder die, sedert ten minste drie maanden geheel werkloos is op het oogenblik van de instelling van de rechtsvordering;

4° Het staat, ten slotte, den rechter vrij lange termijnen te verleen aan den ongelukkigen huurder voor de betaling van de achterstallige huur.

*
**

Het wetsvoorstel is niet van toepassing op al de huurders, maar alleen op de huurders van « *kleine en middelmatige* » woonvertrekken, mits zij het bewijs leveren dat hunne inkomsten niet het door het voorstel bepaalde minimum overschrijden.

Het zou inderdaad niet redelijk wezen het voordeel der wet, welke hare verantwoording vindt in de ellende van den tijd, te verleen aan huurders die, zonder nadeel, een minder aanzienlijke woning zouden kunnen betrekken, welke beter met hunnen socialen toestand overeenkomst, evenals aan de, bij uitzondering, gelukkige huurders welke, ondanks de crisis, in een gunstigen toestand verkeerden.

De verlaging van den huurprijs op zevenmaal den

au 1^{er} août 1914 privera, sans doute, dans certains cas, le bailleur, du bénéfice d'un loyer plus élevé.

Quel que soit l'intérêt que méritent certains propriétaires, notamment *les petits propriétaires*, ce n'est pas, à notre avis, leur infliger un sacrifice que de réduire le loyer dans les limites rappelées ci-dessus.

Le propriétaire qui touche à l'époque actuelle où, tant de revenus, notamment les revenus du travail, subissent d'importantes réductions, la valeur-or de son revenu d'avant-guerre, peut s'estimer privilégié

*
**

La proposition de loi accorde aussi une remise de cinquante pour-cent (50 %) du loyer *aux chômeurs complets, qui chôment depuis trois mois au moins et chôment encore au moment de la citation en justice.*

La situation de ces malheureux qui n'ont pour ressources que l'allocation de chômage s'ils ont fait œuvre de prévoyance, ou les maigres secours que leur accorde l'assistance publique, ne leur permet pas de s'acquitter, sans s'imposer de lourdes privations, d'un loyer même réduit à sa valeur-or d'avant-guerre.

Il serait cependant injuste de faire supporter par les propriétaires, qui seront souvent de petits propriétaires, une réduction qui doit, en équité, être supportée par la collectivité.

Le bailleur d'un locataire exonéré récupérera à charge de l'Assistance publique, la partie du loyer dont le locataire aura sollicité et obtenu remise.

L'Assistance publique et, en dernière analyse, les communes, n'étant pas en état de supporter la charge des exonérations, la proposition prévoit la création d'un « Fonds National des Loyers » qui aura pour mission de rembourser à l'Assistance publique, les sommes que celle-ci aura décaissées.

Nous croyons pouvoir borner ces développements à ces quelques considérations.

Au point de vue juridique, nous avons fait de larges emprunts aux textes des lois sur les loyers des 28 décembre 1926 et 31 décembre 1929.

H. DE RASQUINET.

prijs op 1 Augustus 1914, zal ongetwijfeld in zekere gevallen den huurder van eene hoogere huur berooven.

Welke belangstelling sommige eigenaars, inzonderheid de *kleine eigenaars*, verdienen, is het, onzes dunks, hun geen offer opleggen, wanneer men binnen de vermelde perken den huurprijs vermindert.

Heden ten dage dat zoovele inkomsten, inzonderheid de inkomsten van den arbeid, fel verminderd zijn, mag de eigenaar die de goudwaarde van zijn vooroorlogsch inkomen verkrijgt, zich gelukkig achten.

*
**

Het wetvoorstel verleent insgelijks eene vermindering van 50 t. h. op den huurprijs *aan de volledige werklozen die sedert minstens drie maanden werkloos zijn, op het oogenblik dat zij vóór het gerecht worden gedaagd.*

De toestand van deze ongelukkigen die als eenig bestaansmiddel de werklozenvergoeding hebben, — wanneer zij vooruitziende zijn geweest, — of de geringe hulp van den Openbaren Onderstand, laat hun niet toe, zonder zware offers, een huurprijs zelfs tegen de goudwaarde van vóór den oorlog te betalen.

Anderzijds, zou het echter onrechtvaardig zijn, door de eigenaars die niet zelden kleine eigenaars zijn, eene vermindering te doen dragen, die billijkerwijze door de gemeenschap zou moeten gedragen worden.

Daarom moet de verhuurder, die een huurder heeft, die huurontlasting heeft aangevraagd en verkregen, vergoed worden door den Openbaren Onderstand, tot beloop van de verkregen ontlasting.

Daar de Openbare Onderstand, en in laatsten aanleg de gemeenten, niet in staat zijn den last te dragen van de vrijstellingen, voorziet het wetsvoorstel de oprichting van een « Nationaal Huishuurfonds » dat voor taak zal hebben aan den Openbaren Onderstand de sommen terug te betalen die deze zal hebben uitgekeerd.

Wij meenen onze toelichting bij deze enkele opmerkingen te kunnen beperken.

In juridisch opzicht, hebben wij ruimschoots geput uit de teksten der huishuurwetten van 28 December 1926 en 31 December 1929.

H. DE RASQUINET.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

La loi s'applique à tous immeubles ou parties d'immeubles, sauf ceux ci-après :

1° Les immeubles dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées au preneur par la convention du bail :

1,800 francs, à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants;

1,400 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants;

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

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

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

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

2° Les parties d'immeubles, lorsque le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées au preneur par la convention de bail :

1,250 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants;

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

550 francs dans les communes de 15,000 à 50,000 habitants;

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

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

Les chiffres de population ci-dessus sont ceux du dernier recensement décennal publié au *Moniteur belge*.

Art. 2.

Tout locataire ou sous-locataire, à charge par lui de prouver que ses ressources et celles de son conjoint

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

De wet is van toepassing op al de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, behalve de hiernavolgende :

1° De vaste goederen, wanneer de jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, belastingen of andere aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd, de volgende bedragen overschreed :

1,800 frank te Brussel, Anderlecht, Elsene, Etterbeek, Koekelberg, Schaarbeek, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Noode en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners;

1,400 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners;

750 frank in de gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners;

700 frank in de gemeenten met 15,000 tot 25,000 inwoners;

500 frank in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

250 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

2° De gedeelten van vaste goederen, wanneer de jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, belastingen of andere aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd, de volgende bedragen overschreed :

1,250 frank te Brussel, Anderlecht, Elsene, Etterbeek, Koekelberg, Schaarbeek, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Noode en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners;

900 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners;

550 frank in de gemeenten met 15,000 tot 50,000 inwoners;

350 frank in de gemeenten met 5,000 tot 15,000 inwoners;

180 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners.

De bovenstaande bevolkingscijfers zijn die van de jongste tienjaarlijksche telling in den *Moniteur belge* verschenen.

Art. 2.

Elke huurder of onderhuurder, mits hij het bewijs levere dat zijn inkomsten en die van zijn niet van

non séparé de corps ne dépassent pas les maxima ci-dessous :

25,000 francs par an, plus 3,000 francs pour l'épouse et 1,000 francs par enfant à charge, dans les communes de plus de 40,000 habitants;

23,000 francs, plus 3,000 francs pour l'épouse et 1,000 francs par enfant à charge, dans les communes de 5,000 à 40,000 habitants;

18,000 francs par an, plus 2,000 francs pour l'épouse et 900 francs par enfant à charge, dans les communes de moins de 5,000 habitants; aura le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, même si l'entrée dans les dits lieux loués est postérieure à la mise en vigueur de la présente loi, aux conditions de son bail écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci-après depuis la date d'expiration du bail, jusqu'à la date correspondante à la date d'entrée en jouissance, de l'année 1935.

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.

Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le locataire de ses obligations, y compris le paiement régulier du loyer. Le juge peut toutefois accorder au locataire des délais pour l'exécution de ses obligations. En ce qui concerne le paiement des loyers, ces délais ne pourront dépasser trois années.

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

En cas de décès du locataire, le bénéfice de la prorogation s'étend à tous ceux qui habitaient avec lui depuis six mois au moins, à l'exclusion des employés et gens de service. Le délai de six mois n'est pas applicable au conjoint.

Art. 3.

§ 1. La prolongation d'occupation ne peut mettre obstacle à l'exécution de travaux d'utilité publique, ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant.

Elle ne peut mettre obstacle à des travaux qui seraient reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

Dans le cas prévu au premier alinéa, l'occupant devra quitter les lieux par lui habités dans un délai de six mois prenant cours à dater de la notification, par lettre recommandée, de la décision de l'administration.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa, le délai sera fixé par le juge à défaut d'accord des parties.

tafel en bed gescheiden echtgenoot beneden de onderstaande maxima blijven :

25,000 frank per jaar, plus 3,000 frank voor de echtgenoot en 1,000 frank voor elk kind ten laste, in de gemeenten met meer dan 40,000 inwoners;

23,000 frank per jaar, plus 3,000 frank voor de echtgenoot en 1,000 frank voor elk kind ten laste, in de gemeenten met 5,000 tot 40,000 inwoners;

18,000 frank per jaar, plus 2,000 frank voor de echtgenoot en 900 frank voor elk kind ten laste, in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners; is gerechtigd het door hem bewoond perceel verder te betrekken, — zelfs wanneer gezegd perceel na de inwerkingtreding dezer wet betrokken werd —, onder de voorwaarden van zijn geschreven of niet-geschreven huurovereenkomst en overeenkomstig de navolgende bepalingen, van af den datum van het verstrijken der huurovereenkomst, tot het tijdstip overeenstemmend met den datum der ingenottreding, van het jaar 1935.

De verhuurder, die de verlengde huur op dat tijdstip of op een lateren datum wil doen eindigen, is verplicht opzegging te doen drie maanden te voren.

Het voordeel der verlenging wordt afhankelijk gesteld van de nakoming, door den huurder, van zijn verplichtingen, met inbegrip van de geregelde betaling van den huurprijs. De rechter kan aan den huurder uitstel verleen en om aan zijn verplichtingen te voldoen. Voor de betaling der huishuren, mag dat uitstel niet langer duren dan drie jaar.

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

Bij overlijden van den huurder, genieten al degenen die sedert ten minste zes maanden bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en dienstboden, het voordeel van de huurverlenging. De termijn van zes maanden geldt niet voor den echtgenoot.

Art. 3.

§ 1. Wegens de verlenging van bewoning, kunnen noch de uitvoering van werken ten algemeenen nutte, noch het recht van de openbare besturen om vaste goederen, die hun eigendom zijn, te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, verhinderd worden.

Kunnen verder daardoor niet worden verhinderd, werken welke door de bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid, onontbeerlijk mochten bevonden zijn.

In het geval voorzien bij de eerste alinea, moet de bewoner het door hem betrokken perceel ontruimen, binnen een termijn van zes maanden na den dag waarop de beslissing van het bestuur, bij aangetekend schrijven, werd beteekend.

In het bij de tweede alinea voorziene geval, wordt de termijn vastgesteld door den rechter, indien partijen niet overeenkomen.

§ 2. Le bénéfice de la prorogation pourra être retiré au locataire ou sous-locataire qui, propriétaire d'une maison pouvant lui servir d'habitation, s'abstient, sans motif égitime, d'occuper sa propriété devenue disponible ou dont il pourrait ou aurait pu obtenir la disposition en faisant valoir les droits lui accordés par la loi.

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

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

Ces délais ne seront en aucun cas inférieurs à trois mois. Ils pourront, suivant les circonstances, être augmentés par le juge de paix.

Art. 4.

§ 1. Le bailleur a le droit, soit de se refuser à la prorogation, soit d'en solliciter le retrait, s'il justifie de motifs spécialement graves, existant dans son chef ou dans celui de l'occupant, à apprécier par le juge.

§ 2. Le bailleur peut invoquer comme motif grave qu'il est dans la nécessité d'occuper lui-même ou de faire occuper les lieux loués par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint.

Le bailleur doit, dans un délai maximum de trois mois, à partir du moment où le motif grave a pris naissance dans son chef, intenter sa demande en justice, en faisant connaître les motifs de l'opposition ou de la demande de retrait.

Ce délai est fixé sous peine de déchéance.

§ 3. Dans les cas visés aux §§ 1 et 2 ci-dessus, le juge peut décider qu'une partie seulement de l'immeuble sera mise à la disposition du bailleur. Il déterminera en ce cas la réduction proportionnelle du loyer.

§ 3. Tout Belge, propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs immeubles ou partie d'immeuble, qui exprime la volonté de résider dans l'un d'eux ou d'y faire résider ses descendants pour leur premier établissement, peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

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

La prorogation ne sera refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois, et uniquement dans la limite des

§ 2. Het voordeel der verlenging kan onttrokken worden aan den huurder of den onderhuurder die, eigenaar zijnde van een huis dat hem tot woning kan strekken, zich zonder wettige reden onthoudt zijn eigendom te betrekken, dat vrijgekomen is of dat zou kunnen vrijkomen of zou kunnen vrijgekomen zijn indien hij de hem bij de wet toegekende rechten deed gelden.

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

De werkgever, het bedrijfshoofd of de patroon moet de opzeggingstermijnen in acht nemen overeenkomstig de huurovereenkomst, de wet of de gebruiken.

Die termijnen mogen in geen geval minder dan drie maanden bedragen. Zij kunnen, naar omstandigheden, door den vrederechter worden verlengd.

Art. 4.

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

§ 2. De verhuurder kan als gewichtige reden doen gelden, dat hij genoodzaakt is het verhuurd perceel zelf te betrekken, ofwel door zijne voor- of nazaten of die van zijn echtgenoot te doen betrekken.

De verhuurder moet, binnen ten hoogste drie maanden, te rekenen van het oogenblik waarop de gewichtige reden van zijne zijde zich voordeed, zijn rechtsvordering instellen en tevens de redenen opgeven waarom hij zich tegen de verlenging verzet of dezer intrekking aanvraagt.

Deze termijn wordt vastgesteld op straffe van vervallenverklaring.

§ 3. In de gevallen voorzien bij bovenstaande §§ 1 en 2, kan de rechter beslissen dat slechts een gedeelte van het vast goed ter beschikking van den verhuurder zal gesteld worden. In dat geval stelt hij de evenredige vermindering van den huurprijs vast.

§ 4. De verlenging kan geweigerd of de intrekking daarvan aangevraagd worden door iederen Belg die, eigenaar of vruchtgebruiker van een of meer vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, den wil te kennen geeft in een dezer te verblijven of er zijne nakomelingen bij dezer instelling te doen verblijven.

Indien de eigenaar reeds een zijner vaste goederen bewoont, moet hij, om van vast goed te veranderen, van een rechtmatig belang doen blijken.

De verlenging zal den huurders die het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden, mits opzegging zes maanden te voren, zoo het een

locaux qui sont nécessaires au propriétaire ou à ses descendants, suivant leur condition, leur état et leur profession, pour leur habitation et celle des personnes qui vivent habituellement avec eux.

Le juge statuera sans attendre l'expiration des délais ci-dessus fixés.

§ 5. Toute personne morale belge, à l'exclusion des sociétés commerciales, propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs immeubles, avant le 1^{er} janvier 1932, qui désire en prendre possession, sans esprit de lucre, et en vue de les affecter à l'exercice de sa mission, peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

La prorogation ne sera refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois au moins.

§ 6. Lorsque, dans les cas des §§ 4 et 5, les lieux sont occupés par un sous-locataire, celui-ci devra être mis en cause conjointement avec le locataire principal et avoir reçu, soit du propriétaire ou de l'usufruitier, soit du locataire principal, le préavis de six mois, à condition que ce sous-locataire soit, au jour du préavis, inscrit au registre de la population.

§ 7. La dérogation contenue dans les §§ 4 et 5 du présent article ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation les locataires et sous-locataires, appartenant, au moment du préavis, à l'une des catégories suivantes, à moins que, dans le cas du § 4, celui au profit de qui elle est invoquée n'y appartienne lui-même :

Invalides de guerre atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c.; veuves et mères de citoyens morts pour la patrie, dont ceux-ci étaient les soutiens; ascendants ayant recueilli la veuve et les enfants de citoyens morts pour la patrie; sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par le fait de guerre et non encore reconstruite; chefs de famille ayant à leur charge au moins trois enfants habitant avec eux; locataires âgés de septante ans ou atteints d'une maladie ou d'une infirmité grave dûment constatée; victimes civiles de la guerre atteintes d'une invalidité permanente d'au moins 30 p. c.; invalides du travail atteints d'une invalidité permanente d'au moins 30 %.

Toutefois, il ne sera pas fait application de la présente disposition si la situation dans laquelle se trouvent les deux parties ne justifie pas cette application.

Le juge statuera dans chaque cas en tenant compte des situations respectives du bailleur et du preneur.

§ 8. Le bailleur peut, en tous cas, s'opposer à la prorogation ou en demander le retrait, à charge de

vast goed betreft, en enkel wat betreft de lokalen die de eigenaar of zijn nakomelingen, volgens hun rang, stand en beroep, noodig hebben voor hun huisvesting en voor die der personen welke gewoonlijk bij hen inwonen.

De rechter doet uitspraak zonder het verstrijken van de hierboven bepaalde termijnen af te wachten.

§ 5. Ieder Belgisch rechtspersoon, ter uitsluiting van de handelsvennootschappen, die, vóór 1 Januari 1932, eigenaar of vruchtgebruiker zijnde van een of meer vaste goederen, verlangt een dier goederen in bezit te nemen, zonder winstbejag, en ten einde het aan te wenden tot het uitoefenen van zijn opdracht, kan de verlenging weigeren of de intrekking daarvan vragen.

De verlenging zal den huurders die het vast goed bewonen, slechts geweigerd of onttrokken worden, mits opzegging ten minste zes maanden te voren.

§ 6. Wanneer, in de gevallen voorzien bij de §§ 4 en 5, het perceel door een onderhuurder betrokken is, moet deze laatste, samen met den eersten huurder, bij de zaak worden betrokken en, hetzij door den eigenaar of den vruchtgebruiker, hetzij door den eersten huurder zes maanden te voren worden opgezegd, op voorwaarde dat die onderhuurder, op den dag der opzegging, ingeschreven zij in de registers van de bevolking.

§ 7. De afwijking, voorzien bij de §§ 4 en 5 van dit artikel, kan niet ten gevolge hebben hun woning te ontnemen aan de huurders en onderhuurders die, op het oogenblik van de opzegging, tot een der volgende categorieën behooren tenzij, in het geval voorzien in § 4, hij te wiens behoefte zij wordt aangevoerd, daartoe zelf behoort :

Oorlogsinvaliden wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt; weduwen en moeders van burgers die voor het vaderland gestorven zijn en die hare kostwinners waren; opgaande bloedverwanten die de weduwe of de kinderen van voor het vaderland gestorven burgers bij zich opgenomen hebben; geteisterden wier woning wegens een oorlogsfeit vernield of onbewoonbaar gemaakt werd en nog niet heropgebouwd is; gezinshoofden met ten minste drie kinderen te hunnen laste, die bij hen inwonen; huurders die zeventig jaar oud zijn ofwel lijden aan zware, behoorlijk vastgestelde ziekten of lichaamsgebreken; burgerlijke slachtoffers van den oorlog wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt; arbeidsinvaliden wier bestendige invaliditeit ten minste 30 t. h. bereikt.

Deze beschikking wordt echter niet toegepast, indien de toestand waarin beide partijen zich bevinden, daartoe geen aanleiding geeft.

De rechter beslist over elk geval, daarbij rekening houdende met de onderscheidenlijke toestanden van den verhuurder en van den huurder.

§ 8. De verhuurder kan in elk geval zich tegen de verlenging verzetten of de intrekking daarvan aan-

fournir au preneur ou à l'ancien preneur une habitation suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle de loyer et sans qu'il puisse y avoir de ce chef pour le locataire ni pertes, ni frais.

Il en est de même pour toutes les personnes morales belges, les sociétés commerciales y comprises.

§ 9. L'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts dans les cas visés aux §§ 1 à 6, si celui, au profit de qui la prorogation a été refusée ou retirée, n'occupe pas les lieux loués dans les trois mois du départ du locataire ou si l'occupation est fictive.

Art. 5.

L'occupant jouit du bénéfice de la prolongation d'occupation, même vis-à-vis de l'acquéreur de l'immeuble.

Ce dernier ne peut réclamer le retrait de la prorogation que si les motifs graves qu'il invoque, dans les conditions indiquées à l'article 4, §§ 1 et 2, ont pris naissance trois mois au moins après son acquisition.

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

Le Belge acquéreur d'un bien vendu ensuite de saisie, de procédure, de voie parée ou de jugement déclaratif de faillite, n'est pas soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, l'occupant ne pourra être tenu de quitter l'immeuble vendu avant l'expiration d'un délai de six mois, à compter du jour où la transmission lui a été notifiée par lettre recommandée.

Art. 6.

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

Art. 7.

Les préavis prescrits au deuxième alinéa de l'article 2 et aux §§ 4 et 5 de l'article 4 seront donnés soit par huissier, soit par lettre recommandée.

Les délais de préavis mentionnés ci-dessus prendront cours à dater de la notification par huissier ou du dépôt à la poste de la lettre recommandée.

Art. 8.

§ 1. En vertu de la présente loi, pendant la durée du bail et pendant la période de prorogation, le loyer sera calculé sur base du loyer fixé au 1^{er} août 1914,

vragen, mits hij aan den huurder of vroegeren huurder een woning, voldoende voor dezès behoeften, volgens zijn rang, zijn stand en zijn beroep, verstrekt, onverminderd een evenredige vermindering van den huurprijs en zonder dat daaruit eenig verlies of eenige kosten voor den huurder mogen voortvloeien.

Dit geldt eveneens voor ieder Belgisch rechtspersoon, de handelsvennootschappen er bij begrepen.

§ 9. De vroegere huurder heeft recht op schade-loosstelling, in de gevallen voorzien bij de §§ 1 tot 6, indien hij, te wiens behoeve de verlenging werd geweigerd of onttrokken, het verhuurde perceel niet betreft binnen drie maanden na het vertrek van den huurder, of indien het perceel schijnbaar betrokken wordt.

Art. 5.

De bewoner heeft aanspraak op de verlenging van bewoning zelfs tegenover den kooper van het vast goed.

De kooper kan alleen dan de intrekking der verlenging aanvragen, wanneer de gewichtige redenen, waarop hij zich beroept, naar het bepaalde in artikel 4, §§ 1 en 2, zijn ontstaan ten minste drie maanden na den aankoop.

De nieuwe eigenaar kan de intrekking der verlenging te allen tijde aanvragen, indien de gewichtige redenen het gevolg zijn van handelingen van den huurder.

De Belg die een vast goed verkrijgt, verkocht tengevolge van een beslag, eene gerechtelijke uitwinning of een vonnis van faillietverklaring, valt niet onder de bepalingen van deze wet. De bewoner kan niet gedwongen worden het verkocht vast goed te ontruimen vóór het verstrijken van een termijn van zes maanden, met ingang van den dag waarop de overdracht hem bij aangeteekenden brief beteeënd werd.

Art. 6.

De bewoner aan wien de verlenging van bewoning ten goede komt, kan te allen tijde het perceel ontruimen, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald door de huurovereenkomst of door het gebruik.

Art. 7.

De bij alinea 2 van artikel 2 en bij de §§ 4 en 5 van artikel 4 voorgeschreven opzeggingen worden gedaan, hetzij bij deurwaarder, hetzij per aangeteekend schrijven.

Hoogerbedoelde termijnen van opzegging gaan in te rekenen van de beteekening bij deurwaarder of van de afgifte ter post van het aangeteekend schrijven.

Art. 8.

§ 1. Krachtens de tegenwoordige wet, zal, gedurende het verloop van de huurovereenkomst en gedurende het tijdperk van verlenging, de huurprijs

sans tenir compte des contributions et autres charges accessoires imposées au preneur par le bail, majoré de 600 %.

§ 2. Le preneur qui se trouvera dans les conditions prévues par les articles 1 et 2 aura toujours la faculté de faire reviser les loyers des baux en cours ou prorogés.

§ 3. La revision ne produira ses effets, pour les baux en cours comme pour les baux prorogés, que pour l'avenir à partir de la première échéance qui suivra l'accord des parties, ou, à son défaut, la citation en justice.

Pour les baux en cours, la revision cessera de produire ses effets le 1^{er} janvier de l'année 1934.

Pour les baux prorogés, elle cessera de produire ses effets à l'expiration de la période de prorogation.

Art. 9.

§ 1. Tout preneur qui établira qu'il chôme depuis trois mois et chôme encore au moment de la citation en justice, sera exonéré de cinquante pour cent (50 %) du loyer établi conformément à l'article 8, pendant toute la durée du chômage.

§ 2. Le bailleur récupérera la partie du loyer dont le preneur aura été exonéré, à charge de l'Assistance publique de la commune de la situation de l'immeuble.

§ 3. L'assistance publique payera sur présentation d'un extrait du jugement, délivré par le greffier de la justice de paix, ou, s'il y a eu appel, par le greffier du tribunal de première instance.

§ 4. L'extrait sera exonéré du droit de timbre d'enregistrement et de greffe. Il sera délivré sans frais.

§ 5. Le preneur devra justifier, à l'égard de l'assistance publique, de la persistance du chômage.

§ 6. Un arrêté royal organisera les mesures d'exécution et de contrôle qu'entraîne l'application du présent article.

Art. 10.

Un *Fonds spécial des loyers* sera créé.

Il remboursera aux Commissions d'assistance publique les sommes qu'elles auront décaissées en application de l'article 9.

L'organisation de ce *Fonds spécial des loyers* sera réglée par arrêté royal.

worden berekend op grondslag van de op 1 Augustus 1914 vastgestelde huur, zonder rekening te houden met de belastingen en andere bijkomende lasten aan den huurder door de overeenkomst opgelegd, vermeerderd met 600 t. h.

§ 2. De huurder die zich in de bij de artikelen 1 en 2 voorziene voorwaarden mocht bevinden, zal steeds gerechtigd zijn de huurprijzen van de loopende of verlengde overeenkomst te doen herzien.

§ 3. De herziening zal, voor de loopende huurovereenkomsten evenals voor de verlengde overeenkomsten, slechts uitwerking doen gevoelen voor de toekomst, van af den eersten vervalldag volgende op het akkoord van partijen of, bij gebreke van akkoord, van de dagvaarding vóór de rechtbank.

Voor de loopende huurovereenkomsten, zal de herziening, van af 1 Januari 1934, geen uitwerking meer hebben.

Voor de verlengde huurovereenkomsten, zal zij, bij het verstrijken der verlengingsperiode, zonder uitwerking blijven.

Art. 9.

§ 1. Ieder huurder die het bewijs levert dat hij, sedert drie maanden, werkloos is en het nog is op het oogenblik van de dagvaarding vóór de rechtbank, wordt ten beloope van vijftig procent (50 t. h.) vrijgesteld van den overeenkomstig artikel 8 vastgestelden huurprijs, en dit voor gansch den duur der werkloosheid.

§ 2. De verhuurder zal het gedeelte van de huishuur waarvan de huurder mocht vrijgesteld zijn, terugbekomen van den Openbaren Onderstand van de gemeente waar het onroerend goed is gelegen.

§ 3. De Openbare Onderstand zal de uitkeering doen op overlegging van een uittreksel van het vonnis, afgeleverd door den griffier van het Vredegeerecht, of, zoo in hooger beroep werd gegaan, door den griffier van de Rechtbank van eersten aanleg.

§ 4. Het uittreksel zal vrij zijn van zegel-, registratie- en griffierechten. Het wordt kosteloos afgeleverd.

§ 5. De huurder moet, jegens den Openbaren Onderstand, het bewijs van de aanhoudendheid der werkloosheid leveren.

§ 6. Bij Koninklijk besluit worden de uitvoerings- en toezichtsmaatregelen getroffen, welke voor de toepassing van dit artikel noodzakelijk zijn.

Art. 10.

Er wordt een *Speciaal huishuurfonds* tot stand gebracht.

Daaruit zullen aan de Commissiën van Openbaren Onderstand de sommen worden terugbetaald, die zij, ter uitvoering van artikel 9 zullen uitgegeven hebben.

De inrichting van dit *Speciaal huishuurfonds* wordt bij Koninklijk besluit geregeld.

Art. 11.

Le bailleur peut également demander au juge de mettre à la charge du preneur le coût des obligations accessoires relatives à des prestations d'eau, d'éclairage et de chauffage que le bailleur doit supporter en vertu du bail, en tant que ce coût est supérieur à celui qui existait au 1^{er} août 1914.

En cas de contestation soulevée par le preneur, le juge détermine la fraction qui incombe à ce dernier dans la dépense.

Art. 12.

Les conditions de location, au 1^{er} août 1914, peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit, même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

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

Art. 13.

Sera considérée isolément, en vue de l'application des dispositions de la présente loi, toute partie d'immeuble donnée en location soit par le propriétaire, soit par un locataire comme logement distinct, même si l'immeuble considéré dans son ensemble échappe à l'application de la loi.

Art. 14.

Les sous-locataires ont, vis-à-vis du locataire principal, tous les droits prévus par la présente loi, tant en ce qui concerne la prorogation des baux qu'en ce qui concerne la limitation du prix des loyers.

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

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

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

En cas de départ des sous-locataires, le bailleur pourra reprendre la libre disposition des locaux qui leur étaient sous-loués par le locataire principal. Le loyer de l'immeuble sera réduit, eu égard à la valeur des locaux occupés par le bailleur. Le montant du loyer sera, en cas de contestation, déterminé par le juge.

Art. 15.

Les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi sont, mais en premier ressort

Art. 11.

De verhuurder kan den rechter ook verzoeken, ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verplichtingen, betreffende de water-, vuur- en lichtvoorziening waartoe de verhuurder krachtens de huurovereenkomst gehouden is, in zoverre die kosten hooger zijn dan die op 1 Augustus 1914.

Is er geschil vanwege den huurder, dan bepaalt de rechter welk aandeel der uitgave te diens laste valt.

Art. 12.

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

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

Art. 13.

Afzonderlijk wordt beschouwd, voor de toepassing van de bepalingen dezer wet, elk gedeelte van onroerend goed in huur gegeven hetzij door den eigenaar, hetzij door een huurder, als afzonderlijke woongegenheid, zelfs indien het onroerend goed, in zijn geheel genomen, aan de toepassing der wet ontsnapt.

Art. 14.

De onderhuurders hebben, tegenover den eersten huurder, al de rechten bij deze wet voorzien, zoowel wat betreft de huurverlenging, als wat betreft de beperking der huurprijzen.

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

Dit geldt ook indien de eigenaar, zelfs stilzwijgend, afgezien heeft van het in de huur bedongen verbod.

Vanaf het vertrek van den eersten huurder, hebben de onderhuurders, tegenover den eigenaar, de rechten en verplichtingen van een huurder.

Bij vertrek van de onderhuurders, kan de verhuurder opnieuw beschikken over de lokalen welke de eersten huurder hun in onderhuur had gegeven. De huurprijs van het vast goed wordt verminderd, gelet op de waarde van de door den verhuurder in gebruik genomen lokalen. Het bedrag van den huurprijs wordt, bij betwisting, door den rechter bepaald.

Art. 15.

De geschillen waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behooren, doch alleen in eersten aan-

seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble même en cas de contestation du titre.

Il connaît de même de tous autres litiges basés sur le contrat de location et connexes à une contestation née de l'application de la présente loi, à l'exception de ceux relatifs à la rupture du contrat d'emploi ou de travail.

L'appel est porté devant un juge, membre du tribunal de première instance, désigné par le Roi, et statuant sans intervention du Ministère public.

Le Ministère des avoués en degré d'appel est facultatif. Leurs honoraires n'entrent pas en taxe.

Les ajournements devant le tribunal de première instance statuant en degré d'appel en matière de loyers ne doivent contenir d'autres mentions que celles prescrites par l'article 61 du Code de procédure civile.

L'intimé est assigné conformément à l'article unique, § 3, alinéa 3, de la loi du 25 octobre 1919, prorogée par les lois des 20 juillet 1921, 9 août 1922, 7 août 1924 et 21 août 1925.

Si l'intimé qui n'a pas constitué avoué ne comparait pas à l'audience fixée par l'assignation ou à une des audiences ultérieures à laquelle son affaire aura été renvoyée, le juge d'appel ne pourra statuer par défaut, à moins que l'intimé n'ait été convoqué par le greffier du tribunal.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, envoyée en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de l'audience et contenant indication des lieu, jour et heure de la comparution.

Art. 16.

§ 1. Dans les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, tous les actes de procédure, les jugements et les exploits relatifs à l'exécution de ces jugements seront, tant en premier ressort qu'en degré d'appel, sous peine de nullité, rédigés :

1° En langue flamande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite dans une des communes désignées comme flamandes par les arrêtés royaux pris en exécution de l'article premier de la loi du 3 mai 1889 concernant l'emploi de la langue flamande en matière répressive, modifiée par les lois des 4 septembre 1891 et 22 février 1908, et coordonnées par arrêté royal du 16 septembre 1908;

2° En langue allemande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite l'une des communes désignées à l'article 2 de l'arrêté royal du 4 octobre 1925.

leg, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen, zelfs in geval van geschil over den titel.

Evenzoo neemt hij kennis van alle geschillen gegrond op de huurovereenkomst, wanneer die geschillen samengaan met eene betwisting voortvloeiende uit de toepassing dezer wet, met uitzondering van die betreffende het verbreken van een arbeidsovereenkomst voor bedienden of werklieden.

Het beroep wordt aangebracht voor een rechter, lid van de rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende buiten elke tusschenkomst van het Openbaar Ministerie.

Het optreden van pleitbezorgers in beroep is niet verplichtend gesteld. Hun eercloon wordt niet in de Begrooting geleden.

De dagvaardingen vóór de rechtbank van eersten aanleg rechtsprekend in hooger beroep in huishuurzaken, moeten geen andere vermeldingen bevatten dan die voorgeschreven bij artikel 61 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.

De gedaagde in beroep wordt gedagvaard overeenkomstig het eenig artikel, § 3, alinea 3, van de wet van 25 October 1919, verlengd bij de wetten van 20 Juli 1921, 9 Augustus 1922, 7 Augustus 1924 en 21 Augustus 1925.

Zoo de gedaagde die geen pleitbezorger heeft aangesteld, niet verschijnt ter terechtzitting door de dagvaarding bepaald of op een latere terechtzitting naar dewelke zijn zaak zal verwezen zijn, zal de rechter in beroep niet kunnen rechtspreken bij verstek, tenzij de gedaagde door den griffier van de rechtbank werd opgeroepen.

Die oproeping geschiedt bij ter post aangeleekend schrijven, portvrij gestuurd, ten minste vijf dagen vóór den datum der terechtzitting, en plaats, dag en uur der verschijning vermeldend.

Art. 16.

§ 1. Bij de geschillen waartoe de toepassing van deze wet mocht aanleiding geven, zullen al de akten van rechtspleging, de vonnissen en de exploiten betreffende de tenuitvoerlegging dezer vonnissen, zoowel in eersten aanleg als in aanleg van beroep, op straffe van nietigheid, gesteld worden :

1° In de Vlaamsche taal, wanneer de verwerende of gedaagde partij woonachtig is in een der gemeenten, als Vlaamsche gemeente aangeduid bij de Koninklijke besluiten genomen ter uitvoering van het eerste artikel der wet van 3 Mei 1889, betreffende het gebruik van de Vlaamsche taal in strafzaken, gewijzigd bij de wetten van 4 September 1891 en 22 Februari 1908, en samengeordend bij Koninklijk besluit van 16 September 1908;

2° In de Duitsche taal, wanneer de verwerende of de gedaagde partij een der gemeenten bewoont, vermeld bij artikel 2 van het Koninklijk besluit van 4 October 1925.

L'exception de nullité devra, sous peine de déchéance, être proposée avant toute autre exception, même de compétence, et avant le débat sur le fond.

§ 2. Les parties peuvent, par convention ou accord préalable, renoncer au bénéfice de la disposition du § 1.

Il ne devra pas être fait application du dit paragraphe si le bail a été rédigé en français.

§ 3. La procédure engagée en flamand ou en allemand sera continuée en français si le défendeur en formule la demande à l'audience d'introduction de la cause.

Devant la juridiction d'appel, il sera fait usage de la langue admise pour la procédure devant le juge de paix.

Art. 17.

En matière de contestations relatives à la prorogation ou au montant des loyers, et soumises à l'application de la présente loi, la preuve peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Art. 18.

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

Art. 19.

La procédure en revision pourra se faire selon les règles ordinaires ou par requête adressée en double au juge de paix.

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

Art. 20.

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

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

Toutefois, si, par une action intentée dans le délai d'un mois à partir de la mise en vigueur de la présente loi, le locataire n'a pas fait valoir ses droits au bénéfice de celle-ci, les dits jugements reprendront leur force exécutoire.

De exceptie van nietigheid moet, op gevaar van vervallenverklaring, vóór alle overige exceptie, zelfs van bevoegdheid, en vóór de behandeling van den grond der zaak, worden aangebracht.

§ 2. Partijen mogen, bij overeenkomst of voorafgaand akkoord, afzien van het voorrecht der bepaling van § 1.

Deze bepaling moet niet worden toegepast, indien de huurovereenkomst in de Fransche taal was gesteld.

§ 3. De in het Vlaamsch of in het Duitsch aangevangen rechtspleging wordt verder in de Fransche taal behandeld, indien de verweerder den eisch daartoe opstelt ter terechtzitting tot inleiding van de gerechtszaak.

Voor de rechtsmacht van beroep, zal gebruik worden gemaakt van de taal aangenomen voor de rechtspleging vóór den vrederechter.

Art. 17.

Bij de geschillen betreffende de verlenging of het bedrag der huurprijzen, en vallende onder de toepassing dezer wet, kunnen de bewijzen door alle rechtsmiddelen, ook door getuigen en vermoedens, bijgebracht worden.

Art. 18.

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

Art. 19.

De herziening kan in rechten vervolgd worden volgens de gewone regelen of door middel van verzoekschrift bij den vrederechter dubbel ingediend.

In dit laatste geval, doet de vrederechter die kennis neemt van het verzoekschrift, de tegenpartij oproepen bij bevel onderaan het dubbele van het verzoekschrift; door dit bevel wordt tevens de dag voor de verschijning bepaald. Een der dubbels wordt door den griffier aan de verwerende partij gezonden, onder bij ter post aangeheft omslag; de griffier geeft aan den eischer kennis van den datum bepaald voor de verschijning.

Art. 20.

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

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

Indien, echter, door een vordering ingesteld binnen den termijn van eene maand, te rekenen van de inwerkingstelling dezer wet, de huurder zijn rechten op de voordeelen dezer wet niet heeft doen gelden, zullen gezegde vonnissen opnieuw uitvoerbaar worden.

Art. 21.

Le preneur qui, par des déclarations sciemment inexactes ou par d'autres moyens frauduleux, aura obtenu ou tenté d'obtenir le bénéfice de la présente loi, sans y avoir droit, sera puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de 100 francs à 3,000 francs, ou de l'une de ces peines seulement.

Art. 22.

La présente loi sera obligatoire le jour de sa publication au *Moniteur*.

Elle abroge les lois du 28 décembre 1931 et 30 décembre 1932, prorogeant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

Art. 21.

De huurder die, door opzettelijk onjuiste verklaringen of door andere bedrieglijke middelen, de voordeelen van deze wet heeft bekomen of getracht heeft te bekomen, zonder daarop recht te hebben, wordt gestraft met gevangenisstraf van 8 dagen tot een jaar en met geldboete van 100 frank tot 3,000 frank, of met een enkele dezer straffen.

Art. 22.

Deze wet zal bindend zijn van af den dag harer bekendmaking in den *Moniteur*.

Zij heft de wetten op van 28 December 1931 en van 30 December 1932, waarbij zekere uitzonderingsbepalingen in zake van huurovereenkomsten worden verlengd.

H. DE RASQUINET.

F. BRUNFAUT.

Emile CARLIER.

A. DEBUNNE.

Ern. PETIT.

BALTHAZAR.