

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 8 JUILLET 1926

Projet de Loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer.

Texte adopté par le Sénat au premier vote (1).

(Voir les n^{os} 110, 140, 147, 150, 152, 156, 163, 164, 169, 176 et les *Annales parlementaires du Sénat, séances des 16 et 30 juin, 1^{er}, 6, 7 et 8 juillet 1926.*)

ARTICLE PREMIER.

Les lois coordonnées des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925 sont abrogées et remplacées par la présente loi, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1927.

CHAPITRE PREMIER.

Des immeubles soumis à la loi.

ART. 2 (amendé).

La loi ne s'applique pas :

1^o Aux immeubles *ou parties d'immeubles* dont la construction n'était pas commencée ou dont seul le gros œuvre était achevé ou en voie d'achèvement à la date du 11 novembre 1918, ou aux immeubles *ou parties d'immeubles* atteints ou non par des faits de guerre qui, depuis cette date, ont subi des travaux de reconstruction ou de transformation ayant augmenté leur capacité d'*habitation* et dont le coût a été supporté par le propriétaire au moins à concurrence

(1) Les amendements adoptés au premier vote sont imprimés en caractères *italiques*.

BELGISCHE SENAAAT

VERGADERING VAN 8 JULI 1926

Wetsontwerp tot herziening van de uitzonderingswetgeving in zake huurovereenkomsten.

Tekst door den Senaat in eerste lezing aangenomen (1).

(Zie de n^{rs} 110, 140, 147, 150, 152, 156, 163, 164, 169, 176 en de *Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 16 en 30 Juni, 1, 6, 7 en 8 Juli 1926.*)

EERSTE ARTIKEL.

De samengeordende wetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925 worden ingetrokken en vervangen door deze wet, die van kracht wordt op 1 Januari 1927.

EERSTE HOOFDSTUK.

Vaste goederen waarvoor de wet geldt.

ART. 2 (gewijzigd).

De wet is niet van toepassing :

1^o Op de vaste goederen *of gedeelten van vaste goederen* waarvan de bouw niet begonnen was of waarvan enkel de ruwbouw voltrokken of nagenoeg voltrokken was op 11 November 1918, ook niet op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen al dan niet getroffen door oorlogsfeiten en waarin sedert dien datum werken tot herbouw of tot verandering werden uitgevoerd, die de woongelegenheden hebben verruimd en waarvan de kosten door den eigenaar werden ge-

(1) De in eerste lezing aangenomen amendementen staan in *cursief*.

de la moitié de la valeur de l'immeuble ainsi transformé, calculée au 1^{er} août 1914. Les locaux dont, malgré pareils travaux à l'immeuble, la capacité d'habitation n'a pas été augmentée, restent soumis à la présente loi.

2^o Aux immeubles ou parties d'immeubles qui n'ont pas été donnés en location aux fins d'habitation et comme logements distincts depuis le 1^{er} août 1914 ;

2^obis. Aux immeubles ou parties d'immeubles volontairement délaissés par le locataire ou devenus vacants à raison du décès de celui-ci, sauf, en ce dernier cas, application de l'article 6, paragraphe 4 de la présente loi.

3^o Aux villas ou toutes autres maisons de plaisance habitées par le locataire pendant une partie de l'année seulement ;

4^o Aux immeubles ou parties d'immeubles que le locataire occupe exclusivement pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie ;

5^o Aux immeubles ou parties d'immeubles affectés en même temps au logement du locataire et à l'exercice de son commerce ou de son industrie 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 :

4,000 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 ;

3,000 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

1,600 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants ;

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

dragen ten minste tot een beloop van de helft der waarde van het aldus veranderd vast goed, berekend op 1 Augustus 1914. De vertrekken waarvan, ondanks dergelijke werken aan het vast goed, de woongelegenheid niet werd verruimd blijven onder toepassing vallen van deze wet.

2^o Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die, sedert 1 Augustus 1914, niet in huur werden gegeven tot bewoning, en als afzonderlijke woongelegenheid ;

2^obis. Op de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen vrijwillig verlaten door den huurder of vrij geworden ingevolge dezes overlijden, behoudens, in dit laatste geval, toepassing van artikel 6, paragraaf 4 van onderhavige wet.

3^o Op de villa's of andere lustwoningen, die door den huurder slechts gedurende een gedeelte van het jaar betrokken worden ;

4^o Op de vaste goederen of de gedeelten van vaste goederen, die door den huurder uitsluitend betrokken zijn voor het drijven van een handel of van een nijverheid ;

5^o Op de vaste goederen of de gedeelten van vaste goederen, die tegelijk dienen tot woongelegenheid voor den huurder en tot het drijven van zijn handel of van zijn nijverheid, 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 :

4,000 frank te Brussel, Anderlecht, Elsene, Etterbeek, Koekelberg, Schaerbeek, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Oode en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners ;

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

1,600 frank in de gemeenten met 25,000 tot 50,000 inwoners ;

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

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

500 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.* »

6° Aux immeubles affectés au logement du locataire et dont dépend une exploitation agricole, si celle-ci excède 2 hectares appartenant au propriétaire de l'habitation ou si le loyer total, au 1^{er} août 1914, dépassait 500 francs par an.

ART. 3.

La loi s'applique à tous autres immeubles ou parties d'immeubles, qu'ils soient loués à usage exclusif d'habitation ou à usage mixte d'habitation, affectée en même temps à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, ou dont dépend une exploitation agricole.

ART. 4 (amendé).

Les immeubles ou parties d'immeubles soumis à la loi sont divisés en trois catégories, d'après le taux du loyer au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires, y compris les contributions, imposées au preneur par la convention de bail :

I. — La première catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

2,400 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 ;

1,800 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

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

500 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners ;

« *Hoogerbedoelde bevolkingscijfers zijn die van de jongste tienjaarlijkse telling in het Staatsblad verschenen.* »

6° Op de vaste goederen, bestemd tot woning van den huurder en waarbij een landbouwbedrijf behoort, indien dit bedrijf meer dan 2 hectaren, toebehoorende aan den eigenaar van de woning, omvat, of indien de geheele huurprijs, op 1 Augustus 1914, 500 frank per jaar overschreed.

ART. 3.

De wet is van toepassing op alle andere vaste goederen of gedeelten van vaste goederen of zij al dan niet verhuurd zijn uitsluitend tot woongelegenheden of tegelijk tot woongelegenheden en tot het drijven van een handel of een nijverheid of tot woongelegenheden waarbij een landbouwbedrijf behoort.

ART. 4 (gewijzigd).

De vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, waarvoor de wet geldt, zijn ingedeeld in drie categorieën, naar het bedrag van den huurprijs op 1 Augustus 1914, zonder rekening te houden met de bijkomende lasten, met inbegrip der belastingen, aan den huurder door de huurovereenkomst opgelegd :

I. — De eerste categorie omvat al de vaste goederen waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed :

2,400 frank te Brussel, Anderlecht, Elsene, Etterbeek, Koekelberg, Schaerbeek, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Oode, en in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners ;

1,800 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners ;

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

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

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

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

II. — La seconde catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

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 ;

1,350 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

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

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

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

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

III. — La troisième catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas les taux fixés au numéro II.

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

ART. 5.

Les habitations dont dépend une petite exploitation agricole sont rangées dans la première catégorie, si l'exploitation excède 1 hectare, appartenant au propriétaire de l'habitation, ou si le loyer annuel au 1^{er} août 1914 dépassait 350 francs.

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

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

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

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

II. — De tweede categorie omvat al de vaste goederen, waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 overschreed :

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

1,350 frank in de gemeenten met 50,000 tot 100,000 inwoners ;

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

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

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

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

III. — De derde categorie omvat al de vaste goederen waarvan de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 de onder nummer II vastgestelde bedragen niet overschreed.

Voormelde bevolkingscijfers zijn die van de jongste tienjaarlijksche telling in het Staatsblad verschenen.

ART. 5.

De woningen, waarbij een klein landbouwbedrijf behoort, worden onder de eerste categorie gerangschikt, indien het bedrijf meer dan 1 hectaar, toebehoorende aan den eigenaar van de woning, omvat, of indien de jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, 350 frank overschreed.

Celle dont la contenance n'excède pas 1 hectare et dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas 350 francs sont rangées dans la seconde catégorie.

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux à loyer.

ART. 6 (amendé).

§ 1^{er}. — Tout locataire ou sous-locataire a, sous réserve de l'application des dispositions ci-après, le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités — même si l'entrée dans les dits lieux est postérieure à la mise en vigueur de la présente loi — jusqu'à la date, correspondant à la date de l'entrée en jouissance, de l'année 1928, pour les immeubles ou parties d'immeubles de la première catégorie, de l'année 1929, pour ceux de la seconde catégorie, et de l'année 1930, pour ceux de la troisième catégorie.

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.

§ 2. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le locataire de ses obligations, y compris le paiement régulier du loyer, majoration comprise. Le juge peut accorder au locataire un délai pour l'exécution de ses obligations.

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

§ 4. — 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.

De bedrijven die niet meer dan 1 hectaar omvatten en waarvan de jaarlijksche huurprijs, op 1 Augustus 1914, 350 frank niet overschreed, worden onder de tweede categorie gerangschikt.

HOOFDSTUK II.

Huurverlenging.

ART. 6 (gewijzigd).

§ 1. — Elke huurder of onderhuurder is, behoudens toepassing van onderstaande bepalingen, gerechtigd om het door hem bewoonde perceel verder te betrekken — zelfs wanneer gezegd perceel na het in werking treden dezer wet betrokken werd — tot het tijdstip, overeenstemmend met den datum der ingetreding van het jaar 1928, voor de vaste goederen of gedeelten van vaste goederen der eerste categorie, van het jaar 1929, voor die der tweede categorie, en van het jaar 1930 voor die van de derde categorie.

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

§ 2. — 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, daaronder begrepen de verhooging. De rechter kan aan den huurder een uitstel verleen om aan zijn verplichtingen te voldoen.

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

§ 4. — 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. 7.

§ 1^{er}. — La prolongation d'occupation ne peut mettre obstacle ni 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.

Elle ne peut, de même, mettre obstacle à la liquidation des biens placés sous séquestre en vertu de l'arrêté-loi du 10 novembre 1918 et de la loi du 17 novembre 1921.

Dans ce cas, l'occupant devra quitter les lieux par lui habités dans un délai de six mois à partir de la notification de l'aliénation de l'immeuble; celle-ci pourra lui être notifiée par lettre recommandée dans le mois de la vente.

§ 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 légitime, d'occuper sa propriété devenue disponible ou dont il pourrait obtenir la disposition en faisant valoir les droits lui accordés par la présente 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. 7.

§ 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 verdér daardoor niet worden verhinderd, werken welke door de bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid, onontbeerlijk zouden bevonden zijn.

Evenmin kan daardoor verhinderd worden de vereffening der goederen, die krachtens het besluit-wet van 10 November 1918 en de wet van 17 November 1921 gesequestreerd werden.

In dit geval moet de bewoner het door hem betrokken perceel ontruimen binnen een tijd van zes maanden na de beteekening van de vervreemding van het vast goed; deze kan hem binnen een maand na den verkoop bij aangeteekenden brief beteekend worden.

§ 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 indien hij de hem bij deze wet toegekende rechten deed gelden.

§ 3. — Wordt een arbeidsovereenkomst met 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 het huurcontract, de wet of de gebruiken.

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

ART. 8 (amendé).

§ 1^{er}. — La prorogation a lieu de plein droit, à l'exclusion de toute tacite reconduction.

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

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

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.

§ 4. — Dans les cas visés aux paragraphes 2 et 3 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.

§ 5. — Tout Belge, propriétaire ou usufruitier, d'un ou de plusieurs immeubles, 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

ART. 8 (gewijzigd).

§ 1. — De verlenging geschiedt van rechtswege, met uitsluiting van elke stilzwijgende inhuring.

§ 2. — De verhuurder is echter gerechtigd hetzij om de verlenging te weigeren, hetzij om 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.

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

De verhuurder moet, binnen ten hoogste drie maanden te rekenen van het oogenblik waarop de gewichtigereden van zijne zijde zich voordeed, zijn rechtsvordering instellen en tevens de redenen opgeven, waarom hij zich tegen de verlenging verzet of dezer intrekking aanvraagt. Die termijn wordt vastgesteld op straffe van vervallenverklaring.

§ 4. — In de gevallen voorzien bij bovenstaande paragrafen 2 en 3 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.

§ 5. — De verlenging kan geweigerd of de intrekking er van aangevraagd worden door iederen Belg die, eigenaar of vruchtgebruiker van een of meer 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 opzeg-

six mois au moins et uniquement dans la limite des 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 du délai de six mois.

§ 6. — Toute personne morale belge, propriétaire ou usufruitière d'un ou de plusieurs immeubles, avant le 1^{er} janvier 1926, qui désire prendre possession de l'un d'eux, en vue de l'affecter à l'exercice de sa mission, peut se refuser à la prorogation ou en demander le retrait.

Si la personne morale a déjà affecté l'un de ses immeubles à l'exercice de sa mission, elle 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 au moins.

§ 7. — Lorsque dans les cas des paragraphes 5 et 6, 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.

§ 8. — La dérogation contenue dans les paragraphes 5 et 6 du présent article ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation les locataires et sous-locataires, appartenant à l'une des catégories suivantes, à moins que, dans le cas du paragraphe 5, celui au profit de qui elle est invoquée n'y appartienne lui-même :

Invalides de guerre atteints d'une

ging ten minste zes maanden te voren 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 den termijn van zes maand af te wachten.

§ 6. — Ieder Belgisch rechtspersoon die, vóór 1 Januari 1926 eigenaar of vruchtgebruiker van een of meer vaste goederen, verlangt een dier goederen in bezit te nemen ten einde het aan te wenden tot het uitoefenen van zijn opdracht, kan de verlenging weigeren of er de intrekking van vragen.

Heeft die rechtspersoon reeds een van zijn vaste goederen in gebruik tot het uitoefenen van zijn opdracht dan moet hij, om van vast goed te veranderen, van een rechtmatig belang doen blijken.

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

§ 7. — Wanneer, in de gevallen voorzien bij paragrafen 5 en 6, het perceel door een onderhuurder betrokken is, moet deze laatste, samen met den voornamen huurder bij de zaak worden betrokken en, hetzij door den eigenaar of den vruchtgebruiker, hetzij door den voornamen 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.

§ 8. — De afwijking, voorzien bij paragrafen 5 en 6 van dit artikel, kan niet ten gevolge hebben, hun woning te ontnemen aan de huurders en onderhuurders die tot een der volgende categorieën behooren, tenzij, in het geval voorzien in paragraaf 5, hij te wiens behoeve zij wordt aangevoerd, daartoe zelf behoort :

Oorlogsinvaliden wier bestendige in-

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 fait de guerre et non encore reconstruite ; chefs de famille ayant au moins trois enfants âgés de moins de *dix-huit* ans habitant avec eux au moment où le bailleur se refuse à la prorogation ou en sollicite le retrait ; 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.

§ 9. — Le bailleur peut en tous cas s'opposer à la prorogation ou en demander le retrait, à charge de fournir au preneur ou à l'ancien preneur une habitation suffisante à ses besoins, suivant sa condition, 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.

§ 10. — L'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts dans le cas visé aux paragraphes 2 à 7, 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. 9 (amendé) (1).

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

(1) Les mots : « Sauf application de l'article 8 » ont été supprimés au premier vote.

validiteit 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, minder dan *achttien* jaar oud, die bij hen inwonen op het oogenblik waarop de verhuurder de verlenging weigert of er de intrekking van vraagt ; 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.

§ 9. — De verhuurder kan in elk geval zich tegen de verlenging verzetten of de intrekking daarvan aanvragen, mits hij aan den huurder of vroegeren huurder een woning, voldoende voor *dezes* 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.

§ 10. — De vroegere huurder heeft recht op schadeloosstelling, in het geval voorzien bij de paragrafen 2 tot 7, indien hij, te wiens behoefte 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. 9 (gewijzigd) (1).

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

(1) De woorden : « Behoudens toepassing van artikel 8 » vielen weg bij de eerste lezing.

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 8, paragraphes 2 et 3, 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.

L'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. 10.

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. 11 (amendé).

Les préavis prescrits à l'alinéa 2 de l'article 6 et aux paragraphes 5 et 6 de l'article 8 pourront être donnés par lettre recommandée, mais ne seront valables que s'ils ont été donnés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les préavis donnés par application de la loi du 31 décembre 1925 sortiront leur plein effet. Toutefois, les préavis donnés avant le 1^{er} janvier 1927 en vertu de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la dite loi sont nuls et non avenus.

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

De kooper kan alleen dan de intrekking der verlenging aanvragen, wanneer de gewichtige redenen, waarop hij zich beroept, naar het bepaalde in artikel 8, paragrafen 2 en 3, 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 de handelingen van den huurder.

De verkrijger van een vast goed verkocht tengevolge van een beslag, eene gerechterlijke 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 maand met ingang van den dag waarop de overdracht hem bij aangeteekenden brief beteeekend werd.

ART. 10.

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 het huurcontract of het gebruik.

ART. 11 (gewijzigd).

De bij lid 2 van artikel 6 en bij de paragrafen 5 en 6 van artikel 8 voorgeschreven opzeggingen kunnen bij aangeteekend schrijven gedaan worden, doch zijn slechts geldig indien zij gedaan werden na het in werking treden dezer wet.

De opzeggingen gedaan bij toepassing der wet van 31 December 1925 worden volledig van kracht. Evenwel, zijn de opzeggingen gedaan vóór 1 Januari 1927, overeenkomstig artikel 1, paragraaf 1, lid 2 van gezegde wet, nietig en niet bestaande.

Hoogerbedoelde termijnen gaan in vanaf de beteekening bij deurwaarder of de afgifte ter post van den aangeteekenden brief.

CHAPITRE III.

De la limitation du prix des loyers.

ART. 12 (amendé).

§ 1^{er}. — Le bailleur peut augmenter le loyer de tout bail prorogé en vertu de l'article 6, à concurrence de 125 p. c. maximum du loyer fixé au 1^{er} août 1914, *jusqu'à la première échéance à partir de la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, sans tenir compte des charges accessoires, contributions ou autres, imposées à cette date au preneur par la convention de bail.*

A partir de la dite échéance, il peut réclamer, toujours sur la base du loyer fixé au 1^{er} août 1914, une augmentation variable, d'après l'échelle suivante, *et sans tenir compte des charges accessoires (y compris les contributions) imposées au preneur par le bail :*

Première catégorie (Immeubles ou parties d'immeubles obtenant un an de prorogation nouvelle) :

Année 1927-28. 225 p. c.

Deuxième catégorie (Immeubles ou parties d'immeubles obtenant deux ans de prorogation nouvelle) :

Année 1927-28. 175 p. c.

Année 1928-29. 225 p. c.

Troisième catégorie (Immeubles ou parties d'immeubles obtenant trois ans de prorogation nouvelle) :

Année 1927-28. 175 p. c.

Année 1928-29. 200 p. c.

Année 1929-30. 225 p. c.

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, éclairage

HOOFDSTUK III.

Bepërking der huurprijzen.

ART. 12 (gewijzigd).

§ 1. — De prijs van elke huur, krachtens *artikel 6* verlengd, kan door den verhuurder verhoogd worden met ten hoogste 125 t. h. van den huurprijs op 1 Augustus 1914 tot den eersten vervalldag na den datum van in werkingtreding dezer wet, *onverminderd de bijkomende verplichtingen, belastingen of andere, op dien datum door de huurovereenkomst ten laste van den huurder gelegd.*

Met ingang van bedoelden vervalldag, kan de verhuurder, steeds op den voet van den op 1 Augustus 1914 vastgestelden huurprijs, een verhooging eischen veranderlijk naar de volgende schaal, *en onverminderd de bijkomende verplichtingen met inbegrip der belastingen door de huurovereenkomst ten laste van den huurder gelegd.*

Eerste categorie (Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die één jaar nieuwe verlenging verkrijgen) :

Jaar 1927-28 225 t. h.

Tweede categorie (Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die twee jaar nieuwe verlenging verkrijgen) :

Jaar 1927-28 175 t. h.

Jaar 1928-29 225 t. h.

Derde categorie (Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die drie jaar nieuwe verlenging verkrijgen) :

Jaar 1927-28 175 t. h.

Jaar 1928-29 200 t. h.

Jaar 1929-30 225 t. h.

De verhuurder kan den rechter ook verzoeken, ten laste van den huurder te leggen de kosten der bijkomende verplichtingen, betreffende de water-, vuur-

et chauffage que le bailleur doit supporter en vertu du bail, en tant que ce coût soit 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.

Le maximum ci-dessus est également applicable aux baux en cours et à ceux qui seront conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi, sans distinguer si les lieux ont été loués meublés ou non.

§ 2. — *Aucune dérogation contractuelle aux dispositions du présent article ne sortira ses effets que moyennant homologation par le juge de paix à la demande des parties et pour autant qu'elle concerne :*

1^o *Les baux d'un loyer annuel excédant 1,000 francs au 1^{er} août 1914 et devant se prolonger pendant une durée de trois ans au moins après le 1^{er} janvier 1927 ;*

2^o *Les immeubles ou parties d'immeubles auxquels le propriétaire aura, à la demande du locataire, exécuté des travaux d'amélioration ou de reconstruction.*

A défaut d'homologation, le contrat sera nul et de nul effet.

La mention de l'homologation sera inscrite sur les deux originaux du bail sans autre formalité.

ART. 13.

Les clauses mettant à charge du locataire les contributions et prestations accessoires sortiront leur effet, même si elles figurent en des baux, prorogés ou non, antérieurs à la mise en vigueur de la loi du 29 octobre 1919, établissant des impôts cédulaires sur les revenus, c'est-à-dire au 5 décembre 1919.

Dans ce dernier cas, nonobstant l'article 11, paragraphe 1^{er}, de la dite loi, qui impose au propriétaire seul l'aug-

en lichtvoorziening waartoe de verhuurder krachtens de huur gehouden is, in zooverre die kosten hooger zijn dan die op 1 Augustus 1914.

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

Bovengemeld maximum is eveneens van toepassing op de loopende huurovereenkomsten en op die welke na het in werking treden van deze wet gesloten worden, onverschillig of de perceelen al dan niet gemeubileerd verhuurd werden.

§ 2. — *Elke bij overeenkomst bepaalde afwijking van de bepalingen van dit artikel is slechts van kracht mits homologeering door den vrederechter op verzoek van partijen en in zooverre zij betreft :*

1^o *Huurovereenkomsten met een jaarlijkschen huurprijs van meer dan 1,000 fr. op 1 Augustus 1914 en die nog moeten loopen gedurende ten minste drie jaar na 1 Januari 1927 ;*

2^o *Vaste goederen of gedeelten van vaste goederen die de eigenaar, op verzoek van den huurder, heeft verbeterd of heropgebouwd.*

Werd de overeenkomst niet gehomologeerd, dan is zij nietig en van geener waarde.

De homologeering wordt op de twee oorspronkelijke huurcedels vermeld, zonder verdere formaliteiten.

ART. 13.

De bepalingen waarbij de belastingen en bijkomende verstrekkingen ten laste van den huurder gelegd worden, blijven van kracht, zelfs indien zij voorkomen in al dan niet verlengde huurovereenkomsten, afgesloten vóór het in werking treden der wet van 29 October 1919 tot heffing van cedulaire belastingen op het inkomen, dat wil zeggen vóór 5 December 1919.

In dit laatste geval kan de verhuurder niettegenstaande artikel 11, paragraaf 1, van voormelde wet, waarbij de

mentation des contributions foncières, le bailleur peut réclamer au preneur le montant de cette augmentation, mais sans effet rétroactif.

ART. 14.

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

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

ART. 15 (amendé).

Les modifications légales apportées, par l'article 12 au loyer des baux, courent de plein droit, *tant* au profit *du bailleur* que du preneur, à partir de la première échéance qui suit la date de l'entrée en vigueur de la loi.

Elles continuent à produire leurs effets pendant toute la durée de la prorogation légale, au taux unique ou aux taux successifs prévus par l'article 12.

ART. 16 (amendé).

Le bailleur et le preneur ont la faculté de faire reviser pour l'avenir, sur la base de l'article 12, les baux en cours, *sauf ceux qui ont été homologués en vertu des dispositions légales antérieures à la présente loi.*

La revision produit ses effets conformément au premier alinéa de l'article 15.

verhooging der grondbelastingen aan den eigenaar alleen ten laste gelegd wordt, van den huurder het bedrag dier verhooging eischen, doch zonder terugwerkende kracht.

ART. 14.

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 had kunnen verhuurd worden, door den rechter bepaald.

ART. 15 (gewijzigd).

De wettelijke wijzigingen, bij artikel 12 aangebracht aan den huurprijs van de verlengde huurovereenkomsten gelden van rechtswege, *zoowel* ten behoeve van den *verhuurder* als van den huurder, met ingang van den eersten vervalldag na het van kracht worden van deze wet.

Zij blijven van kracht tijdens den ganschen duur van de wettelijke verlenging, met het eenig bedrag, of met de achtereenvolgende bedragen bij artikel 12 voorzien.

ART. 16 (gewijzigd).

De verhuurder en de huurder kunnen de thans bestaande huurovereenkomsten laten herzien voor de toekomst, volgens den grondslag van artikel 12, *behalve diegene die werden gehomologeerd krachtens wetsbepalingen dagteekenend van vóór deze wet.*

De herziening doet haar gevolgen gelden overeenkomstig lid 1 van artikel 15.

Elle continue à produire ses effets au taux unique ou aux taux successifs prévus par l'article 12, pendant toute la durée où le bail pourrait être légalement prorogé, s'il venait à expiration.

Elle cesse de produire ses effets le 1^{er} janvier de l'année où le bail ne serait plus susceptible d'être légalement prorogé, s'il venait à expiration.

ART. 17 (1).

CHAPITRE IV.

De la réquisition des immeubles.

ART. 18.

Dans chaque commune, le collégé des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner, en vue de logement, jusqu'au 1^{er} janvier 1931 :

1^o Les immeubles vacants, non soumis au droit commun ;

2^o Les parties d'immeubles vacantes destinées à servir de logement, habituellement données en location, et non soumises au droit commun.

(1) Cet article a été supprimé au premier vote ; il était ainsi conçu :

« La revision des baux d'immeubles actuellement soumis au droit commun, ou rentrés dans le droit commun par l'effet de la présente loi, ne peut être demandée.

» Toutefois, en ce qui concerne les baux contractés antérieurement au 1^{er} janvier 1923, pour une durée de plus de neuf ans, et dont le loyer actuel n'atteint pas le prix au 1^{er} août 1914 augmenté de 225 p. c., le bailleur sera fondé à réclamer ce taux, sans effet rétroactif mais pour toute la durée où le bail doit encore produire son effet.

» La demande devra être intentée dans l'année qui suivra la date de rentrée dans le droit commun pour les immeubles actuellement soumis à la loi, ou la date du 1^{er} janvier 1927 pour ceux qui sont actuellement soumis au droit commun. Cette demande produira effet à partir de la première échéance de loyer qui suivra l'accord des parties ou, à son défaut, la citation en justice. »

Zij blijft gelden met het eenig bedrag of de achtereenvolgende bedragen bij artikel 12 voorzien, gedurende den ganschen tijd dat de huurovereenkomst wettelijk zou kunnen verlengd worden moest zij ten einde loopen.

Zij houdt op van kracht te zijn op den 1^{en} Januari van het jaar waarin de huurovereenkomst niet meer wettelijk zou kunnen verlengd worden, indien zij ten einde liep.

ART. 17 (1).

HOOFDSTUK IV.

Opvordering van vaste goederen.

ART. 18.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht tot 1 Januari 1931 op te vorderen om ze te laten bewonen :

1^o De leegstaande vaste goederen, niet aan het gemeen recht onderworpen ;

2^o De leegstaande gedeelten van vaste goederen bestemd om tot woongegeenheid te dienen, gewoonlijk in huur gegeven en niet aan het gemeen recht onderworpen.

(1) In eerste lezing is dit artikel weggefallen ; het luidde als volgt :

« De herziening van de huurovereenkomsten betreffende vaste goederen, waarvoor thans het gemeen recht geldt, of die ten gevolge dezer wet onder het gemeen recht vallen, kan niet worden aangevraagd.

» Geldt het echter huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 Januari 1923 voor een termijn van meer dan negen jaar, en waarvan de huurprijs thans den prijs op 1 Augustus 1914, vermeerderd met 225 t. h., niet bereikt, dan heeft de verhuurder het recht om dit bedrag te eischen, zonder terugwerkende kracht, doch voor heel den tijd dat de huurovereenkomst nog van kracht blijft.

» De eisch moet ingesteld worden binnen het jaar volgende op den datum waarop de vaste goederen, waarvoor thans de wet geldt, weder onder het gemeen recht vallen, of op den datum van 1 Januari 1927, voor die vaste goederen die thans aan het gemeen recht onderworpen zijn. Bedoelde eisch geldt met ingang van den eersten vervaldag van den huurprijs volgende op de overeenkomst van partijen, of bij gebreke daarvan, op de dagvaarding in rechten. »

En ce qui concerne le 1^o, la réquisition ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation préalable du gouverneur de la province.

En ce qui concerne le 2^o, la décision du collège notifiée à l'intéressé est soumise, dans les cinq jours, à l'approbation du gouverneur.

Le gouverneur devra se prononcer sur la demande d'autorisation ou d'approbation dans les dix jours.

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

ART. 19.

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

ART. 20.

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

ART. 21.

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

ART. 22.

Après l'accomplissement de ces formalités, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré ou par un notaire, un

Wat 1^o betreft, mág de opvordering slechts geschieden mits voorafgaande machtiging door den gouverneur der provincie.

Wat 2^o betreft, wordt de aan den belanghebbende beteekende beslissing van het college binnen vijf dagen aan den gouverneur ter goedkeuring voorgelegd.

De gouverneur moet binnen tien dagen uitspraak doen over de aanvraag om machtiging of goedkeuring.

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

ART. 19.

In de beslissing van het college worden de aard, de ligging en de oppervlakte der vaste goederen of gedeelten van vaste goederen, alsmede de naam van den eigenaar en de duur der opvordering vermeld.

ART. 20.

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

ART. 21.

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

ART. 22.

Nadat deze formaliteiten vervuld zijn, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur, door een gezworen landmeter of door een notaris een beschrijving

état descriptif de l'immeuble. Le propriétaire sera cité à cinq jours d'intervalle à se trouver présent, et il pourra, de même que l'administration, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux et à la nécessité de la réquisition.

ART. 23.

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

ART. 24.

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

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

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

ART. 25.

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

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

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

van het vast goed opgemaakt. De eigenaar wordt met een tusschentijd van vijf dagen opgeroepen om tegenwoordig te zijn ; hij kan, evenals het bestuur, in het proces-verbaal van beschrijving alle opmerkingen of bevindingen doen vermelden betreffende den staat van het perceel en de noodzakelijkheid der opvordering.

ART. 23.

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

ART. 24.

De staat van het perceel wordt aan den eigenaar en aan de tusschenkomenden bij deurwaardersexploot beteekend.

Die beteekening geldt als opvordering en het bestuur mag het vast goed zonder verdere formaliteiten in bezit nemen.

Indien, na een aanmaning van den eigenaar of van een tusschenkomend persoon, die beteekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen, en indien het vast goed niet bewoond wordt binnen een maand na de beteekening, is het bestuur vervallen van het recht van inbezitneming.

ART. 25.

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

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

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

ART. 26.

Si l'occupation n'a pas pris fin à l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, le propriétaire a le droit, trente jours après une mise en demeure, d'exiger l'acquisition de l'immeuble par l'administration communale ou d'en reprendre la libre disposition.

Il a le même droit, à partir de la date de rentrée de l'immeuble dans le droit commun, si l'occupation n'a pas pris fin après un préavis de trois mois donné à l'administration communale.

ART. 27.

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

ART. 28.

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

ART. 29.

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

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

ART. 30.

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

ART. 26.

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

Hij heeft hetzelfde recht, te rekenen van den dag waarop het vast goed onder het gemeen recht valt, indien de bezetting niet geëindigd is na een opzegging aan het gemeentebestuur drie maand te voren.

ART. 27.

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

ART. 28.

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

ART. 29.

In elke gemeente kan door het college van burgemeester en schepenen een commissie ingesteld worden, welke gelast is de in de gemeente beschikbare woongelegenheden op te sporen, er een lijst van op te maken, deze steeds bij te houden en daarvan aan het gemeentebestuur en aan de belanghebbenden kennis te geven.

Zoo noodig, lokt de commissie de uitoefening van bovenbedoeld opvoedingsrecht uit.

ART. 30.

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

CHAPITRE V.

Dispositions générales.

ART. 31.

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. 32 (amendé).

La clause résolutoire expresse, insérée dans les baux prorogés ou susceptibles de prorogation, est réputée non écrite *jusqu'au moment où ils cessent d'être soumis à l'application de la présente loi.*

ART. 33 (amendé).

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

HOOFDSTUK V.

Algemeene bepalingen.

ART. 31.

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

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

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

Vanaf het vertrek van den voornamen 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 voornamen huurder hun in onderhuur had gegeven. De huurprijs van het vaste goed wordt vermindert, 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. 32 (gewijzigd).

Het uitdrukkelijk ontbindend beding, opgenomen in de huurovereenkomsten die verlengd zijn of kunnen verlengd worden, wordt geacht niet te bestaan, *totdat zij ophouden onderworpen te zijn aan de toepassing dezer wet.*

ART. 33 (gewijzigd).

De geschillen, waartoe de toepassing dezer wet aanleiding geeft, behooren, doch alleen in eersten aanleg, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen, zelfs in geval van geschil over den titel.

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, paragraphe 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.

Il ne peut être statué en degré d'appel contre un intimé qui n'a pas constitué avoué que s'il a 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. 34.

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.

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

Het beroep wordt aangebracht voor een rechter, lid der 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 eereloon komt niet in aanmerking voor de taxe.*

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^e paragraaf, 3^e lid, 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.

Tegen een gedaagde in beroep die geen pleitbezorger aanstelde, kan in hooger beroep slechts recht gesproken worden indien hij door den griffier van de rechtbank opgeroepen werd.

Die oproeping geschiedt bij aangeekend schrijven, dat portvrij gestuurd wordt ten minste vijf dagen vóór den dag der terechtzitting en dat plaats, dag en uur der verschijning vermeldt.

ART. 34.

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, ingebracht worden.

ART. 35.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1^o Les Belges ;
- 2^o Les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre ;
- 3^o Les ressortissants des nations qui restèrent neutres pendant la guerre ;
- 4^o Les ressortissants des territoires qui, rattachés avant la guerre à des nations ennemies de la Belgique, ont depuis la paix été rattachés définitivement à des pays amis ou neutres, ou ont été formés en États indépendants de ces nations.

Les personnes visées *sub numeris* 2^o, 3^o et 4^o ne sont admises au bénéfice de la présente loi que si leur législation nationale sur les baux à loyer est applicable aux ressortissants belges.

ART. 36.

Pendant la durée d'application de la présente loi, et à partir de sa mise en vigueur, ne pourront être convertis en salles de spectacles, salles de danses, cinémas, restaurants, débits de boissons, les locaux qui, affectés à l'habitation, étaient habituellement donnés en location, et se trouvaient réellement occupés à ce titre au 1^{er} mars 1922, et qui ne sont pas rentrés dans le droit commun.

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

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

Par dérogation à l'article 100 du Code pénal, le chapitre VII du livre 1^{er} de ce Code est applicable aux infractions prévues par le présent article.

ART. 35.

Zijn tot het voordeel dezer wet alleen toegelaten :

- 1^o De Belgen ;
- 2^o De burgers der landen die in den oorlog aan de zijde van België streden ;
- 3^o De onderdanen van de natiën die onzijdig bleven gedurende den oorlog ;
- 4^o De onderdanen behoorende tot elk grondgebied dat vóór den oorlog deel uitmaakte van natiën, vijanden van België, en sedert den vrede voorgoed, werd gevoegd bij bevriende of onzijdige landen ofwel zich tot een van die natiën onafhankelijke nationaliteit heeft verheven.

De bij de nummers 2^o, 3^o en 4^o bedoelde personen hebben op het voordeel dezer wet slechts aanspraak indien de in hun land geldende huishuurwetten toepasselijk zijn op de Belgische onderhoorigen.

ART. 36.

Zoolang deze wet van toepassing blijft, en te rekenen van haar in werking-treden, mogen de tot woning bestemde lokalen, die gewoonlijk in huur gegeven worden en als zoodanig op 1 Maart 1922 werkelijk bewoond waren en niet onder het gemeen recht gevallen zijn, niet veranderd worden in tooneel-, dans- of bioscoopzalen, restauraties of drankgelegenheden.

De overtredingen van dit artikel worden gestraft met een geldboete van 50 tot 10,000 frank.

Bovendien kan de rechter, in voorkomend geval, van ambtswege bevelen dat het perceel op kosten van den overtreder zijn vroegere bestemming moet herkrijgen.

Met afwijking van artikel 100 van het Wetboek van Strafrecht is hoofdstuk VII, boek I, van dat Wetboek toepasselijk op de overtredingen bij dit artikel voorzien.

ART. 37.

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet, sauf ce qui est dit au paragraphe 2 de l'article 12.

ART. 38 (amendé).

Le preneur a droit au remboursement des sommes qui ont été indûment payées par lui depuis l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1923 *et pour autant qu'elles aient été versées avant que l'entrée en jouissance lui ait été consentie.*

La demande devra être intentée au plus tard dans le délai de trois mois, *à partir de l'entrée en jouissance.*

La procédure pourra se faire selon les règles ordinaires 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.

CHAPITRE VI.

.Dispositions transitoires.

ART. 39.

Il sera fait application des dispositions 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

ART. 37.

Alle bedingen en voorwaarden, die strijdig zijn met de bepalingen dezer wet, worden geacht niet te bestaan en geen kracht te hebben, behoudens het bepaalde in paragraaf 2 van artikel 12.

ART. 38 (gewijzigd).

De huurder heeft aanspraak op de terugbetaling der sommen welke door hem wederrechtelijk werden betaald vanaf het in werking treden der wet van 20 Februari 1923 *en in zoverre zij werden gestort vóór dat de ingenottreding werd toegestaan.*

De aanvraag moet ingediend worden uiterlijk binnen drie maand *na de ingenottreding.*

De zaak kan in rechten vervolgd worden volgens de gewone regelen of bij 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 de post aangeteekenden brief; de griffier geeft aan den eischer kennis van den datum bepaald voor de verschijning.

HOOFDSTUK VI.

Overgangsbepalingen.

ART. 39.

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

De vonnissen tot uitzetting, gewezen vóór het in werking treden dezer wet

présente loi et contrairement à ces dispositions ne peuvent être exécutés sauf en ce qui concerne les frais.

ART. 40.

Les réquisitions faites ou maintenues en vertu des lois coordonnées des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925, continuent leurs effets.

Cependant le gouverneur peut, après avoir entendu le collège des bourgmestre et échevins et le propriétaire, y mettre fin pour une date qu'il déterminera.

en in strijd met hare bepalingen, mogen niet ten uitvoer gelegd worden, behalve wat betreft de kosten.

ART. 40.

De opvorderingen gedaan of gehandhaafd krachtens de samengeordende wetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925 blijven van kracht.

De gouverneur kan echter, na het college van burgemeester en schepenen en den eigenaar te hebben gehoord, daaraan een einde maken vooreen datum dien hij nader bepaalt.