

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1950

SEANCE DU 5 JUILLET 1950

Projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.**EXPOSÉ DES MOTIFS**

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Gouvernement et le Parlement se sont trouvés obligés par l'échéance du 30 juin 1950, de proroger purement et simplement le régime actuel encore que ce régime prête le flanc à beaucoup de critiques.

D'autre part, le Ministre de la Justice a annoncé son intention de déposer un projet définitif dans le plus bref délai.

Investi de la confiance des deux Chambres, le Gouvernement s'empresse d'exécuter cette promesse en saisissant les Chambres d'un projet qui prévoit le régime en matière de loyers pour une période de deux ans maximum, avec le sentiment qu'à l'expiration de cette période le retour au droit commun pourra être envisagé.

Le présent projet fait d'ailleurs déjà un grand pas vers ce retour au droit commun.

* * *

La législation exceptionnelle en matière de baux à loyer se réclame d'un double objet : assurer, en temps de pénurie, un logement à tous les citoyens qui ne sont pas propriétaires d'immeubles et qui n'ont pas les moyens nécessaires pour en acquérir et aussi, enrayer toute hausse inconsidérée de loyer.

En vue d'éclairer le Parlement et de répondre à un vœu manifesté tant à la Chambre des Représentants qu'au Sénat (1), le Ministre de la Justice a institué, le 18 septembre 1948, une commission composée de 8 sénateurs

(1) Documents parlementaires : Chambre des Représentants (n° 562 du 16 juin 1948), Sénat (n° 498 du 29 juillet 1948), Annales Parlementaires : Chambre des Représentants (23 juin 1948), Sénat (30 juillet 1948).

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1950

VERGADERING VAN 5 JULI 1950

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.**MEMORIE VAN TOELICHTING**

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Doordat de wet van 30 Juni 1950 verviel hebben de Regering en het Parlement zich verplicht gezien eenvoudigweg het huidige stelsel te verlengen, alhoewel het tot veel kritiek kan aanleiding geven.

Anderzijds heeft de Minister van Justitie zijn inzicht te kennen gegeven, zo spoedig mogelijk een definitief ontwerp neer te leggen.

Bekleed met het vertrouwen van beide Kamers haast de Regering zich deze belofte in te lossen door een ontwerp ter tafel te leggen dat voor een periode van twee jaar maximum het stelsel van de huurovereenkomsten zal regelen, in de mening dat bij het verstrijken van deze periode de terugkeer naar het gemeen recht zal kunnen onder ogen genomen worden.

Onderhavig ontwerp betekent trouwens reeds een grote stap naar die terugkeer tot het gemeen recht.

* * *

De uitzonderingswetgeving in zake huishuur beoogt een tweevoudig doel : in tijden van schaarste, een woongelegenheden te verschaffen aan alle burgers die geen huis in eigendom hebben en die niet over de nodige middelen beschikken om er zich een aan te schaffen, en ook elke onbedachtzame stijging van de huurprijs te remmen.

Om het Parlement voor te lichten en om te beantwoorden aan een zowel in de Kamer der Volksvertegenwoordigers als in de Senaat uitgesproken wens (1), heeft de Minister van Justitie op 18 September 1948 een com-

(1) Parlementaire Bescheiden : Kamer der Volksvertegenwoordigers (n° 562 van 16 Juni 1948), Senaat (n° 498 van 29 Juli 1948), Parlementaire Handelingen : Kamer der Volksvertegenwoordigers (23 Juni 1948), Senaat (30 Juli 1948).

et de 8 membres de la Chambre des Représentants, tous membres des Commissions de la Justice de l'une des deux assemblées, chargée d'élaborer un avant-projet de loi tenant compte de l'évolution économique (augmentation du nombre de logements — index des prix) et des vœux des bailleurs et preneurs.

Cette Commission a terminé ses travaux le 17 mai 1949 (1).

* * *

S'inspirant des textes présentés par la Commission et du vœu manifesté par elle (2), le Gouvernement vous a présenté le 14 décembre 1949 (Document n° 58 du Sénat) un projet de loi coordonnant les dispositions en vigueur et y apportant la plupart des modifications souhaitées.

En voici les grandes lignes :

1°) le Gouvernement proposait d'exclure de l'application de la loi les immeubles non bâtis, la loi devant être avant tout « une loi de logement » ;

2°) le nombre des immeubles exclus par la législation en vigueur était augmenté par l'abaissement des plafonds fixés dans les lois antérieures et par l'exclusion des villas, maisons de campagne, habitations de plaisance et immeubles qui ne sont ni à usage d'habitation, ni à usage de commerce ;

3°) les conditions de retrait de la prorogation légale étaient assouplies par la suppression des effets automatiques de certaines situations privilégiées, l'octroi d'avantages au propriétaire d'une seule habitation et l'élargissement du pouvoir d'appréciation du juge en vue de permettre une solution plus équitable des cas spéciaux ;

(1) En tête de l'exposé des motifs de son avant-projet, la Commission s'exprime comme suit :

« La Commission a pris connaissance d'une abondante documentation émanant tant des pouvoirs publics que des personnes privées. Elle n'a cependant pas cru pouvoir préjuger de l'avenir, malgré les perspectives ouvertes par la mise en train de la reconstruction, en élaborant une « dernière loi sur les baux à loyer » ou des dispositions définitives s'intégrant dans le Code civil, mais indépendamment de certaines corrections des textes en vigueur, elle a l'honneur de présenter un avant-projet de loi portant des dispositions pour une période s'étendant de 1950 à 1952. A l'expiration de cette période, il y aura lieu d'examiner si la situation ne permet pas le retour pur et simple au droit commun. »

(2) Dans son commentaire de l'article 5, la Commission s'est exprimée comme suit :

« La Commission émet toutefois le vœu de voir le Gouvernement présenter aux Chambres un projet complet coordonnant les dispositions antérieures et les nouveaux amendements. »

missie ingesteld, bestaande uit 8 senatoren en 8 leden van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, allen leden van de Commissies voor Justitie van één van beide vergaderingen, die tot opdracht had een voorontwerp van wet op te maken dat rekening zou houden met de economische evolutie (vermeerdering van het aantal woongelegenheden — index der prijzen) en met de wensen van de verhuurders en de huurders.

Deze Commissie heeft haar werkzaamheden beëindigd op 17 Mei 1949 (1).

* * *

Aan de hand van de door de Commissie voorgestelde teksten en de door haar uitgedrukte wens (2), heeft de Regering U op 14 December 1949 (Bescheid n° 58 van de Senaat) een ontwerp van wet voorgelegd waarbij de van kracht zijnde bepalingen werden samengeordend en er het grootste deel van de gewenste wijzigingen werden aan gebracht.

Ziehier de grote lijnen van dit ontwerp :

1°) de Regering stelde voor dat de niet gebouwde onroerende goederen buiten de toepassing van de wet zouden vallen daar de wet voornamelijk « een huisvestingswet » moet zijn ;

2°) het aantal panden die door de van kracht zijnde wetgeving zijn uitgesloten, nam toe ten gevolge van de verlaging van de in de voorgaande wetten vastgestelde plafonds en van de uitsluiting van villa's, landhuizen, lusthuizen en panden die noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden gebruikt worden ;

3°) de in zake intrekking van de wettelijke verlenging geldende voorwaarden werden eveneens verzacht door de opheffing van de automatische gevolgen van zekere bevoorrechte toestanden, het toekennen van voordelen aan hen die slechts één enkele woning bezitten en de verruiming van de bevoegdheid van beoordeling van de rechter die deze moet toelaten een billijker oplossing voor de bijzondere gevallen te vinden ;

(1) Vooraan in de memorie van toelichting van haar voorontwerp drukt de Commissie zich als volgt uit :

« De Commissie heeft inzage genomen van een overvloedige documentatie voortkomend zowel van openbare instanties als van private personen. Ze heeft nochtans niet gemeend, ondanks de door het van wal steken van de wederopbouw geschapen perspectieven, de toekomst te mogen vooruitlopen, door een « laatste wet op de huishuur » of door definitieve in het Burgerlijk Wetboek ingeschakelde bepalingen uit te werken ; maar, onafhankelijk van zekere verbeteringen van de van kracht zijnde teksten, heeft zij de eer een voorontwerp houdende bepalingen voor een periode gaande van 1950 tot 1952 voor te leggen. Bij het verstrijken van deze periode kan men onderzoeken of de toestand de zuivere en eenvoudige terugkeer tot het gemeen recht niet wettigt. »

(2) In haar toelichting bij artikel 5 heeft de Commissie zich als volgt uitgesproken :

« De Commissie drukt evenwel de wens uit dat de Regering aan de Kamers een volledig ontwerp zou voorleggen, waarbij de vroegere bepalingen en de nieuwe amendementen zouden samengeordend worden. »

4°) l'augmentation du taux des loyers était portée de 70 à 100 p.c. La loi nouvelle devait permettre des accords à 150 p.c. et en cas exceptionnel, le juge pouvait fixer le loyer à 200 p.c.;

5°) la procédure était simplifiée;

6°) Pour le surplus, les locations soumises à la loi étaient prorogées jusqu'à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

Le Gouvernement maintenait les chapitres relatifs à la réduction des loyers et à la réquisition pour des motifs d'équité, quoique les dispositions dont il s'agit furent rarement appliquées (1) (2).

Le projet de loi apportait enfin une solution à plusieurs problèmes controversés.

Sur deux points importants, le Gouvernement avait estimé devoir s'écarter de l'avis de la Commission :

1°) Considérant que dans de nombreuses communes non sinistrées, la pénurie de logement a disparu, le Gouvernement, s'inspirant des dispositions en vigueur de 1929 à 1938 (3), proposait d'accorder au Roi le pouvoir d'exclure de l'application de la loi, des locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans les communes de moins de 25.000 habitants, qu'il déterminera. Toutefois, ce pouvoir ne devait pas être exercé arbitrairement, mais après réception d'un avis conforme du gouverneur de province, du président du

(1) Nombre d'actions en réduction de loyer (art. 14 et 16) :

4^e trimestre 1947 : 70
1^{er} trimestre 1948 : 76
2^e trimestre 1948 : 72
3^e trimestre 1948 : 41
4^e trimestre 1948 : 48
1^{er} trimestre 1949 : 47
2^e trimestre 1949 : 71
3^e trimestre 1949 : 52
4^e trimestre 1949 : 28
1^{er} trimestre 1950 : 37

(2) Nombre de réquisitions (art. 25 à 31 de la loi du 31 juillet 1947) :

4^e trimestre 1947 : 97 réquisitions — 25 annulations = 72
1^{er} trimestre 1948 : 65 réquisitions — 24 annulations = 41
2^e trimestre 1948 : 56 réquisitions — 21 annulations = 35
3^e trimestre 1948 : 38 réquisitions — 16 annulations = 22
4^e trimestre 1948 : 25 réquisitions — 11 annulations = 14
1^{er} trimestre 1949 : 18 réquisitions — 5 annulations = 13
2^e trimestre 1949 : 26 réquisitions — 1 annulation = 25
3^e trimestre 1949 : 15 réquisitions — 6 annulations = 9
4^e trimestre 1949 : 25 réquisitions — 13 annulations = 12
1^{er} trimestre 1950 : 13 réquisitions — 3 annulations = 10

(3) Le projet ne reprend pas exactement les dispositions des lois des 31 décembre 1929, 28 décembre 1931, 28 décembre 1933, 30 décembre 1936. Celles-ci disposaient que le Roi déterminait les communes où la loi était applicable, alors que le projet actuel délègue au Roi le pouvoir de déterminer les communes où la loi ne sera plus applicable.

4°) de verhoging van de huurprijzen werd van 70 op 100 t.h. gebracht. De nieuwe wet moest overeenkomsten tegen 150 t.h. mogelijk maken en in uitzonderlijke gevallen kon de rechter de huurprijs vaststellen op 200 t.h.;

5°) de procedure werd vereenvoudigd;

6°) voor het overige werden de huurovereenkomsten, die onder de wet vielen, verlengd tot de datum van het jaar 1952, die overeenkomt met de datum van ingetreding.

De Regering behield de hoofdstukken betreffende de vermindering van de huurprijzen en de opvordering om redenen van billijkheid, alhoewel de daarin vervatte bepalingen zelden toegepast werden (1) (2).

Het ontwerp van wet bracht ten slotte een oplossing voor verscheidene betwiste vraagstukken.

Op twee belangrijke punten had de Regering gemeend van het advies van de Commissie te moeten afwijken :

1°) Op grond van de overweging dat in talrijke niet geteisterde gemeenten de schaarste aan woonegelegenheden verdwenen is, stelde de Regering voor, na de van af 1929 tot 1938 (3) van kracht zijnde bepalingen als leidraad genomen te hebben, aan de Koning de bevoegdheid toe te kennen van de toepassing van de wet uit te sluiten, de huurovereenkomsten die betrekking hebben op al de panden of gedeelten van panden die zich in de door hem aan te duiden gemeenten met minder dan 25.000 inwoners bevinden. Nochtans zou deze bevoegdheid niet willekeurig uitgeoefend worden, maar na ontvangst van een

(1) Aantal vorderingen tot vermindering van de huurprijs (artt. 14 en 16) :

4^e kwartaal 1947 : 70
1^o kwartaal 1948 : 76
2^e kwartaal 1948 : 72
3^e kwartaal 1948 : 41
4^e kwartaal 1948 : 48
1^o kwartaal 1949 : 47
2^e kwartaal 1949 : 71
3^e kwartaal 1949 : 52
4^e kwartaal 1949 : 28
1^o kwartaal 1950 : 37

(2) Aantal opvorderingen (artt. 25 tot 31 van de wet van 31 juli 1947) :

4^e kwartaal 1947 : 97 opvorderingen — 25 vernietigingen = 72
1^o kwartaal 1948 : 65 opvorderingen — 24 vernietigingen = 41
2^e kwartaal 1948 : 56 opvorderingen — 21 vernietigingen = 35
3^e kwartaal 1948 : 38 opvorderingen — 16 vernietigingen = 22
4^e kwartaal 1948 : 25 opvorderingen — 11 vernietigingen = 14
1^o kwartaal 1949 : 18 opvorderingen — 5 vernietigingen = 13
2^e kwartaal 1949 : 26 opvorderingen — 1 vernietiging = 25
3^e kwartaal 1949 : 15 opvorderingen — 6 vernietigingen = 9
4^e kwartaal 1949 : 25 opvorderingen — 13 vernietigingen = 12
1^o kwartaal 1950 : 13 opvorderingen — 3 vernietigingen = 10

(3) Het ontwerp neemt niet woordelijk de bepalingen van de wetten van 31 December 1929, 28 December 1931, 28 December 1933, 30 December 1936 over. Deze bepaalden dat de Koning de gemeenten aanduidde waar de wet toepasselijk was, terwijl het huidige ontwerp aan de Koning de bevoegdheid toekent de gemeenten aan te duiden waar de wet niet meer van toepassing zal zijn.

tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton (1).

Pareille mesure restait dans la ligne du projet, c'est-à-dire le retour progressif à la liberté.

2°) En matière de baux commerciaux, il ne paraissait pas possible d'instituer un régime intermédiaire entre celui actuellement en vigueur et le régime futur qui sera probablement réalisé au moment du vote de la présente loi ou à défaut, fort peu de temps après.

* * *

Ce projet fut examiné par la Commission de la Justice du Sénat qui en modifia la portée au cours de ses travaux. (L'application de la loi fut restreinte aux immeubles principalement à usage d'habitation.)

Ceux-ci furent arrêtés par la dissolution, mais ils ne furent pas inutiles car le présent projet que le Gouvernement a l'honneur de vous présenter s'inspire des textes qui furent élaborés par la Commission de la Justice du Sénat et tient compte également de l'évolution de la situation immobilière. (2)

CHAPITRE I^{er}.

DES BAUX A LOYER TOMBANT SOUS L'APPLICATION DE LA LOI

Article Premier (3).

Texte actuel.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, les baux à loyer conclus tant avant qu'après son entrée en vigueur, qu'ils

Texte proposé.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions, contraires, les baux à loyer conclus tant avant qu'après son entrée en vigueur, *ayant pour*

(1) Il existe 5 communes de plus de 100.000 habitants, 10 de plus de 50.000 habitants et moins de 100.000 habitants, 29 de plus de 25.000 habitants et moins de 50.000 habitants, et 9 de plus de 20.000 habitants et moins de 25.000 habitants.

(2) Les résultats du recensement des logements au 31 décembre 1947 n'ont été connus que postérieurement au dépôt du précédent projet de loi.

Ce recensement a permis de constater que sur 2.051.251 bâtiments exclusivement ou principalement destinés à l'habitation, 28.833 étaient vacants et 1.095.767 étaient occupés par leurs propriétaires.

Le nombre d'autorisations de bâtir des constructions nouvelles s'est élevé en 1948 à 20.316 et en 1949 jusqu'à fin avril 1950 à 35.516 et le rythme de la reconstruction paraît devoir se maintenir.

Rappelons qu'en 1948 il restait 57.800 bâtiments détruits par faits de guerre à reconstruire.

(3) Comparer avec l'article 9 de la loi du 25 août 1919, les articles 24 et 26 de la loi du 14 août 1920, les articles 2, 29 et 32 de la loi du 20 février 1923, les articles 1, 2, 3, 4, 5, 31, 37, 39 et 44 de la loi du 28 décembre 1926, les articles 1 et 23 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, les articles 1 et 20 de la loi du 20 mars 1940, les articles 1 et 39 de l'arrêté loi du 12 mars 1945 et l'article 1^{er} de la loi du 31 juillet 1947, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 31 mars 1948.

gelijkluidend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton. (1)

Dergelijke maatregel bleef in de lijn van het ontwerp, d.w.z. de geleidelijke terugkeer naar de vrijheid.

2°) In zake handelsovereenkomsten scheen het niet mogelijk een tussentijds regime in te stellen tussen het thans van kracht zijnde regime en de toekomstige regeling, die waarschijnlijk zal verwezenlijkt worden op het ogenblik van de goedkeuring van onderhavige wet, of zo niet, heel kort daarna.

* * *

Dit ontwerp werd onderzocht door de Commissie voor Justitie van de Senaat die er de draagwijdte van wijzigde in de loop van haar werkzaamheden. (De toepassing van de wet werd beperkt tot de panden welke hoofdzakelijk als woning dienen.)

Deze werden stop gezet door de Kamerontbinding maar ze zijn niet zonder nut geweest, want onderhavig ontwerp dat de Regering de eer heeft U voor te leggen sluit aan bij de teksten die werden opgemaakt door de Commissie voor Justitie van de Senaat en houdt eveneens rekening met de ontwikkeling van de toestand der onroerende goederen. (2)

HOOFDSTUK I.

HUUROVEREENKOMSTEN WAAROP DE WET VAN TOEPASSING IS

Eerste Artikel (3)

Huidige tekst.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten, vóór of na de

Voorgestelde tekst.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten die vóór of na

(1) Er zijn 5 gemeenten met meer dan 100.000 inwoners, 10 met meer dan 50.000 inwoners en minder dan 100.000, 29 met meer dan 25.000 en minder dan 50.000 inwoners, en 9 met meer dan 20.000 inwoners en minder dan 25.000 inwoners.

(2) De uitslagen van de telling der woongelegenheden op 31 December 1947 zijn slechts gekend geworden na het neerleggen van voorgaand ontwerp van wet.

Deze telling heeft het mogelijk gemaakt vast te stellen dat op 2.051.251 gebouwen die uitsluitend of hoofdzakelijk tot woning dienen, er 28.833 ledig stonden en 1.095.767 door hun eigenaars ingenomen werden.

Het aantal vergunningen tot het bouwen van nieuwe woningen beliep in 1948 20.316 en steeg in 1949 tot einde April 1950 tot 35.516 en het ritme van de wederopbouw schijnt behouden te blijven.

Er weze aan herinnerd dat in 1948, 57.800 door de oorlogsgebeurtenissen vernielde gebouwen nog moesten wederopgebouwd worden.

(3) Vergelijk met artikel 9 van de wet van 25 Augustus 1919, de artt. 24 en 26 van de wet van 14 Augustus 1920, de artt. 2, 29 en 32 van de wet van 20 Februari 1923, de artt. 1, 2, 3, 4, 5, 31, 37, 39 en 44 van de wet van 28 December 1926, de artt. 1 en 23 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, de artt. 1 en 20 van de wet van 20 Maart 1940, de artt. 1 en 39 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 1 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij artikel 1 van de wet van 31 Maart 1948.

aient pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble, meublé ou non, quels que soient l'usage ou la destination des lieux et, sous réserve de ce qui est dit à l'article 4, § 2, quelle que soit la nationalité des parties.

objet des immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation, bâtis, meublés ou non, quelle que soit la nationalité des parties.

inwerkingtreding er van gesloten, onverschillig of zij op een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betrekking hebben, of waartoe de plaatsen ook dienen of bestemd zijn en, behoudens het bepaalde in artikel 4, § 2, tot welke nationaliteit partijen ook behoren.

de inwerkingtreding van die wet gesloten werden en betrekking hebben op gebouwde, al dan niet gemeubileerde panden of gedeelten van panden welke hoofdzakelijk als woning dienen, onverschillig tot welke nationaliteit partijen ook behoren.

Dans son commentaire, la Commission des baux à loyer s'exprime comme suit :

« La Commission des baux à loyer, en vue de poursuivre le retour progressif au droit commun et de souligner le caractère de « loi de logement » de la loi, a limité son application aux immeubles bâtis.

« De l'avis de la Commission, c'est la partie « essentielle » de l'immeuble qui doit être bâtie.

« Ne sont donc pas exclus de l'application de la loi une cour ou un jardin attenants à l'immeuble et en constituant un « accessoire ».

« 2°) L'article 1^{er} de la loi du 31 juillet 1947 précisait qu'elle est applicable « quelle que soit la nationalité des parties, sous réserve de ce qui est dit à l'article 4, § 2. »

« L'abrogation des dispositions de l'article 4, § 2, intéressant les étrangers, étant proposée à l'article 4 du présent projet, les réserves mentionnées à l'article 1^{er} doivent, par voie de conséquence, être supprimées. »

* * *

La Commission de la Justice du Sénat a, au cours de l'examen du projet de loi du 14 décembre 1949, proposé de restreindre l'application de la loi aux immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation.

Le Gouvernement s'y est rallié.

Le caractère d'usage principal d'habitation est une question de fait.

Art. 2 (1).

Le texte proposé fusionne les textes en vigueur et certains amendements proposés par la Commission des baux à loyer.

(1) Comparer avec les articles 1 et 11 de la loi du 14 août 1920, les articles 3, 23 et 24 de la loi du 20 février 1923, les articles 2 et 43 de la loi du 28 décembre 1926, les articles 2 et 8 de la loi du 31 décembre 1929, les articles 1 et 2 de la loi du 28 décembre 1931, l'article 1^{er} de la loi du 28 décembre 1933, les articles 14 et 24 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 1^{er} de la loi du 30 décembre 1936, les articles 2 et 3 de la loi du 11 mars 1938, l'article 14 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945, l'article 2 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par les articles 2 et 3 de la loi du 31 mars 1948 et 2 de la loi du 24 août 1948.

In haar commentaar spreekt de Commissie der huurovereenkomsten zich als volgt uit :

« De Commissie der huurovereenkomsten heeft, om de geleidelijke terugkeer naar het gemeen recht te bevorderen en om er op te wijzen dat de wet een « huisvestingswet » is, haar toepassing beperkt tot de gebouwde panden.

« Naar het oordeel van de Commissie, is het het « essentiële » deel van het pand dat moet gebouwd zijn.

« Vallen dus niet buiten de toepassing van de wet, een binnenplaats of een tuin die aan een pand palen en er een « toebehoren » van uitmaken.

« 2°) Het eerste artikel van de wet van 31 Juli 1947 bepaalde nader dat zij toepasselijk is « behoudens het bepaalde in artikel 4, § 2, tot welke nationaliteit partijen ook behoren. »

« Daar de afschaffing van de bepalingen van artikel 4, § 2, betreffende de vreemdelingen, in artikel 4 van dit ontwerp voorgesteld wordt, moet het in artikel 1 vermelde voorbehoud bijgevolg opgeheven worden. »

* * *

De Commissie voor Justitie van de Senaat heeft, in de loop van het onderzoek van het ontwerp van wet van 14 December 1949, voorgesteld de wet alleen toe te passen op de panden of gedeelten van panden die in hoofdzaak als woongelegenheden dienden.

De Regering heeft zich hierbij aangesloten.

De vraag of een pand in hoofdzaak als woongelegenheden dient, is een feitelijke vraag.

Art. 2 (1).

De voorgestelde tekst voegt de van kracht zijnde teksten en sommige door de Commissie der huurovereenkomsten voorgestelde amendementen samen.

(1) Vergelijk met de artt. 1 en 11 van de wet van 14 Aug. 1920, de artt. 3, 23 en 24 van de wet van 20 Febr. 1923, de artt. 2 en 43 van de wet van 28 Dec. 1926, de artt. 2 en 8 van de wet van 31 Dec. 1929, de artt. 1 en 2 van de wet van 28 Dec. 1931, artikel 1 van de wet van 28 Dec 1933, de artt. 14 en 24 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, art. 1 van de wet van 30 Dec. 1936, de artt. 2 en 3 van de wet van 11 Maart 1938, art. 14 van de besluitwet van 12 Maart 1945, art. 2 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij de artt. 2 en 3 van de wet van 31 Maart 1948, en 2 van de wet van 24 Augustus 1948.

Le Gouvernement propose : 1°) la libération de nouvelles « tranches » d'immeubles d'après la hauteur du loyer et de nouvelles catégories d'immeubles (villas, maisons de campagne, immeubles de plaisance, immeubles qui ne sont ni à usage d'habitation ni de commerce). Il importe ici de souligner la progression de la libération.

De Regering stelt voor : 1°) de vrijgeving van nieuwe « schijven » van panden volgens het beloop van de huurprijs en van nieuwe categorieën panden (villa's, landhuizen, lusthuizen, panden die noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden gebruikt worden). Hier is het van belang de vooruitgang van de vrijgeving te onderlijnen.

ANNEES — JAREN	COMMUNES — GEMEENTEN	Valeur locative annuelle normale au 1 ^{er} août 1939 Normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939	
		Immeubles — Panden	Parties d'immeubles — Gedeelten van panden
1.	2.	3.	4.
A. 1947 et-en 1948	Agglomération bruxelloise — <i>Brusselse agglomeratie</i>	30.000 fr.	20.000 fr.
1949 et-en 1950	» » » »	27.000 fr.	18.000 fr.
1951	» » » »	15.000 fr.	12.000 fr.
B. 1947 et-en 1948	Communes de plus de 100.000 habitants et des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne.	24.000 fr.	16.000 fr.
1949 et-en 1950	<i>Gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi.</i>	21.600 fr.	14.400 fr.
1951		12.000 fr.	9.000 fr.
C. 1947 et-en 1948	Communes de 20.000 à 100.000 habitants.	18.000 fr.	12.000 fr.
1949 et-en 1950	<i>Gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners.</i>	16.200 fr.	10.800 fr.
1951		10.000 fr.	8.000 fr.
D. 1947 et-en 1948	Communes de moins de 20.000 habitants.	12.000 fr.	8.000 fr.
1949 et-en 1950	<i>Gemeenten met minder dan 20.000 inwoners.</i>	10.800 fr.	7.200 fr.
1951		7.000 fr.	5.500 fr.
E. 1951	Communes de moins de 5.000 habitants.	6.000 fr.	4.000 fr.
	<i>Gemeenten met minder dan 5.000 inwoners.</i>		

2°) Le maintien de la division des communes du pays par catégories basées sur le nombre de leurs habitants; ce nombre devra évidemment être calculé à partir de 1951 suivant le recensement de la population au 1^{er} janvier 1948. Quelques communes ont été ajoutées aux agglomérations carolorégienne et liégeoise sur avis conforme des autorités administratives et judiciaires.

3°) Ainsi que nous l'avons exposé plus haut, le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la présente loi les locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans les communes de moins de 20.000 habitants qu'il déterminera.

Pour faire usage du pouvoir octroyé, le Roi devra être en possession de trois avis conformes.

2°) Het behoud van de verdeling van de gemeenten van het land in categorieën, gesteund op het aantal inwoners van die gemeenten; dit aantal dient van af 1951 blijkbaar berekend volgens de telling van de bevolking op 1 Januari 1948. Enkele gemeenten werden bij de agglomeraties Charleroi en Luik gevoegd op eensluidend advies van de bestuurlijke en rechterlijke overheden.

3°) Zoals wij hoger uiteengezet hebben, kan de Koning, na eensluidend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, van de toepassing van deze wet uitsluiten de huurovereenkomsten betreffende al de panden of gedeelten van panden gelegen in gemeenten met minder dan 20.000 inwoners, gemeenten die hij zal aanduiden.

Om gebruik te maken van de hem verleende macht, moet de Koning in het bezit zijn van drie eensluidende adviezen.

La loi laisse toute liberté d'appréciation au gouverneur, au président du tribunal et au juge de paix. En principe, les communes sinistrées, les communes faisant parties de grandes agglomérations et les communes dont la population est composée presque entièrement d'économiquement faibles, ne devront pas être exclues de l'application de la loi. D'autre part, si des enquêtes administratives font ressortir l'existence d'un grand nombre d'immeubles ou de parties d'immeubles à louer, l'exclusion s'indiquerait. (1)

4°) Les exclusions ne prendront cours qu'à partir de la date de l'année, correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

(1) LISTE DES COMMUNES DE

+ de 100.000 h.	+ de 50.000 h. — de 100.000 h.	+ de 25.000 h. — de 50.000 h.	+ de 20.000 h. — de 25.000 h.
-----------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

ANVERS

Anvers	Borgerhout Deurne Malines	Berchem Hoboken Merksem Wilrijk Lierre Turnhout	Geel
--------	---------------------------------	--	------

BRABANT

Bruxelles Schaerbeek	Anderlecht Etterbeek Ixelles Molenbeek St-J. Saint-Gilles Uccle	Forest Jette St-Josse-ten-N. Vilvorde Woluwe- St-Lambert Louvain	Tirlemont
-------------------------	--	--	-----------

FLANDRE OCCIDENTALE

Bruges	Courtrai Mouscron Oostende Roulers	Menin
--------	---	-------

FLANDRE ORIENTALE

Gand	Alost Renaix Lokeren Saint-Nicolas	St-Amandsberg
------	---	---------------

HAINAUT

Charleroi Jumet Mons Tournai	Gilly La Louvière Marchienne- au-Pont Marcinelle Montignies- sur-Sambre
---------------------------------------	---

LIEGE

Liège	Herstal Seraing Verviers
-------	--------------------------------

LIMBOURG

Genk Hasselt

NAMUR

Namur

5

10

30

9

De wet laat aan de gouverneur, de voorzitter van de rechtbank en de vrederechter alle beoordelingsvrijheid. In principe moeten de geteisterde gemeenten, de gemeenten welke deel uitmaken van grote agglomeraties en de gemeenten waarvan de bevolking bijna geheel uit economisch zwakken bestaat, van de toepassing van de wet niet uitgesloten worden. Indien anderzijds uit bestuurlijke onderzoeken het bestaan mocht blijken van een groot aantal panden of gedeelten van panden, welke te huur zijn, dan zou de uitsluiting zich opdringen. (1)

4°) De uitsluitingen zullen slechts ingaan van af de datum van het jaar die overeenkomt met de datum van de ingenottreding.

(1) LIJST DER GEMEENTEN MET :

meer dan 100.000 inw.	meer dan 50.000 inw. minder dan 100.000 inw.	meer dan 25.000 inw. minder dan 50.000 inw.	meer dan 20.000 inw. minder dan 25.000 inw.
--------------------------	---	--	--

ANTWERPEN

Antwerpen	Borgerhout Deurne Mechelen	Berchem Hoboken Merksem Wilrijk Lier Turnhout	Geel
-----------	----------------------------------	--	------

BRABANT

Brussel Schaarbeek	Anderlecht Etterbeek Elsene St-Jans-Molen- beek Sint-Gillis Ukkel	Vorst Jette St-Joost-ten-Node Vilvoorde St-Lambrechts- Woluwe Leuven	Tienen
-----------------------	---	--	--------

WEST-VLAANDEREN

Brugge	Kortrijk Moeskroen Oostende Roeselare	Menen
--------	--	-------

OOST-VLAANDEREN

Gent	Aalst Ronse Lokeren Sint-Niklaas	St-Amandsberg
------	---	---------------

HENEGOUWEN

Charleroi Jumet Bergen Doinik	Gilly La Louvière Marchienne- au-Pont Marcinelle Montignies- sur-Sambre
--	---

LUIK

Luik	Herstal Seraing Verviers
------	--------------------------------

LIMBURG

Genk Hasselt

NAMEN

Namen

5

10

30

9

Le dernier paragraphe de l'article accorde un préavis de congé de 6 mois aux preneurs actuels des immeubles ou parties d'immeubles exclus par le projet.

Le Gouvernement n'a pas maintenu tous les privilèges octroyés dans les alinéas 2 et suivants du § 5 de l'article 2 de la loi du 31 juillet 1947, se ralliant aux considérations suivantes de la Commission des Baux à loyer :

« Le législateur de 1947 avait établi au profit de certaines catégories de preneurs particulièrement intéressants (invalides, veuves, orphelins, familles nombreuses, personnes âgées ou malades), le privilège d'un préavis d'un an au lieu de six mois, en cas d'occupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble échappant à l'application de la prorogation légale.

» La Commission estime qu'en égard à l'augmentation du nombre des logements depuis l'année 1947 et tenant compte de la jurisprudence des magistrats cantonaux en matière de délais d'expulsion, en faveur des preneurs malheureux et de bonne foi, il n'y a plus lieu à maintien de ce privilège. »

— Tenant compte des débats en commission de la Justice du Sénat, le Gouvernement a cependant doublé le préavis au profit des preneurs ayant au moins quatre enfants à charge, habitant avec eux.

CHAPITRE II.

DE LA PROROGATION DES BAUX A LOYER

Art. 3, 4 et 5

Pour la compréhension du commentaire ci-dessous des articles 3, 4 et 5, nous présentons ci-après les textes comparés actuels et proposés.

Texte actuel.

Art. 3.

Toute location soumise à la présente loi est prorogée de plein droit jusqu'au 31 décembre 1950.

Le bailleur qui, pour cette époque ou pour une date postérieure, voudra mettre

Texte proposé.

Art. 3.

§ 1^{er}. — *Sous réserve des dispositions prévues à l'article 4*, toute location soumise à la présente loi, *qu'il y ait congé ou non*, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1952, correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

De laatste paragraaf van het artikel staat een huur-opzegging van 6 maanden toe aan de huidige huurders van de panden of gedeelten van panden, die door het ontwerp zijn uitgesloten.

De Regering heeft al de voorrechten, toegestaan in de alinea's 2 en volgende van § 5 van artikel 2 van de wet van 31 Juli 1947, niet behouden; ze heeft zich aangesloten bij de volgende beschouwingen van de Commissie der huurovereenkomsten :

« De wetgever van 1947 had ten voordele van zekere categorieën huurders, die een speciale belangstelling verdienen (invaliden, weduwen, wezen, grote gezinnen, bejaarde of zieke personen), een voorrecht voorzien, namelijk een opzegging van één jaar in plaats van zes maanden, in geval zij een onroerend goed of gedeelte van onroerend goed betrokken dat buiten de toepassing van de wettelijke verlenging viel.

» De Commissie oordeelt dat, gezien de verhoging van het aantal woongelegenheden sedert het jaar 1947 en op grond van de rechtspraak van de kantonale magistraten in zake uitzettingstermijnen ten voordele van ongelukkige en te goeder trouw zijnde huurders, er geen reden meer bestaat om dit voorrecht te behouden. »

— Rekening houdend met de besprekingen in de Commissie voor Justitie van de Senaat, heeft de Regering nochtans de opzeggingstermijn verdubbeld ten behoeve van de huurders die ten minste vier met hen wonende kinderen ten laste hebben.

HOOFDSTUK II.

VERLENGING VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

Art. 3, 4 en 5.

Om de onderstaande commentaar van de artikelen 3, 4 en 5, goed te doen begrijpen, laten wij hieronder de vergelijkende huidige en voorgestelde teksten volgen.

Huidige tekst.

Art. 3.

Elke huur die aan deze wet is onderworpen, wordt van rechtswege verlengd tot 31 December 1950.

Een verhuurder, die tegen dat tijdstip of tegen een latere datum aan de ver-

Voorgestelde tekst.

Art. 3.

§ 1. — *Behoudens het bepaalde in artikel 4*, is elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1952 die met de datum van de ingentreding overeenstemt.

fin au bail prorogé, sera tenu de donner un préavis de trois mois.

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

Art. 4.

§ 1^{er}. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur, telles qu'elles résultent de la convention ou, éventuellement, telles qu'elles ont été modifiées par la loi ou par jugement.

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

§ 2. — Le juge peut retirer au preneur le bénéfice total ou partiel de la prorogation lorsqu'il existe des motifs exceptionnellement graves dans le chef du bailleur.

Toutefois ce retrait ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation les Belges ou ressortissants des pays associés à la Belgique dans la guerre se trouvant dans les conditions prévues à l'article 2, § 5, alinéa 2 et suivants, à moins que celui au profit duquel le retrait est demandé ou un membre de sa famille habitant et domicilié avec lui depuis six mois au moins au moment du congé n'appartiennent eux-mêmes à l'une des catégories visées à l'article 2, § 5, alinéa 2 et suivants.

Les invalides dont l'inva-

§ 2. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur, telles qu'elles résultent de la convention ou, éventuellement, telles qu'elles ont été modifiées par la loi ou par jugement.

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

Art. 4.

§ 1^{er}. — *Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien.*

§ 2. — *Tout bailleur peut aussi demander le retrait total ou partiel de la prorogation, en cas de motif grave de son chef.*

lengde overeenkomst een einde wil maken. is gehouden de huur drie maanden te voren op te zeggen.

De opzegging wordt betekend bij deurwaardersexploot of bij ter post aangezekend schrijven.

Art. 4.

§ 1. — Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder al zijn verplichtingen tegenover de verhuurder, zoals die blijken uit de overeenkomst of, eventueel, zoals gewijzigd bij de wet of bij vonnis, nakomt.

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

§ 2. — De rechter kan het geheel of gedeeltelijk genot van de verlenging aan de huurder onttrekken wanneer er bijzonder gewichtige redenen in hoofde van de verhuurder aanwezig zijn.

Deze intrekking kan, evenwel, niet ten gevolge hebben dat de Belgen of onderdanen van met België in de oorlog verenigde landen, die voldoen aan de voorwaarden gesteld bij artikel 2, § 5, 2^e alinea en volgende, van hun woning beroofd worden, tenzij degene te wiens behoefte de intrekking wordt gevorderd of een van zijn familieleden, die bij de opzegging sedert ten minste zes maanden bij hem inwoont en bij hem zijn woonplaats heeft, zelf tot een van de in artikel 2, § 5, alinea 2 en volgende bedoelde categorieën behoren.

De invaliden wier invali-

§ 2. — Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder voldoet aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder zoals zij uit de overeenkomst blijken of, eventueel, zoals zij bij de wet of bij vonnis werden gewijzigd.

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

Art. 4.

§ 1. — *De eigenaar van één enkele woning heeft het recht de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken.*

§ 2. — *Elk verhuurder kan ook gehele of gedeeltelijke intrekking van de verlenging eisen ingeval hij een gewichtige reden heeft.*

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

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

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

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

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

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

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

c) qui sont inscrits sur la liste dressée par les auditeurs militaires en exécution de l'arrêté-loi du 19 septembre 1945 relatif à l'épuration

ditéit 100 t.h. atteint, kan men de verlenging krachtens deze bepaling niet ontnemen, tenzij degene te wiens bate de intrekking gevraagd wordt zelf door een invaliditeit van 100 t.h. getroffen is.

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

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

op de bepalingen van titel I van boek II van het Wetboek van Strafrecht op de misdaden en wanbedrijven tegen de veiligheid van de Staat of op de artikelen 17 en 18 der wet van 27 Mei 1870 bevattende het Militair Strafrechtboek ;

op de bepalingen van de besluitwet van 10 Januari 1941 in zake de door de vijand genomen maatregelen van buitenbezitstelling ;

op de bepalingen van de besluitwet van 10 April 1941, betreffende het verbod van betrekkingen van economische aard met de vijand ;

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

c) die ingeschreven zijn op de lijst door de krijgsauditeurs opgemaakt ter uitvoering van de besluitwet van 19 September 1945

civique, lorsque leur inscription est devenue définitive.

§ 3. — *Toutefois le retrait de la prorogation ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation, sauf au cas où le bailleur appartient lui-même à l'une de ces catégories ;*

- 1° *les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux ;*
- 2° *les invalides dont l'invalidité légalement constatée atteint 100 % ;*
- 3° *les preneurs âgés de soixante-dix ans au moins.*

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

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

Le bailleur empêché de réaliser cet objet par suite de cas fortuit ou de force majeure n'est pas tenu à réparation de dommage subi par le preneur ? Dans les quinze jours de la survenance du cas fortuit ou de

betreffende de epuratie in zake burgertrouw, indien hun inschrijving definitief geworden is.

§ 3. — *Evenwel mag het intrekken van de verlenging niet van hun woning berooven, tenzij de verhuurder zelf tot een van deze categorieën behoort :*

- 1° *de gezinshoofden, die ten minste vier bij hen inwonende kinderen ten laste hebben ;*
- 2° *de invaliden wier wettelijk vastgestelde invaliditeit 100 t.h. bedraagt ;*
- 3° *de huurders die ten minste zeventig jaar oud zijn.*

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

§ 4. — De verhuurder kan, in elk geval, om een wettige reden, de intrekking van de verlenging eisen, indien hij aan de huurder een woning verschaft die, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, onverminderd een evenredige verlaging van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

§ 4. — Ingeval de verlenging werd ingetrokken om in hoofde van de verhuurder aanwezige gewichtige of wettige redenen, heeft de vroegere bewoner recht op schadevergoeding en, in voorkomend geval, op wederingenottreding indien degene te wiens bate de verlenging werd ingetrokken niet binnen zes maanden, te rekenen van het vertrek van de huurder, het doel verwezenlijkt heeft met het oog waarop de intrekking verleend of aanvaard werd.

De verhuurder, verhinderd door toeval of overmacht om dit doel te verwezenlijken, is niet verplicht de schade te vergoeden,

force majeure, le bailleur est tenu d'en aviser le preneur par voie d'une lettre recommandée en l'informant qu'il peut demander sa réintégration dans la quinzaine de la notification et par la même voie.

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

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

§ 5. — *La prorogation peut également être retirée à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession et qui en dispose ou a pu en disposer depuis le 1^{er} août 1947.*

§ 6. — *Lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation pour un motif grave ou légitime, le juge recherche le cas échéant, si les locaux nécessaires ne peuvent être obtenus par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur. Le juge pourra, même d'office, prescrire la mise en cause de ces locataires.*

Art. 5.

§ 1^{er}. — *Le propriétaire d'une seule habitation qui entend retirer la prorogation, ou le bailleur qui, pour la date d'expiration de la prorogation ou pour une date ultérieure, entend mettre fin au bail, est tenu de donner un préavis de trois*

door de huurder geleden. Binnen vijftien dagen na het overkomen van de toevallige gebeurtenis of van de overmacht, is hij gehouden, bij aangetekend schrijven, kennis er van te geven aan de huurder en hem te berichten dat hij binnen vijftien dagen na de betekening en op dezelfde wijze zijn wederingenottreding kan vragen.

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

§ 6. — Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging vraagt ten einde zelf het gehuurde pand te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken, gaat de rechter, op vordering van de huurder, na of de nodige woonruimten door de verhuurder niet billijker op een andere manier kunnen verkregen worden, inzonderheid door opzegging van of door intrekking van verlenging aan andere huurders van dezelfde verhuurder. De rechter kan het in de zaak roepen van die huurders voorschrijven.

§ 5. — *De verlenging kan eveneens onttrokken worden aan elk huurder, die een pand of een gedeelte van een pand bezit, dat, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, en die er sedert 1 Augustus 1947 over beschikt of heeft kunnen beschikken.*

§ 6. — Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging eist om een gewichtige of wettige reden, gaat de rechter in voorkomend geval na of de verhuurder de nodige woonruimte niet op een andere manier kan verkrijgen, met name door andere huurders van dezelfde verhuurder op te zeggen of hun verlenging in te trekken. De rechter kan, zelfs ambtshalve, gelasten dat die huurders in de zaak worden geroepen.

Art. 5.

§ 1. — *De eigenaar van een enkele woning, die de verlenging wil intrekken of de verhuurder die tegen het verstrijken van de verlenging of tegen een latere datum een einde wil maken aan de huur, is gehouden de opzegging te doen ten*

mois au moins, prenant cours au plus tôt à l'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 2. — Le préavis doit être de six mois si le bailleur se prévalant de l'article 4, § 1^{er}, a acquis l'immeuble ou la partie d'immeuble après le 30 novembre 1949.

§ 3. — Tous préavis ou congés seront notifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

§ 4. — Dans les cas de l'article 4, §§ 1^{er}, 2 et 4, l'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts et, le cas échéant, à la réintégration, si, à moins de justifier d'un empêchement résultant de cas fortuit ou de force majeure, le bénéficiaire du retrait de la prorogation n'a pas réalisé dans les trois mois du départ du preneur, l'objet en vue duquel la prorogation a été retirée.

Il en est de même, sous la même réserve, au cas où l'occupation du bien loué envisagé par le préavis ou le congé ne s'est pas prolongée pendant au moins deux ans.

minste drie maanden te voren, ingaande ten vroegste op de datum van inwerking-treding van deze wet.

§ 2. — De huur moet zes maand te voren opgezegd worden wanneer de verhuurder, zich beroepende op artikel 4, § 1, het pand of gedeelte van pand verkregen heeft na 30 November 1949.

§ 3. — De opzegtermijn of de opzegging zelf moet betekend worden bij deurwaardersexploot of ter post aangetekende brief.

§ 4. — In gevallen als bedoeld bij art. 4, §§ 1, 2 en 4, heeft de vroegere gebruiker recht op schadevergoeding en, in voorkomend geval, op terugkeer in het goed, indien degene, te wiens behoeve de verlening ingetrokken is, binnen drie maanden na het uittreden van de huurder, het doel, waarvoor de verlening ingetrokken is, niet verwezenlijkt heeft, tenzij hij aantoonst verhinderd te zijn geweest door toeval of overmacht.

Hetzelfde geldt, onder hetzelfde voorbehoud, in geval het goed, waarvan de huur opgezegd is, niet ten minste gedurende twee jaar gebruikt wordt.

Art. 3 (1)

— Dans son rapport, la Commission des baux à loyer s'exprime comme suit :

« 1°) La Commission n'estimant pas pouvoir préjuger de l'avenir proroge les locations soumises à la loi jusqu'à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

« 2°) Des travaux préparatoires de la loi du 31 juillet 1947 (Rapport de la Commission de la Justice du Sénat du 29 mai 1947, Doc. 158, Annales de la Chambre des Représentants du 8 juillet 1947), il semblait résulter que la prorogation légale excluait la tacite reconduction.

« La jurisprudence se divisa sur la question. (Voir les nombreux jugements en sens divers cités dans le *Journal des Tribunaux* du 13 mars 1949 (2). La division surgit même au sein du Tribunal de première instance de Bruxelles — Jurisprudence divergente des 11^e chambre, 11^e chambre bis, 11^e chambre ter.)

« Le législateur, saisi de la question lors des débats de la loi du 31 mars 1948, préféra s'en référer à l'appréciation des tribunaux. (Rapport de la Commission de la Justice du Sénat du 26 février 1948, n° 190.)

« La Commission des baux à loyer opta pour la notification d'un congé lorsqu'il s'agit de locations faites sans écrit ou continuées par tacite reconduction.

« Ces locations sont soumises à la prorogation à l'expiration du délai de congé conforme à l'usage des lieux. »

— Le Gouvernement a cependant opté pour la prorogation générale de plein droit sans congé, pour éviter le flot de « congés » que susciterait le texte de la Commission.

— Tenant compte des débats à la Commission de la Justice du Sénat, le projet fusionne les dispositions de l'alinéa premier du § 1 de l'article 3 et le § 1 de l'article 4 de la loi actuelle et reporte à l'article 5 les alinéas 2 et 3 du § 1 de l'article 3.

(1) Comparer avec l'art. 1^{er} de la loi du 25 août 1919, les art. 1, 2 et 3 de la loi du 14 août 1920, les art. 1, 4, 26 et 34 de la loi du 20 février 1923; les art. 6, 8 et 11 de la loi du 23 décembre 1926, les art. 1 et 6 de la loi du 31 décembre 1929, l'art. 1^{er} des lois des 30 décembre 1932 et 28 décembre 1933, l'art. 16 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'art. 1^{er} de la loi du 30 décembre 1936, les art. 4 et 7 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et les art. 3 et 4, § 1^{er}, de la loi du 31 juillet 1947, modifié par l'article 1^{er} des lois du 24 août 1948, 22 décembre 1949 et 30 juin 1950.

(2) Voir également *Journal des Juges de paix* — pages 23 à 30, 94 et 232. Année 1949.

Art. 3 (1)

— In haar verslag drukt de Commissie der huurovereenkomsten zich als volgt uit :

« 1°) De Commissie, die meent de toekomst niet te mogen vooruitlopen, verlengt de onder de toepassing van de wet vallende huurovereenkomsten tot de datum van het jaar 1952 welke overeenkomt met de datum van de ingenottreding.

« 2°) Uit de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 31 Juli 1947 (verslag van de Commissie voor Justitie van de Senaat van 29 Mei 1947, Besch. 158, Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers van 8 Juli 1947), scheen te blijken dat de wettige verlenging de stilzwijgende inhuring zou uitsluiten.

« De rechtspraak is het niet eens over deze zaak. (Zie de talrijke in verschillende zin uitgesproken vonnissen aangehaald in het *Journal des Tribunaux* van 13 Maart 1949 (2). Zelfs in de schoot van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel is men het niet eens: uiteenlopende rechtspraak van de 11^e kamer, 11^e kamer bis, 11^e kamer ter.)

« De wetgever, die deze kwestie te behandelen kreeg tijdens de bespreking van de wet van 31 Maart 1948, verkoos de zaak aan het oordeel van de rechtbanken over te laten. (Verslag van de Commissie voor Justitie van de Senaat van 26 Februari 1948, n° 190).

« De Commissie der huurovereenkomsten gaf de voorkeur aan de betekening van een huuropzegging wanneer het gaat over huurovereenkomsten die niet schriftelijk gebeurden of bij stilzwijgende inhuring werden voortgezet.

« Deze huurovereenkomsten vallen onder de verlenging, bij het verstrijken van de termijn van huuropzegging, overeenkomstig het plaatselijk gebruik. »

— De Regering heeft nochtans de voorkeur gegeven aan de algemene verlenging van rechtswege zonder opzegging, om de vloed van « opzeggingen » te vermijden die de tekst van de Commissie zou veroorzaken.

— Rekening houdende met de besprekingen in de Commissie voor Justitie van de Senaat, versmelt het ontwerp de bepalingen van de eerste alinea van § 1 van artikel 3 en van § 1 van artikel 4 der huidige wet en brengt naar artikel 5 de alinea's 2 en 3 van § 1 van artikel 3 over.

(1) Vergelijk met artikel 1 van de wet van 25 Augustus 1919, de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 14 Augustus 1920, de artikelen 1, 4, 26 en 34 van de wet van 20 Februari 1923, de artikelen 6, 8 en 11 van de wet van 23 December 1926, de artikelen 1 en 6 van de wet van 31 December 1929, art. 1 van de wetten van 30 December 1932 en 28 December 1933, art. 16 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, art. 1 van de wet van 30 December 1936, de artt. 4 en 7 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en de artt. 3 en 4, § 1 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij art. 1 van de wetten van 24 Augustus 1948, 22 December 1949 en 30 Juni 1950.

(2) Zie eveneens *Journal des Juges de Paix*, blz. 23 tot 30, 94 en 232, jaargang 1949.

Art. 4 (1)

Le projet s'inspire du texte présenté par la Commission des baux à loyer et des travaux de la Commission de la Justice du Sénat.

L'article 4 du projet a pour objet de déterminer les conditions de retrait de la prorogation légale.

1) Une première innovation proposée par la Commission des baux à loyer fait l'objet du § 1 ainsi conçu :

« Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation, afin d'occuper personnellement l'immeuble. »

Par « le propriétaire » il faut entendre non seulement une personne physique mais également plusieurs personnes en indivision (une mère avec ses enfants, par exemple) et même une personne morale. Il ne sera évidemment pas nécessaire en ce cas que tous les propriétaires indivis occupent personnellement l'immeuble. Il suffit que l'un d'eux y habite.

Par « habitation » il faut entendre un seul corps de bâtiment servant à l'habitation. Une propriété qui comprendrait un bâtiment principal d'habitation et une maison destinée à un concierge, ne constitue pas « une seule habitation », mais la « seule habitation » peut comprendre un grand nombre de pièces si elle n'a pas été construite pour être louée par appartement.

Lorsqu'il s'agit d'un building comprenant plusieurs appartements, on ne peut parler d'une seule habitation.

Par « occuper personnellement » l'immeuble il va de soi qu'il faut entendre une occupation du propriétaire et des personnes habitant avec lui et notamment les membres de sa famille. »

2) « Le législateur de 1947 distinguait », dit le rapport de la Commission des baux à loyer, « d'une part les locataires privilégiés (par considérations patriotiques ou économiquement faibles), les locataires spécialement privilégiés (invalides à 100 %), d'autre part, une variété de motifs (inexécution des obligations par le preneur — motifs exceptionnellement graves dans le chef du bailleur — motifs légitimes — preneur propriétaire — mesure d'intérêt général) :

(1) Comparer avec les articles 2, 4 et 5 de la loi du 25 août 1919, les articles 2, 3 et 35 de la loi du 14 août 1920, les articles 1^{er}, 3 et 4 de la loi du 20 février 1923, les articles 6, 7, 8 et 42 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 16 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 7 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 4 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par les articles 4 et 5 de la loi du 31 mars 1948.

Art. 4 (1)

Het ontwerp leunt aan bij de door de Commissie der huurovereenkomsten voorgelegde tekst en bij de werkzaamheden van de Commissie voor Justitie van de Senaat.

Artikel 4 van het ontwerp beoogt de voorwaarden van intrekking der wettelijke verlenging te bepalen.

1) Een eerste door de Commissie der huurovereenkomsten voorgestelde innovatie maakt het voorwerp uit van de eerste paragraaf, die als volgt luidt :

« De eigenaar van één enkele woning heeft het recht de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken. »

Door « de eigenaar » dient niet alleen te worden verstaan de natuurlijke persoon doch eveneens verschillende onverdeelde personen (een moeder met haar kinderen bij voorbeeld) en zelfs een rechtspersoon. Het zal in dit geval vanzelfsprekend niet nodig zijn dat al de onverdeelde eigenaars het pand zelf betrekken. Het volstaat dat een hunner er woont.

Door « woning » dient te worden verstaan één enkel gebouw dat tot woning dient.

Een eigendom dat een hoofdwoongebouw zou omvatten en een voor een huisbewaarder bestemd huis, maakt niet « één enkele woning » uit, maar de « enkele woning » kan een groot aantal vertrekken bevatten indien zij niet gebouwd werd om bij appartementen te worden verhuurd.

Wanneer het een flatgebouw betreft dat verschillende appartementen omvat, kan men niet van één enkele woning spreken.

Door « het goed zelf te betrekken » dient vanzelfsprekend te worden verstaan een betrekken van de eigenaar en van de personen die met hem wonen en onder meer de leden van zijn gezin.

2) « De wetgever van 1947 », zegt het verslag van de Commissie der huurovereenkomsten, « maakte enerzijds een onderscheid tussen de bevoorrechte huurders (uit vaderlandslievende oogmerken of economisch zwakken), de speciaal bevoorrechte huurders (invaliden met 100 t.h.), anderzijds, een heel stel redenen (niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen; uitzonderlijk gewichtige redenen in de persoon van de verhuurder; wettige redenen; huurder eigenaar; maatregelen van algemeen belang) :

(1) Vergelijk met de artt. 2, 4 en 5 van de wet van 25 Augustus 1919, de artt. 2, 3 en 35 van de wet van 14 Augustus 1920, de artt. 1, 3 en 4 van de wet van 20 Februari 1923, de artt. 6, 7, 8 en 42 van de wet van 28 December 1926, artikel 16 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 7 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 4 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd door de artikelen 4 en 5 van de wet van 31 Maart 1948.

» 1^o) Le retrait de la prorogation pour motifs exceptionnellement graves était impossible lorsque le bailleur se trouvait en présence de locataires privilégiés et que le retrait avait pour effet de priver ceux-ci d'un logement, quel que fût l'état de fortune de ces locataires.

» La Commission des baux à loyer, en vue de poursuivre le retour au droit commun et d'éviter tout abus, a décidé de supprimer le caractère obligatoire des privilèges et de s'en remettre à l'appréciation du juge.

» C'est ainsi que, lorsque le bailleur invoquera des motifs exceptionnellement graves dans son chef, le juge pourra retirer le bénéfice de la prorogation à un invalide de guerre jouissant d'une large aisance.

» La Commission des baux à loyer a tenu cependant à souligner que sa décision ne peut porter atteinte au principe que les invalides, les veuves et orphelins de guerre, les sinistrés, les pères de familles nombreuses, les locataires malades ou très âgés, méritent une protection spéciale. Ce n'est donc que dans le cas où les personnes, faisant partie des catégories supprimées, sont dans une large aisance, que le juge pourra retirer la prorogation pour motifs exceptionnellement graves.

» 2^o) La Commission des baux à loyer a maintenu la distinction entre les motifs exceptionnellement graves et les motifs légitimes.

» La Commission tient à signaler qu'elle considère comme un motif légitime entrant dans les conditions d'application du § 3 de l'article 4, l'intention d'une société de constructions, agréée par la Société nationale des habitations et logements à bon marché, de procéder par transfert de locataires à une meilleure répartition de ses logements, d'après l'importance numérique du ménage des occupants.

» 3^o) La Commission, tenant compte des espoirs déçus des personnes qui auraient acheté un immeuble en vue de l'occuper à l'expiration de la loi du 31 juillet 1947, accorde un privilège aux propriétaires d'une seule habitation.

» 4^o) La Commission a estimé également devoir, dans l'intérêt d'une bonne justice, assouplir et améliorer les dispositions du § 6 de l'article 4.

» Lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation en invoquant un motif exceptionnellement grave ou légitime, le juge recherche d'office si les locaux nécessaires ne peuvent pas être obtenus plus équitablement par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur.

1^o) De intrekking van de verlenging om uitzonderlijk gewichtige redenen was onmogelijk wanneer de verhuurder zich tegenover bevoorrechte huurders bevond en wanneer de intrekking voor gevolg had dat dezen beroofd werden van een woongelegenheden, welke ook het vermogen van die huurders was.

» De Commissie der huurovereenkomsten heeft, om de terugkeer tot het gemeen recht te bevorderen en om elk misbruik te vermijden, besloten het verplichtend karakter van de voorrechten op te heffen en zich te verlaten op het oordeel van de rechter.

» Zo zal, wanneer de verhuurder uitzonderlijk gewichtige redenen in zijn persoon inroept, de rechter het genot van de verlenging kunnen ontnemen aan een oorlogs-invalide die een ruime welstand geniet.

» De Commissie der huurovereenkomsten heeft er nochtans prijs op gesteld er op te drukken dat haar beslissing geen inbreuk mag maken op het principe dat de invaliden, de oorlogsweduwen en -wezen, de oorlogsgetroffenen, de vaders van grote gezinnen, de zieke of zeer bejaarde huurders, een bijzondere bescherming verdienen. Dus slechts in het geval dat de personen, die deel uitmaken van de uitgeschakelde categorieën, een ruime welstand genieten, zal de rechter de verlenging kunnen intrekken om uitzonderlijk gewichtige redenen.

» 2^o) De Commissie der huurovereenkomsten heeft het onderscheid behouden tussen de uitzonderlijk gewichtige redenen en de wettige redenen.

» De Commissie wil er op wijzen dat ze als een wettige reden, vallende onder de toepassingsvoorwaarden van § 3 van artikel 4, beschouwt de bedoeling van een door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken erkende bouwonderneming, door overdracht van huurders over te gaan tot een betere verdeling van haar woongelegenheden volgens het numeriek belang van het gezin van de huurders.

» 3^o) De Commissie, rekening houdende met de bedrogen verwachtingen van de personen die een onroerend goed zouden gekocht hebben om het bij het verstrijken van de wet van 31 Juli 1947, te betrekken, kent een voorrecht toe aan de eigenaars van één enkele woongelegenheden.

» 4^o) De Commissie heeft eveneens gemeend, in het belang van een goede rechtsbedeling, de bepalingen van § 6 van artikel 4 te moeten soepeler maken en verbeteren.

» Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging vraagt en hierbij een uitzonderlijk gewichtige of wettige reden inroept, onderzoekt de rechter ambtshalve of de nodige lokalen door de verhuurder niet billijker kunnen bekomen worden op een andere manier, onder meer door aan de andere huurders van dezelfde verhuurder, de huur op te zeggen of de verlenging in te trekken.

» Le juge pourra, même d'office, prescrire la mise en cause de ces locataires,

» C'est ainsi que la Commission estime qu'en cas de pluralité de locaux, donnés en location par un même bailleur et de surface habitable sensiblement équivalente, susceptibles d'être repris, le bailleur exercera son droit de reprise sur celui qui est occupé par le ménage comptant le plus petit nombre de personnes.

» La Commission souligne une fois de plus le souci du législateur de protéger les familles nombreuses et s'élève contre l'attitude des propriétaires cherchant à se débarrasser d'abord de leurs locataires, pères de familles nombreuses. »

— Le Gouvernement a cependant maintenu les privilèges accordés aux familles nombreuses, aux invalides dont l'invalidité atteint 100 p.c. et aux personnes âgées de soixante-dix ans, et se ralliant aux délibérations de la Commission de la Justice du Sénat, a supprimé le caractère exceptionnel que devait avoir le motif grave suivant la législation de 1947.

Art. 5 (1).

Cet article a pour objet :

1°) les conditions et la durée du préavis de congé.

Un avantage est accordé au bailleur qui a acquis un immeuble avant le 30 novembre 1949, croyant que la loi de 1947 ne serait pas prorogée.

Par « acquis » il faut entendre notamment les modes d'acquisition prévus aux articles 711 et 712 du Code civil.

Les propriétaires indivis d'un immeuble acquis par succession, peuvent donc bénéficier de la loi. Il en est de même des donataires.

2°) les conditions d'octroi de dommages et intérêts au preneur victime d'abus du bailleur en matière de retrait de prorogation.

Il va sans dire qu'en matière d'occupation du bien loué les héritiers continuent la personne de leur auteur.

(1) Comparez avec les articles 1, § 1, de l'Arrêté royal du 29 décembre 1924, 1, § 1, de l'Arrêté royal du 1^{er} février 1926, 6 et 11 de la loi du 28 décembre 1926, 7, § 1, et 12 de l'Arrêté royal du 31 décembre 1929, 3 de la loi du 31 juillet 1947.

» De rechter zal zelfs van ambtswege kunnen gelasten dat die huurders in de zaak worden geroepen.

» Zo oordeelt de Commissie dat, in geval er verscheidene percelen zijn die door een zelfde verhuurder in huur gegeven worden en ongeveer een gelijke bewoonbare oppervlakte hebben en vatbaar zijn voor terugneming, de verhuurder zijn recht van terugneming zal uitoefenen op datgene dat door het gezin met het kleinste aantal personen betrokken wordt.

» De Commissie drukt nogmaals op de bezorgdheid van de wetgever om de grote gezinnen te beschermen en verzet zich tegen de houding van de eigenaars die eerst en vooral zich trachten af te maken van hun huurders die een groot gezin hebben. »

— De Regering heeft nochtans de aan de grote gezinnen, aan de invaliden wier invaliditeit 100 t.h. bereikt en aan de zeventigjarigen toegestane voorrechten behouden, en heeft in aansluiting met de besprekingen van de Commissie voor Justitie van de Senaat het uitzonderlijk karakter dat de gewichtige reden volgens de wetgeving van 1947 moest hebben, opgeheven.

Art. 5 (1).

Dit artikel beoogt :

1°) de voorwaarden en de duur van de opzegging.

Een voordeel wordt verleend aan de verhuurder die een pand verkregen heeft vóór 30 November 1949, in de mening dat de wet van 1947 niet zou verlengd worden. Onder « verkregen » dient onder meer verstaan de wijzen van verkrijging voorzien in de artikelen 711 en 712 van het Burgerlijk Wetboek.

De onverdeelde eigenaars van een door erfopvolging verkregen pand kunnen dus van de wet genieten. Hetzelfde geldt voor de begiftigden.

2°) de voorwaarden tot het toekennen van schadevergoeding aan de huurder die het slachtoffer is van misbruik vanwege de verhuurder inzake intrekking van de verlenging.

Het spreekt vanzelf dat inzake het in gebruik hebben van het gehuurde goed de erfgenamen de persoon van hun rechtsvoorganger voortzetten.

(1) Vergelijk met de artikelen 1, § 1, van het koninklijk besluit van 29 December 1924, 1, § 1, van het koninklijk besluit van 1 Februari 1926, 6 en 11 van de wet van 28 December 1926, 7, § 1, en 12 van het koninklijk besluit van 31 December 1929, 3 van de wet van 31 Juli 1947.

Art. 6 (1)

Art. 6 (1)

Texte actuel.	Texte proposé.	Huidige tekst.	Voorgestelde tekst.
Art. 5.	Art. 6.	Art. 5.	Art. 6.
Le bénéfice de la prorogation est incessible.	<i>Le bénéfice de la prorogation ne peut être transmis par voie de cession de bail ou de sous-location intégrale du bien loué.</i>	Het genot van de verlenging kan niet worden overgedragen. In geval van overlijden van de huurder, genieten al degenen die sedert ten minste zes maanden bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en huisbedienden, het genot van huurverlenging. De termijn van zes maanden is niet vereist wat de echtgenoot betreft.	<i>Het genot van de verlenging kan niet worden overgedragen door huuroverdracht of algehele onderverhuring van het gehuurde goed.</i> Bij overlijden van de huurder, komt de verlenging alleen ten goede aan hen die sedert ten minste zes maanden bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en het huispersoneel. De termijn van zes maanden geldt niet voor de echtgenoot.
En cas de décès du preneur, la prorogation s'étend à tous ceux qui habitent avec lui depuis six mois au moins, à l'exclusion des employés et gens de service. Le délai de six mois n'est pas requis en ce qui concerne le conjoint.	En cas de décès du preneur, la prorogation ne profite qu'à ceux qui habitaient avec lui depuis six mois au moins, employés et gens de service. Le délai de six mois n'est pas requis pour le conjoint.	De rechter doet uitspraak over de geschillen welke kunnen ontstaan tussen degenen die recht hebben op verlenging.	De rechter doet uitspraak over de mogelijke geschillen tussen hen die recht hebben op verlenging.
Le juge statue sur les désaccords pouvant surgir entre bénéficiaires du droit à prorogation.	Le juge statue sur les désaccords pouvant surgir entre bénéficiaires du droit à prorogation.	De echtgenoot kan dat recht niet ontnomen worden.	De echtgenoot kan dat recht niet verliezen.
Le conjoint ne peut être privé de ce droit.	Le conjoint ne peut être privé de ce droit.	Zij aan wie de verlenging ten goede komt zijn hoofdelijk aansprakelijk voor al de verplichtingen die uit de huur voortvloeien.	Zij aan wie de verlenging ten goede komt, zijn hoofdelijk gebonden door al de verplichtingen, die uit de huur voortvloeien.
Les bénéficiaires de la prorogation sont tenus solidairement de toutes les obligations résultant du bail.	Les bénéficiaires de la prorogation sont tenus solidairement de toutes les obligations résultant du bail.	De erfgenamen die het genot van de verlenging niet genieten zijn van rechtswege ten opzichte van de verhuurder ontslagen van elke verplichting ontstaan uit de bewoning door hun mede-erfgenamen, na het overlijden.	De erfgenamen, die de verlenging niet genieten, zijn ten opzichte van de verhuurder niet gebonden door de verplichtingen, uit het gebruik van het goed na het overlijden ontstaan.
Les héritiers qui ne jouissent pas de la prorogation sont, de plein droit, dégagés à l'égard du bailleur de toute obligation née de l'occupation par leurs cohéritiers postérieurement au décès.	Les héritiers qui ne jouissent pas de la prorogation ne sont pas tenus, à l'égard du bailleur, des obligations nées de l'occupation postérieure au décès.		

L'article 5, alinéa 1 de la législation en vigueur, dispose que le bénéfice de la prorogation est incessible.

L'article 6 du projet, tenant compte des travaux de la Commission de la Justice du Sénat dispose que le bénéfice de la prorogation ne peut être transmis par voie de cession de bail ou de sous-location intégrale du bien loué.

La sous-location d'une chambre ou d'un appartement, régulièrement conclue même après la mise en

(1) Comparer avec l'article 1^{er} de la loi du 20 février 1923, l'article 6 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 15 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 9 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 5 de la loi du 31 juillet 1947.

Alinea 1 van artikel 5 van de van kracht zijnde wetgeving bepaalt dat het genot van de verlenging niet kan overgedragen worden.

Artikel 6 van het ontwerp, rekening houdend met de werkzaamheden van de Commissie voor Justitie van de Senaat, bepaalt dat het genot van de verlenging niet kan overgedragen worden door huuroverdracht of algehele onderverhuring van het gehuurde goed.

De onderverhuring van een kamer of van een appartement, waartoe door de belanghebbende werd overge-

(1) Vergelijk met artikel 1 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 6 van de wet van 28 December 1926, artikel 15 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 9 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 5 van de wet van 31 Juli 1947.

vigueur de la loi, par le bénéficiaire, ne peut être considérée comme une cession de celle-ci.

L'article reprend au surplus les dispositions en vigueur relatives aux situations nées du décès du preneur.

Art. 7 (1).

Texte actuel.

Art. 6.

§ 1^{er}. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

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

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

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

L'article 7 reproduit les dispositions en vigueur en matière administrative et de contrat de louage de services; toutefois suite à un arrêt du 9 décembre 1948 de la Cour de Cassation (*Journal des Tribunaux* 1949, p. 136) interprétant dans un sens culpeux la rupture du contrat de travail ou d'emploi du fait de l'ouvrier ou de l'employé.

(1) Comparer avec l'article 2 de la loi du 14 août 1920, l'art. 3 de la loi du 20 février 1923, les articles 6 et 7 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 17 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'art. 10 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'art. 6 de la loi du 31 juillet 1947.

Texte proposé.

Art. 7.

§ 1^{er}. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 2. — En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé, il peut être donné congé à celui-ci, *sans qu'il doive être justifié d'une faute dans son chef*, si la location lui a été consentie en raison du contrat de louage de services.

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

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

gaan, zelfs na de inwerkingtreding van de wet, kan niet als een overdracht van onderverhuring beschouwd worden.

Het artikel neemt bovendien de van kracht zijnde bepalingen over, betreffende de toestanden welke uit het overlijden van de huurder voortvloeien.

Art. 7 (1).

Huidige tekst.

Art. 6.

§ 1. — De verlenging kan noch de uitoefening van het recht der openbare besturen om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk erkende werken in de weg staan.

§ 2. — Wordt een arbeidsovereenkomst met werklieden of bedienden verbroken van de zijde van de werkman of van de bediende, dan kan deze de huur worden opgezegd indien de woning hem op grond van het diensthuurcontract in huur werd gegeven.

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

Die termijnen kunnen door de rechter verlengd worden.

Artikel 7 neemt de bepalingen over die in bestuurszaken en in zake contract van huur van diensten van kracht zijn; evenwel wordt er, naar aanleiding van een arrest van 9 December 1948 van het Hof van verbreking (*Journal des Tribunaux*, 1949, blz. 136) dat de verbreking van het arbeids- of bediendencontract door toedoen van

Voorgestelde tekst.

Art. 7.

§ 1. — De verlenging kan noch het recht der openbare besturen om hun toebehorende panden te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte die door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk bevonden zijn, in de weg staan.

§ 2. — Wordt een arbeids- of bediendencontract verbroken door toedoen van de arbeider of bediende, dan kan de huur worden opgezegd *zonder dat er schuld van zijentwege moet blijken te bestaan*, indien het pand hem verhuurd werd op grond van het dienstverhuuringscontract.

De werkgever, bedrijfsleider of patroon moet de opzeggingstermijnen in acht nemen die voortvloeien uit de overeenkomst, de wet of de gebruiken.

Die termijnen kunnen verlengd worden door de rechter.

(1) Vergelijk met artikel 2 van de wet van 14 Augustus 1920, art. 3 van de wet van 20 Februari 1923, de artt. 6 en 7 van de wet van 28 December 1926, art. 17 van het koninklijk besluit van 31 Oktober 1934, art. 10 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en art. 6 van de wet van 31 Juli 1947.

il est ajouté « sans qu'il doive être justifié d'une faute dans son chef ».

Art. 8 (1)

L'article 8 conserve au preneur le droit de quitter les lieux à tout moment moyennant le préavis d'usage.

Art. 9 (2)

Texte actuel.

Art. 8.

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

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

Si la transmission de propriété affecte un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur de la transmission de propriété, à la condition que l'acquéreur exprime, dans la notification, son intention d'occuper lui-même l'immeuble vendu ou de le faire occuper par ses ascendants, ou descendants ou ceux de son conjoint.

Texte proposé.

Art. 9.

Sous réserve des dispositions de l'article 4, le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Si la transmission de propriété affecte un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur de la transmission de propriété.

de werkman of van de bediende in een culpose betekenis interpreteerde, aan toegevoegd « zonder dat er schuld van zijnentwege moet blijken te bestaan ».

Art. 8 (1)

Artikel 8 verleent zoals vroeger aan de huurder het recht op elk ogenblik het pand te verlaten mits de gebruikelijke opzegging.

Art. 9 (2)

Huidige tekst.

Art. 8.

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

Laatstbedoelde, echter, kan de intrekking van de verlenging vorderen in de bij artikel 4 bepaalde voorwaarden.

Indien de overdracht van eigendom betrekking heeft op een goed, dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sekwester is gesteld, wordt de duur van de verlenging teruggebracht tot zes maanden, te rekenen van de dag van de aanzegging, aan de huurder, van de overdracht van eigendom, op voorwaarde dat de koper in de aanzegging zijn bedoeling te kennen geeft het verkocht onroerend goed zelf te betrekken of het door zijn bloedverwanten in de opgaande of in de nederdalende linie of door die van zijn echtgenoot te laten betrekken.

Voorgestelde tekst.

Art. 9.

Behoudens het bepaalde in artikel 4, komt de verlenging aan de huurder ten goede, ook ten opzichte van hem die het pand verkrijgt.

Indien de overdracht van eigendom betrekking heeft op een goed, dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sekwester staat, wordt de verlenging teruggebracht tot zes maanden, te rekenen van de dag waarop de overdracht van eigendom aan de huurder is betekend.

(1) Comparer avec l'article 6 de la loi du 25 août 1919, l'article 4 de la loi du 14 août 1920, l'article 6 de la loi du 20 février 1923, l'article 10 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 19 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 11 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 7 de la loi du 31 juillet 1947.

(2) Comparer avec l'article 5 de la loi du 14 août 1920, les articles 5 et 35 de la loi du 20 février 1923, les articles 9 et 47 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 18 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 12 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 8 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par l'article 6 de la loi du 31 mars 1948.

(1) Vergelijk met artikel 6 van de wet van 25 Augustus 1919, artikel 4 van de wet van 14 Augustus 1920, art. 6 van de wet van 20 Februari 1923, art. 10 van de wet van 28 December 1926, art. 19 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, art. 11 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en art. 7 van de wet van 31 Juli 1947.

(2) Vergelijk met artikel 5 van de wet van 14 Augustus 1920, de artikelen 5 en 35 van de wet van 20 Februari 1923, de artikelen 9 en 47 van de wet van 28 December 1926, artikel 18 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 12 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 8 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij artikel 6 van de wet van 31 Maart 1948.

— La Commission des baux à loyer justifiait comme suit les modifications qu'elle proposait à cet article :

« L'article 8 des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer a pour objet les relations entre le preneur et l'acquéreur de l'immeuble donné en location.

» En principe, le preneur jouit du bénéfice de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble. Mais d'autre part, ce dernier peut réclamer le retrait de la prorogation dans les conditions prévues à l'article 4.

» L'arrêté-loi du 12 mars 1945 en son article 12 ajoutait que les motifs invoqués par l'acquéreur pour obtenir le retrait de prorogation devaient être nés après l'acquisition.

« L'acquéreur qui achète un immeuble grevé d'un bail prorogé ou susceptible de prorogation connaît au moment de son acquisition les entraves mises par la loi à son entrée en jouissance. » (Rapport au Régent.)

» La Commission de la Justice du Sénat supprima en 1947 cette condition pour deux raisons : le soin minutieux qu'elle impose au juge dans l'examen du caractère impérieux du motif grave et l'intérêt général qu'il y a de voir ranimer le marché immobilier. Un amendement tendant au rétablissement du texte traditionnel fut rejeté le 12 juin 1947 par le Sénat et le 8 juillet 1947 par la Chambre des Représentants.

» La Commission des baux à loyer craignant les abus susceptibles de naître de la possibilité de se créer un motif exceptionnellement grave, ayant d'autre part accordé des avantages en faveur des nouveaux propriétaires de maison unique (article 3, § 2) et enfin estimant qu'il y avait lieu de soutenir avant tout une politique de construction, meilleure solution du problème des logements, propose de rétablir les conditions de l'article 12 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945. »

— Le Gouvernement s'inspirant des travaux de la Commission de la Justice du Sénat n'a pas cru pouvoir se rallier à cette suggestion. Il s'est borné à simplifier la procédure lorsqu'il y a transmission d'un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des séquestres.

— De Commissie der huurovereenkomsten rechtvaardigde als volgt de wijzigingen die ze aan dit artikel voorstelde :

« In artikel 8 der samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt gehandeld over de betrekkingen tussen de huurder en de verkrijger van het in huur gegeven onroerend goed.

» In principe, komt aan de huurder de verlenging ten goede, zelfs ten opzichte van hem die het onroerend goed verkrijgt; laatstbedoelde kan echter de intrekking van de verlenging vorderen in de bij artikel 4 bepaalde voorwaarden.

» Artikel 12 van de besluitwet van 12 Maart 1945 voegde hier aan toe dat de door de verkrijger ingeroepen redenen om de intrekking van de verlenging te bekomen, na de verkrijging moesten ontstaan zijn.

» De verkrijger die een eigendom aankoopt dat met een verlengde of voor verlenging vatbare huur is bezwaard, heeft, op het ogenblik van zijn aankoop, wetenenschap van de door de wet aan zijn ingenottreding gestelde belemmeringen. » (Verslag aan de Regent.)

» De Senaatscommissie voor Justitie trok in 1947 deze voorwaarde in om twee redenen : de preciese zorg welke zij aan de rechter bij het onderzoek van het dwingend karakter van de gewichtige reden oplegt en het algemeen belang dat gelegen is in een heropleving van de markt der onroerende goederen. Een amendement dat er toe strekt de oorspronkelijke tekst terug in voege te brengen, werd op 12 Juni 1947 door de Senaat en op 8 Juli 1947 door de Kamer der Volksvertegenwoordigers verworpen.

» Daar de Commissie der huurovereenkomsten vreesde dat misbruiken konden ontstaan uit de mogelijkheid een uitzonderlijk gewichtige reden in het leven te roepen en zij, anderzijds, voordelen toekende aan de nieuwe eigenaars van een enkele woongelegenheden (art. 3, § 2) en ten slotte meende dat er aanleiding bestond vóór alles de bouwpolitiek — de beste oplossing voor het woningvraagstuk — te steunen, stelt zij voor de voorwaarden van artikel 12 van de besluitwet van 12 Maart 1945 terug in voege te brengen. »

— De Regering, die zich heeft laten leiden door de werkzaamheden van de Senaatscommissie voor Justitie, heeft gemeend zich bij deze suggestie niet te kunnen aansluiten. Zij heeft er zich toe beperkt de procedure te vereenvoudigen wanneer een overdracht plaats grijpt van een goed dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sekwester is gesteld.

Art. 10 (1)

Texte actuel.

Art. 9.

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

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

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

Texte proposé.

Art. 10.

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

S'il y a cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit au sous-locataire, sous les réserves prévues à l'art. 4, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction de sous-louer.

§ 2. — Toutefois les sous-locations consenties postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent prolonger leurs effets au-delà de la durée du bail principal, éventuellement prorogé.

§ 3. — Le bailleur peut demander le retrait de la prorogation pour une partie d'immeuble louée que le preneur n'occupe pas, ou qu'il a manifesté l'intention de sous-louer.

L'article 10 règle les relations entre le locataire principal et le sous-locataire.

Au texte en vigueur, le projet de loi ajoute une disposition tendant à permettre au bailleur de demander le retrait de la prorogation pour une partie d'immeuble louée mais inoccupée ou que le preneur a manifesté l'intention de sous-louer.

(1) Comparer avec l'article 6 de la loi du 14 août 1920, l'article 25 de la loi du 20 février 1923, l'article 32 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 5 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 9 de la loi du 31 juillet 1947.

Art. 10 (1)

Huidige tekst.

Art. 9.

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

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

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

Voorgestelde tekst.

Art. 10.

§ 1. — De onderhuurder heeft jegens de hoofdhuurder dezelfde rechten als deze wet toekent aan de huurder.

Wanneer de hoofdhuur ophoudt, komt het genot van de verlenging van rechtswege toe aan de onderhuurder, behoudens het bepaalde in artikel 4, indien onderverhuring niet werd verboden, of indien de verhuurder, zij het ook stilzwijgend, van het verbod van onderverhuring heeft afgezien.

§ 2. — Evenwel mag geen onderverhuring, na de inwerkingtreding van deze wet tot stand gekomen, langer duren dan de eventueel verlengde hoofdhuur.

§ 3. — De verhuurder kan de intrekking van de huurverlenging vragen voor een verhuurd gedeelte van een pand dat de huurder niet betreft of waarvoor hij zijn bedoeling het te onderverhuren te kennen heeft gegeven.

Artikel 10 regelt de betrekkingen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.

Het ontwerp van wet voegt bij de van kracht zijnde tekst een bepaling die er toe strekt de verhuurder in de gelegenheid te stellen de intrekking van de huurverlenging te vragen voor een gedeelte van het onroerend goed dat verhuurd maar niet betrokken is of waaromtrent de huurder het inzicht te kennen gegeven heeft het te willen onderverhuren.

(1) Vergelijk met artikel 6 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 25 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 32 van de wet van 28 December 1926, artikel 5 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 9 van de wet van 31 Juli 1947.

CHAPITRE III.

DE LA LIMITATION DES LOYERS

Art. 11 (1)

Texte actuel.

Art. 10.

Le loyer ne peut, directement ou indirectement, dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939, augmenté de 40 p.c.

Toutefois, le bailleur peut, moyennant préavis d'un mois au moins, par lettre recommandée à la poste, porter cette augmentation à 70 p.c. à partir du 1^{er} janvier 1948.

Moyennant accord des parties, la majoration pourra atteindre 100 p.c.

La majoration de 100 p.c. résultant de cet accord est subordonnée à l'homologation du juge de paix, saisi par une requête conjointe des parties. Le juge vérifie si le consentement du preneur a été donné en connaissance de cause et librement. Dans l'affirmative, il homologue l'accord en l'appointant au bas de la requête. Cet appointement se fera sans frais. Il produira ses effets à partir du dépôt de la requête. Au cas où le juge n'homologue pas l'accord, le bail consenti au loyer majoré de 100 p.c. par rapport au loyer normal au 1^{er} août 1939 par un preneur n'occupant pas déjà les lieux en vertu de la prorogation ou d'un bail antérieur, sortira néanmoins ses effets, sauf réduction du loyer au taux légal pendant la durée d'application de la présente loi.

Texte proposé.

Art. 11.

À dater du 1^{er} janvier 1951, les loyers ne peuvent ni directement ni indirectement dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 augmentée de 100 p.c.

Moyenant accord des parties, la majoration pourra atteindre 150 p.c.

HOOFDSTUK III.

BEPERKING VAN DE HUURPRIJZEN

Art. 11 (1)

Huidige tekst.

Art. 10.

De huurprijs mag, rechtstreeks noch onrechtstreeks, de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 40 t.h. te boven gaan.

De verhuurder kan, evenwel, mits ten minste een maand opzegging, bij ter post aangetekend schrijven, die verhoging op 70 t.h. brengen van 1 Januari 1948 af.

Mits akkoord van de partijen kan de verhoging 100 t.h. bereiken.

De verhoging met 100 t.h. ingevolge dat akkoord is afhankelijk van de bekrachtiging door de vrederechter bij wie de zaak door een gemeenschappelijk verzoekschrift van partijen aanhangig is gemaakt. De rechter onderzoekt of de instemming van de huurder met kennis van zaken en vrijelijk werd gegeven. Zo ja, bekrachtigt hij het akkoord door een beschikking onderaan op het verzoekschrift. Die beschikking geschiedt kosteloos. Zij heeft uitwerking van af de datum waarop het verzoekschrift werd ingediend. Ingeval de rechter het akkoord niet bekrachtigt, heeft de huurovereenkomst, aanvaard tegen de huurprijs verhoogd met 100 t.h. in vergelijking met de normale huur op 1 Augustus 1939, door een huurder die de plaatsen niet reeds vroeger

Voorgestelde tekst.

Art. 11.

Met ingang van 1 Januari 1951 mag geen huurprijs, hetzij rechtstreeks of middellijk, uitgaan boven de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 100 t.h.

Bij akkoord tussen partijen kan de verhoging tot 150 t.h. gaan.

(1) Comparer avec l'article 3 de la loi du 25 août 1919, l'article 7 de la loi du 14 août 1920, les articles 7 et 33 de la loi du 20 février 1923, les articles 12, 13, 17 et 40 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 4 de la loi du 31 décembre 1929, les articles 9 et 10 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'art. 4 de la loi du 11 mars 1938, les articles 16 et 17 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 10 de la loi du 31 juillet 1947, modifié par l'article 7 de la loi du 31 mars 1948.

(1) Vergelijk met artikel 3 van de wet van 25 Augustus 1919, artikel 7 van de wet van 14 Augustus 1920, de artikelen 7 en 33 van de wet van 20 Februari 1923, de artikelen 12, 13, 17 en 40 van de wet van 28 December 1926, artikel 4 van de wet van 31 December 1929, de artikelen 9 en 10 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, art. 4 van de wet van 11 Maart 1938, de artikelen 16 en 17 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 10 van de wet van 31 Juli 1947, gewijzigd bij artikel 7 van de wet van 31 Maart 1948.

Si l'équité et la situation respective des parties le justifient, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser à titre exceptionnel et sans effet rétroactif, des augmentations de loyer supérieures, sans qu'elles puissent dépasser 150 p.c.

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

Si l'équité le justifie, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser sans effet rétroactif des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 p.c.

Le juge peut ordonner la restitution des loyers *afférents au douze derniers mois perçus* en violation au présent article. Il pourra en prescrire l'imputation sur les loyers à échoir.

— L'article 11 a pour objet la limitation des loyers.

Après examen de la situation économique et sociale, le Gouvernement s'est, en principe, rallié aux propositions modérées de la Commission des baux à loyer.

La Commission expose comme suit ses motifs :

« L'article 10 de la loi a pour objet la limitation des loyers.

» La Commission des baux à loyer, après avoir pris connaissance de nombreux avis et vœux et notamment de l'avis des magistrats cantonaux, s'est ralliée à une augmentation modérée des loyers.

» La valeur locative normale au 1^{er} août 1939 pourra être augmentée de 100 p.c. La majoration conventionnelle pourra atteindre 150 p.c. et la majoration judiciaire exceptionnelle 200 p.c.

» En vertu du dernier alinéa de l'article 10 « le juge » ordonne la restitution des loyers perçus en violation du » présent article ou en prescrit l'imputation sur les loyers » à échoir. »

» Cette disposition a effet rétroactif au 1^{er} août 1947.

betrok op grond van de verlenging of van een vroegere huurovereenkomst, toch uitwerking, behoudens verlaging van de huurprijs tot het wettelijk bedrag tijdens de toepassingsduur van deze wet.

Indien de billijkheid en de onderscheidenlijke toestand van partijen zulks wettigen, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, bij uitzondering en zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan, zonder dat deze 150 t.h. mogen te boven gaan.

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

Indien het billijkerwijze gewettigd is, kan de rechter op verzoek van de verhuurder, zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 t.h. niet mogen te boven gaan.

De rechter kan de teruggave gelasten van de huurgelden voor de twaalf laatste maanden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd. Hij kan bevelen dat zij van de te vervallen huurgelden afgetrokken worden.

— Artikel 11 heeft tot doel de huurprijzen te beperken.

Na onderzoek van de economische en sociale toestand, heeft de Regering zich in principe aangesloten bij de gematigde voorstellen van de Commissie der huurovereenkomsten.

De Commissie licht de redenen waarop ze steunt als volgt toe :

« Artikel 10 van de wet heeft betrekking op de beperking van de huurprijzen.

» Na kennis genomen te hebben van talrijke adviezen en wensen en onder meer van het advies van de kantonnale magistraten, heeft de Commissie der huurovereenkomsten zich akkoord verklaard met een gematigde verhoging van de huurprijzen.

» De op 1 Augustus 1939 normale huurwaarde mag met 100 t.h. verhoogd worden. De verhoging, krachtens overeenkomst, mag 150 t.h. bereiken en de bij uitzondering door de rechter toegestane verhoging 200 t.h.

» Krachtens de laatste alinea van artikel 10 « beveelt » de rechter de teruggave van de huurgelden die in strijd » met dit artikel mochten zijn geïnd of gelast dat zij op » de te vervallen huurgelden verrekend worden. »

» Deze bepaling heeft terugwerkende kracht tot 1 Augustus 1947.

„ Il s'agit d'une sanction civile dont la gravité augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la date du 1^{er} août 1947. Aussi la Commission a-t-elle estimé qu'elle était disproportionnée d'avec le caractère obligatoire de la limitation des loyers.

„ A l'avenir, le juge limitera la restitution des sommes perçues en violation de la loi, aux loyers afférents aux douze derniers mois précédant la demande.

„ Cette disposition n'aura pas d'effet rétroactif, c'est-à-dire que les actions en restitution introduites antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi seront jugées conformément à l'article 10 ancien et pourront donner lieu à restitution des loyers indûment perçus depuis le 1^{er} août 1947 de telle sorte que le preneur craintif qui a estimé prudent d'attendre jusqu'au dernier moment ne sera pas lésé. »

Toutefois la disposition proposée étant réclamée par l'équité, le projet de loi laisse au juge un pouvoir d'appréciation, tant au point de vue de l'ordre de restitution qu'au point de vue du mode (paiement immédiat ou imputation sur loyers à échoir).

— Le Gouvernement estimant que la disposition qui nous occupe a un caractère éminemment social, a voulu poursuivre davantage les fins qui avaient préoccupé les membres de la Commission.

L'homologation instituée par la loi du 31 mars 1948 paraît être un frein à la majoration contractuelle, majoration qui en la plupart des cas n'est que l'exécution d'une obligation naturelle conforme à l'équité.

Le caractère exceptionnel des majorations judiciaires empêche d'autre part les juges de paix d'autoriser des augmentations justifiées par la même équité.

Le présent projet supprime l'homologation et permet au juge d'autoriser les augmentations de loyer justifiées par l'équité, sans cependant qu'elles puissent dépasser deux cents pour cent.

L'octroi d'une allocation compensatoire de la hausse des loyers, compréhensible à la fin de l'année 1947 (loi du 27 décembre 1947 (1)), ne se justifie plus actuellement.

(1) A fin juillet 1949, 245.100 allocations avaient été octroyées pour un montant total de 74.479.290 francs.

130.505 décisions se rapportaient à des locations d'immeubles situés dans les agglomérations bruxelloise, anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne dont le loyer au 31 décembre 1947 ne dépassait pas 300 francs.

114.595 décisions se rapportaient à des locations d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en dehors de ces agglomérations et dont le loyer au 31 décembre 1947 ne dépassait pas 200 francs.

Ces chiffres permettent de déterminer approximativement le nombre de familles ou ménages de condition modeste bénéficiant des dispositions légales en matière de baux à loyer.

„ Het geldt hier een burgerlijke sanctie die des te zwaarder wordt naarmate men zich van de datum van 1 Augustus 1947 verwijderd. De Commissie heeft dan ook geoordeeld dat zij niet evenredig was met de verplichtende aard van de beperking der huurgelden.

„ Voortaan zal de rechter de teruggave der in strijd met de wet geïnde bedragen beperken tot de huurgelden die betrekking hebben op de twaalf laatste maanden die aan de aanvraag zijn voorafgegaan.

„ Deze bepaling zal geen terugwerkende kracht hebben, d.w.z. dat de vorderingen tot teruggave die vóór het van kracht worden van de wet werden ingediend, zullen berecht worden overeenkomstig het oude artikel 10 en dat zij aanleiding zullen kunnen geven tot teruggave van de sedert 1 Augustus 1947 ten onrechte geïnde huurgelden, zodat de vreesachtige huurder, die het voorzichtig geoordeeld heeft tot op het laatste ogenblik te wachten, niet benadeeld zal worden. »

Alhoewel de voorgestelde bepaling billijkheidshalve nodig is, laat het ontwerp van wet toch aan de rechter een zekere beoordelingsbevoegdheid, zowel wat betreft de volgorde waarin als de wijze waarop de gelden zullen terugbetaald worden (onmiddellijke betaling of aftrekking van de te vervallen huurgelden).

— De Regering, van oordeel zijnde dat de bepaling waarvan sprake, bij uitnemendheid van maatschappelijke aard is, heeft bij voorkeur de doeleinden willen nastreven die door de leden van de Commissie onder het oog werden genomen.

De bij de wet van 31 Maart 1948 ingestelde bekrachtiging schijnt de contractuele verhoging te remmen, daar waar deze meestal slechts de uitvoering is van een natuurlijke verplichting in overeenstemming met de billijkheid.

Het uitzonderlijk karakter van de door de rechter toegestane verhogingen belet anderzijds de vrederechters vermeerderingen toe te staan die door dezelfde billijkheid gewettigd worden.

Onderhavig ontwerp heft de bekrachtiging op en laat de rechter toe de billijkerwijze gewettigde huurverhogingen toe te staan, die echter 200 t. h. niet mogen te boven gaan.

De toekenning van een vergoeding tot compensatie van de stijging der huurprijzen, welke einde 1947 te verantwoorden was, (wet van 27 December 1947) (1), is thans niet meer verantwoord.

(1) Einde Juli 1947, waren 245.100 vergoedingen toegekend geworden voor een totaal bedrag van 74.479.290 fr.

130.505 beslissingen hadden betrekking op de verhuring van in de agglomeraties Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi gelegen onroerende goederen, waarvan de huurprijs, op 31 December 1947, 300 fr. niet te boven ging.

114.595 beslissingen hadden betrekking op de verhuring van buiten deze agglomeraties gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, waarvan de huurprijs, op 31 December 1947, 200 fr. niet te boven ging.

Deze cijfers laten toe bij benadering het aantal minder gegoede families of gezinnen te bepalen, die het voordeel van de wetbepalingen in zake huishuur genieten.

Art. 12.

Le Gouvernement n'a pas maintenu les sanctions pénales. Celles-ci ne paraissent plus nécessaires. La courte prescription des actions civiles restera en vigueur.

Art. 13 (1).**Texte actuel.****Art. 12.**

§ 1^{er}. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses résultant de prestations d'eau, d'éclairage, de chauffage qu'il supporte, lorsque ces dépenses comparées à ce qu'elles atteignaient ou auraient atteint en 1939, dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

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

§ 2. — Le juge apprécie en équité le montant du coût des réparations à supporter par le preneur lorsque ce dernier en demande l'exécution pour la jouissance normale des lieux loués et que ce coût, comparé à ce qu'il aurait atteint en 1939, dépasse la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

Le nouveau texte permet de répartir équitablement entre le propriétaire et le preneur les impôts et taxes afférents à l'immeuble et autorise le bailleur à effectuer les réparations indispensables malgré l'opposition du preneur, mais sous le contrôle du juge.

Texte proposé.**Art. 13.**

§ 1^{er}. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses qu'il supporte du fait des fournitures d'eau, d'éclairage et de chauffage *et des impôts et taxes afférents à l'immeuble autres que ceux que la loi met à la charge exclusive du propriétaire* lorsque ces dépenses comparées à ce qu'elles atteignaient ou auraient atteint en 1939 dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

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

§ 2. — Le juge apprécie en équité, le supplément de loyer à supporter par le preneur *en raison des réparations nécessaires* pour assurer la jouissance normale des lieux loués si le coût de ces réparations, comparé à ce qu'il aurait atteint en 1939, dépasse l'augmentation du loyer par rapport à cette dernière année.

Art. 12.

De Regering heeft de strafsancities niet behouden. Deze blijken niet meer nodig te zijn. De korte verjarings-termijn betreffende de burgerlijke vorderingen blijft van kracht.

Art. 13 (1).**Huidige tekst.****Art. 12.**

§ 1. — De verhuurder kan ieder excédent van uitgaven die voortvloeien uit het verstrekken van water, verlichting, verwarming, die hij bestrijdt, geheel of ten dele ten laste van de huurder leggen, wanneer die uitgaven, in verhouding tot het bedrag dat zij bereikten of zouden bereikt hebben in 1939, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van dit jaar overtreffen.

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

§ 2. — De rechter bepaalt het billijk bedrag van de herstellingskosten dat de huurder moet bestrijden, indien hij om de uitvoering er van verzoekt voor het normaal genot van het verhuurde pand en wanneer die kosten, vergeleken met hetgeen zij in 1939 zouden bereikt hebben, de verhouding van de huurverhoging ten opzichte van dit jaar overtreffen.

Door de nieuwe tekst wordt gelegenheid gegeven om de op het pand gevestigde belastingen en taxes naar billijkheid tussen de eigenaar en de huurder te verdeelen en wordt aan de verhuurder machtiging verleend om, niettegenstaande het verzet van de huurder, doch onder toezicht van de rechter, de nodige herstellingen te doen.

Voorgestelde tekst.**Art. 13.**

§ 1. — De verhuurder kan alle extra-uitgaven die hij te dragen heeft voor het verstrekken van water, licht, vuur en op het pand gevestigde belastingen en taxes, voor zover deze krachtens de wet niet uitsluitend ten bezware van de eigenaar zijn, geheel of gedeeltelijk ten laste van de huurder brengen wanneer die uitgaven, in vergelijking met het bedrag dat zij bereikten of zouden bereikt hebben in 1939, naar verhouding hoger zijn dan de huurvermeerdering ten opzichte van datzelfde jaar.

In geval van onenigheid, bepaalt de rechter naar billijkheid het gedeelte van de uitgaven, dat ten laste komt van de huurder.

§ 2. — De rechter bepaalt naar billijkheid de bijslag welke ten laste van de huurder komt uit hoofde van de noodzakelijke herstellingen voor een normaal genot van het gehuurde goed, indien de herstellingskosten, vergeleken met hetgeen zij in 1939 zouden bedragen hebben, naar verhouding hoger zijn dan de huurvermeerdering ten opzichte van datzelfde jaar.

(1) Comparer avec l'article 7 de la loi du 14 avril 1920, l'article 7 de la loi du 20 février 1923, l'article 13 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 17 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 12 de la loi du 31 juillet 1947.

(1) Vergelijk met de artikelen 7 van de wet van 14 Augustus 1920, 7 van de wet van 20 Februari 1923, 13 van de wet van 28 December 1926, 17 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en 12 van de wet van 31 Juli 1947.

Il s'agit d'une mesure de conservation de l'immeuble, mesure qui s'inspire des constatations faites des effets de la législation en vigueur.

CHAPITRE IV.

DE LA REDUCTION DES LOYERS ET DES DEMANDES DE RESILIATION

Art. 14 à 22.

Ces articles ont pour objet la réduction des loyers et certaines résiliations.

Ils sont à peu près la reproduction des mêmes articles de la loi du 31 juillet 1947, laquelle les avait repris à l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et à la loi du 22 mars 1940.

CHAPITRE V.

DE LA REQUISITION D'IMMEUBLES

Art. 23 à 29.

Le Gouvernement a estimé, comme les Commissions du Sénat et des Baux à loyer, devoir maintenir en vigueur les dispositions relatives aux réquisitions d'immeubles.

Ces dispositions s'inspirent des lois antérieures (arrêté-loi du 19 août 1917 — loi du 14 août 1920 — loi du 20 février 1923 — loi du 18 décembre 1926) et reproduisent avec quelques modifications les articles 25 à 31 de la loi du 31 juillet 1947.

— Pour justifier la modification apportée à l'article 26 (24 du projet), la Commission des baux à loyer s'est exprimée comme suit :

« Les réquisitions dont l'organisation fait d'objet des articles 25 à 31 des lois coordonnées portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer ont été rares et le recours auprès des Gouverneurs a permis d'empêcher tout abus.

« Le maintien du système reste cependant justifié par une extrême pénurie de logements dans certains lieux.

« La Commission a été saisie de cas navrants de carence de l'autorité communale et d'appel à l'autorité supérieure impuissante à se substituer au collège des bourgmestre et échevins. Aussi propose-t-elle d'organiser une intervention supplétive des gouverneurs de province sur recours d'un demandeur de logement qui n'aurait pas reçu de suite favorable de la part des autorités communales. »

Het geldt hier een maatregel tot bewaring van het pand, een maatregel waarbij men zich heeft laten leiden door de vaststellingen die in verband met de uitwerkselen van de huidige wetgeving gedaan werden.

HOOFDSTUK IV.

VERMINDERING VAN DE HUURPRIJZEN EN AANVRAGEN TOT VERBREKING VAN DE HUUR

Artt. 14 tot 22.

Deze artikelen handelen over de vermindering van de huurprijzen en over sommige huurverbrekingen.

Zij werden bijna volledig overgenomen uit dezelfde artikelen der wet van 31 Juli 1947, welke ze op haar beurt uit de besluitwet van 12 Maart 1945 en uit de wet van 22 Maart 1940 overgenomen heeft.

HOOFDSTUK V.

OPVORDERING VAN PANDEN

Artt. 23 tot 29.

De Regering heeft net als de Senaatscommissie en de Commissie der huurovereenkomsten geoordeeld, de bepalingen betreffende de opvordering van gebouwen te moeten handhaven.

Deze bepalingen leunen aan bij de vroegere wetten (besluitwet van 19 Augustus 1917 — wet van 14 Augustus 1920 — wet van 20 Februari 1923 — wet van 18 December 1926); zij nemen mits enkele wijzigingen de artikelen 25 tot 31 van de wet van 31 Juli 1947 over.

— Om de wijziging aangebracht in artikel 26 (24 van het ontwerp) te verantwoorden, heeft de Commissie der huurovereenkomsten zich als volgt uitgedrukt :

« De opvorderingen waarvan de inrichting in de artikelen 25 tot 31 der samengeordende wetten houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur behandeld wordt, zijn zelden voorgekomen en het bij de gouverneurs ingesteld beroep heeft ieder misbruik kunnen voorkomen.

« Een ernstige woningnood in sommige streken wetigt echter het behoud van het stelsel.

« De Commissie heeft kennis gekregen van treurige gevallen waarin de gemeentelijke overheid in gebreke bleef en waarin men zich moest wenden tot de hogere overheid, die niet bij machte bleek in de plaats van het college van burgemeester en schepenen in te grijpen. Zij stelt dan ook voor, in geval van beroep vanwege iemand die een woongelegenheid had aangevraagd en wiens aanvraag vanwege de gemeentelijke overheden geen gunstig gevolg zou hebben ontvangen, een aanvullende bemiddeling vanwege de provinciegouverneurs in het leven te roepen. »

Texte actuel.	Texte proposé.	Huidige tekst.	Voorgestelde tekst.
Art. 26. Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Le gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours. A l'expiration du délai imparti au gouverneur et sauf annulation de la décision du collège par celui-ci, il est dressé, à la requête de l'administration communale et par un géomètre juré, un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif toutes observations ou constatations relatives à l'état des lieux. Tous intéressés sont reçus intervenants, soit directement, soit sur invitation du propriétaire ou du prestataire. — Se ralliant aux travaux de la Commission de la Justice du Sénat, le Gouvernement a précisé les conditions de restitution d'un immeuble réquisitionné.	Art. 24. Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Le gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours. <i>Les demandeurs de logement qui, dans les quinze jours de leur requête, n'auraient pas reçu de suite favorable du collège des bourgmestre et échevins peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Celui-ci peut, après avoir entendu le collège, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. Sa décision doit intervenir dans les quinze jours de la date du recours.</i> Lorsque la décision prononçant la réquisition est devenue définitive, il est dressé à la requête de l'administration communale, par un géomètre juré ou un architecte, un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif leurs observations ou constatations relatives à l'état des lieux. Tous intéressés sont reçus intervenants, soit directement, soit sur invitation du propriétaire ou du prestataire.	Art. 26. Gedurende die termijn, kunnen de belanghebbenden beroep instellen bij de gouverneur der provincie. De gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van hoger beroep. Bij het verstrijken van de aan de gouverneur toegestane termijn en behoudens vernietiging, door laatstgenoemde, van de beslissing van het college, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur en door een beëdigd landmeter, een architect of een notaris, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen op voorhand, verzocht bij het opmaken er van tegenwoordig te zijn. Zij doen, evenals het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving, alle bemerkingen of bevindingen in verband met de toestand van het pand vermelden. Alle belanghebbenden worden, hetzij rechtstreeks, hetzij op uitnodiging van de eigenaar of van de verstrekker als tussenkomende partij toegelaten. — De Regering, die zich aansluit bij de werkzaamheden van de Senaatscommissie voor Justitie, heeft de voorwaarden tot teruggave van een opgevorderd gebouw nauwkeuriger omschreven.	Art. 24. Gedurende die termijn staat voor belanghebbenden beroep open bij de gouverneur der provincie. De gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van beroep. <i>Voor hen die woongelegenheden vragen en, binnen vijftien dagen na hun verzoek, van het college van burgemeester en schepenen geen gunstig gevolg bekomen, staat beroep open bij de gouverneur der provincie. Deze kan, het college de eigenaar en de verzoeker gehoord, van het recht tot opvoordering gebruik maken. Hij moet beslissen binnen vijftien dagen na de datum van het beroep.</i> Wanneer de beslissing tot opvoordering onherroepelijk is geworden, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur, door een beëdigd landmeter of een architect, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen voordien, verzocht bij het opmaken er van aanwezig te zijn. Zij kunnen, evenals het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving, hun opmerkingen of bevindingen doen vermelden in verband met de toestand van het pand. Alle belanghebbenden worden hetzij rechtstreeks, hetzij op uitnodiging van de eigenaar of de verstrekker, als tussenkomende partij toegelaten.

Texte actuel.	Texte proposé.	Huidige tekst.	Voorgestelde tekst.
Art. 30. A l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, le propriétaire ou toute personne intéressée a le droit de reprendre la libre disposition du bien réquisitionné. Toutefois, si en cours de réquisition il survient un motif exceptionnellement grave dans le chef du propriétaire ou du prestataire, celui-ci peut, par recours au gouverneur, solliciter la libre disposition de tout ou partie des lieux réquisitionnés. La prorogation légale ne s'applique pas aux locations de biens réquisitionnés consenties par les administrations communales. — Le Gouvernement, se ralliant au vœu de la Commission de la Justice du Sénat propose également l'abrogation des autres procédures de réquisition de logements de la compétence des départements des Travaux Publics et de la Reconstruction.	Art. 28. A l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, <i>l'administration communale doit reprendre possession de l'immeuble sans autres formalités et le restituer au propriétaire ou toute autre personne intéressée sous peine de dommages-intérêts.</i> Toutefois, si au cours de réquisition, il survient un motif grave dans le chef du propriétaire ou du prestataire, celui-ci peut, par recours au gouverneur, solliciter la libre disposition de tout ou partie des lieux réquisitionnés. La prorogation légale ne s'applique pas aux locations de biens réquisitionnés consenties par les administrations communales.	Art. 30. Bij het verstrijken van de termijn, vastgesteld bij de beslissing tot opvordering, heeft de eigenaar of elk belanghebbende het recht om opnieuw de vrije beschikking over het opgevorderde goed te hebben. Indien, evenwel, in de loop van de opvordering, een ongewoon ernstige be- weegreden voorkomt in hoofde van de eigenaar of de verstrekker, kan deze, door middel van beroep bij de gouverneur, de vrije beschikking over geheel of een gedeelte van het opgevorderd goed aanvragen. De wettelijke verlenging geldt niet voor de huur van opgevorderde goederen, door de gemeentebe- sturen toegestaan. — De Regering, die zich aansluit bij de wens van de Senaatscommissie voor Justitie, stelt eveneens de afschaf- fing voor van de andere procedures van opvordering van woongelegenheden, welke tot de bevoegdheid behoren van de departementen van Openbare Werken en van Wederopbouw.	Art. 28. Bij het einde van de ter- mijn, gesteld bij de beslis- sing tot opvordering, <i>moet het gemeentebestuur het pand zonder verdere forma- liteiten opnieuw in bezit nemen en aan de eigenaar of enig ander belangheb- bende teruggeven op straffe van schadevergoeding.</i> Indien evenwel tijdens de opvordering een gewichtige reden ontstaat in de persoon van de eigenaar of de ver- strekker, kan deze, door een beroep op de gouver- neur, de vrije beschikking over het geheel of een ge- deelte van het opgevorder- de pand verzoeken. De wettelijke verlenging geldt niet voor de huur van opgevorderde goede- ren, door de gemeentebe- sturen toegestaan.

CHAPITRE VI.

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 31 (1).

La disposition reproduit l'article 32 de la loi du 31 juillet 1947 (interdiction de conversion des immeubles d'habitation en salles de spectacle, de danse, etc.).

Art. 32 (2).

Faisant écho à une suggestion des magistrats cantonaux, la Commission des baux à loyer a proposé une simplification de la procédure en vigueur.

Le Gouvernement s'y est rallié en la modifiant quelque peu.

(1) Comparer avec l'article 31 de la loi du 20 février 1923, l'article 38 de la loi du 28 décembre 1926 et l'article 32 de la loi du 31 juillet 1947.

(2) Comparer avec l'article 11 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 33 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945 et l'article 33 de la loi du 31 juillet 1947.

HOOFDSTUK VI.

ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 31 (1).

Deze bepaling geeft artikel 32 der wet van 31 Juli 1947 weer (verbod tot verandering van tot woning dienende panden in toneel-, danszalen, enz.).

Art. 32 (2).

Ingaande op een voorstel van de kantonale magistraten, heeft de Commissie der huurovereenkomsten een vereenvoudiging van de van kracht zijnde procedure voorgesteld.

De Regering heeft zich hierbij, mits een kleine wijziging, aangesloten.

(1) Vergelijk met artikel 31 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 38 van de wet van 28 December 1926 en artikel 32 van de wet van 31 Juli 1947.

(2) Vergelijk met artikel 11 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 33 van de besluitwet van 12 Maart 1945 en artikel 33 van de wet van 31 Juli 1947.

Texte actuel.	Texte proposé.	Huidige tekst.	Voorgestelde tekst.
Art. 33.	Art. 32.	Art. 33.	Art. 32.
Aucune action fondée sur la présente loi n'est recevable devant la juridiction civile, sans que, au préalable, le demandeur ait présenté au juge de paix une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier.	§ 1^{er}. — <i>Les actions fondées sur la présente loi peuvent être introduites par une requête motivée, présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoir, en autant d'exemplaires que de parties. En cas de citation, les frais de celle-ci ne sont pas portés en taxe.</i>	Geen enkele op deze wet gesteunde eis is ontvanke-lijk voor de burgerlijke rechtsmacht, tenzij de eiser van te voren aan de vrede-rechter een mondeling of schriftelijk verzoek heeft gedaan ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te laten oproepen. Een ontvangstbewijs daarvan wordt afgeleverd door de griffier.	§ 1. — <i>Vorderingen op grond van deze wet kunnen ingesteld worden bij met redenen omkleed verzoekschrift, door de eiser zelf of zijn gemachtigde voor te leggen in zoveel exemplaren als er partijen zijn. In geval van dagvaarding worden de kosten hiervan niet begroot.</i>
Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en conciliation. Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes, signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir spécial, et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la forme exécutoire.	<i>Si le requérant le demande, les parties sont appelées en conciliation dans la huitaine de la requête.</i> Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la formule exécutoire.	Binnen acht dagen na het verzoekschrift roept de vrederechter partijen op ter verzoening. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgelegd in een proces-verbaal, getekend door partijen of door hun bijzondere gemachtigde, en door de rechter. De griffier kan uitgiften er van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.	Op verzoek van de eiser worden partijen ter verzoening opgeroepen binnen acht dagen na het verzoek. Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen of hun gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier kan er uitgiften van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.
A défaut d'accord, citation doit être donnée par le demandeur dans le mois de la constatation par le juge de la non-conciliation des parties.	§ 2. — <i>A défaut d'accord ou lorsque le juge n'appelle pas les parties en conciliation, dans la huitaine de la requête, le juge fixe la cause à une prochaine audience à laquelle les parties sont convoquées par un avis du greffier, accompagné d'un exemplaire de la requête.</i>	Wordt geen akkoord bereikt, dan moet de aanleggende partij dagvaarding doen binnen de maand na de datum waarop de rechter vastgesteld heeft dat partijen het niet eens zijn geworden.	§ 2. — <i>Wordt geen overeenstemming bereikt of roept de rechter partijen niet ter verzoening op binnen acht dagen na het verzoek, dan stelt hij de zaak uit tot een aanstaande terechtzitting, waartoe partijen opgeroepen worden door een bericht van de griffier, vergezeld van een exemplaar van het verzoekschrift.</i>
La procédure de conciliation n'est pas requise lorsque la demande est formée devant une juridiction déjà saisie d'une action relative au bail.	<i>Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé à la poste, en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.</i>	De rechtspleging tot verzoening is niet vereist wanneer de eis ingesteld is vóór een rechtbank bij welke reeds een andere vordering betreffende de huur ahangig is gemaakt.	<i>De griffier verzendt dat bericht bij ter post aangetekende brief en gedraagt zich daarbij naar artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De frankeerkosten worden vooraf door de eiser gestort.</i>
	Il y a un délai de cinq jours au moins entre le jour du dépôt de l'avis à la poste et le jour de l'audience.		Tussen de dag, waarop het bericht ter post wordt aangeboden en de dag van de terechtzitting, moeten ten minste vijf dagen verlopen.

Art. 33 (1).

Art. 33 (1).

Texte actuel.

Texte proposé.

Art. 34.

Sans préjudice de l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances répressives, les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de la situation de l'immeuble.

Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction, même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

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

Les articles 49, 50, 53 et 54 du Code de procédure civile sont applicables à la procédure en justice de paix lorsque le montant annuel du loyer, exigible au moment de l'introduction de la demande, n'excède pas 6.000 francs.

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^{er} de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n°302 du 30 mars 1936, à l'exception de celles

Art. 33.

Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées, nonobstant convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction, même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

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

Les dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^{er} de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n°302 du 30 mars 1936, à l'exception de celles

Huidige tekst.

Art. 34.

Onverminderd de toepassing van de regels van bevoegdheid in strafzaken in strafgedingen, worden de krachtens deze wet ingestelde eisen, niettegenstaande de strijdige overeenkomst, gebracht vóór de rechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwerping waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.

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

De artikelen 49, 50, 53 en 54 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn toepasselijk op de rechtspleging voor de vrederechter wanneer het jaarlijks bedrag van de huurprijs, eisbaar op het ogenblik dat de eis wordt ingesteld, niet hoger is dan 6.000 frank.

De bepalingen van de eerste alinea van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1^o van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij koninklijk besluit n° 302 van 30 Maart 1936, met uit-

Voorgestelde tekst.

Art. 33.

De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niettegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het pand gelegen is.

Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwerping waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.

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

De bepalingen van de eerste alinea van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1^o van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij het koninklijk besluit n° 302 van 30 Maart 1936, met uit-

(1) Comparer avec l'article 16 de la loi du 30 avril 1919, l'article 10 de la loi du 25 août 1919, l'article 23 de la loi du 14 août 1920, l'article 27 de la loi du 20 février 1923, les articles 34 et 35 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 20 de l'arrêté royal du 31 octobre 1934, l'article 14 de la loi du 22 mars 1940 et l'article 34 de l'arrêté-loi du 31 mars 1945 et de la loi du 31 juillet 1947.

(1) Vergelijk met artikel 16 van de wet van 30 April 1919, artikel 10 van de wet van 25 Augustus 1919, artikel 23 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 27 van de wet van 20 Februari 1923, artikelen 34 en 35 van de wet van 28 December 1926, artikel 20 van het koninklijk besluit van 31 October 1934, artikel 14 van de wet van 22 Maart 1940 en artikel 34 van de besluitwet van 31 Maart 1945 en van de wet van 31 Juli 1947.

relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire.

relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire.

zondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten en de garfpachten.

zondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten of de garfpachten.

Le texte proposé s'inspire de deux articles proposés par la Commission des baux à loyer.

De voorgestelde tekst steunt op twee artikelen die door de Commissie der huurovereenkomsten werden voorgesteld.

La Commission avait, suite à la modification de l'article 33 (art. 32 ci-dessus) apporté des corrections par voie de conséquence à l'article 34 (art. 33 ci-dessus). D'autre part, elle proposait de modifier l'alinéa 12 de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, en vue de mettre fin à une controverse en matière de compétence respective du juge de paix et du tribunal de commerce (Arrêt de la Cour de cassation des 16 septembre 1948 (*Journal des Tribunaux* 1948, page 649) et 28 avril 1949 (*Journal des Tribunaux* 1949, page 342)).

In verband met de wijziging aan artikel 33 (art. 32 hierboven) had de Commissie diensgevolge verbeteringen aangebracht aan artikel 34 (art. 33 hierboven). Anderzijds stelde zij voor alinea 12 van artikel 3 der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid te wijzigen, om een einde te maken aan een betwisting in zake de respectieve bevoegdheid van de vrederechter en van de rechtbank van koophandel (Arresten van het Hof van verbreking van 16 September 1948 (*Journal des Tribunaux* 1948, blz. 649) en van 28 April 1949 (*Journal des Tribunaux* 1949, blz. 342)).

Le Gouvernement a estimé qu'il n'était pas indiqué d'insérer dans une loi temporaire, une modification définitive à une disposition de droit commun et a simplement précisé dans l'article ci-dessus, la compétence exclusive du juge de paix.

De Regering heeft geoordeeld dat het niet geraden was een definitieve wijziging aan een bepaling van gemeen recht in een tijdelijke wet in te lassen; zij heeft in het hogerbedoeld artikel eenvoudig de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter nader bepaald.

Art. 34 et 35.

Artt. 34 en 35.

Les articles 34 et 35 sont également relatifs à la compétence. Ils reproduisent les dispositions des articles 35 et 36 de la loi actuellement en vigueur, repris à l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

De artikelen 34 en 35 hebben eveneens betrekking op de bevoegdheid. Zij geven de bepalingen weer van de artikelen 35 en 36 der op dit ogenblik van kracht zijnde wet, die ook in de besluitwet van 12 Maart 1945 voorkomen.

Art. 36 (1) et 37 (2).

Artt. 36 (1) en 37 (2).

Ces articles ont pour objet, l'un de déterminer les conditions de la location au 1^{er} août 1939 en vue de l'application des articles 2 et 11 et l'autre la revision des accords ou décisions accordant une augmentation ou une réduction du loyer.

Deze artikelen hebben tot doel, het ene, de op 1 Augustus 1939 geldende voorwaarden van verhuring, met het oog op de toepassing der artikelen 2 en 11 te bepalen, en het andere, de akkoorden of beschikkingen waarbij verhoging of vermindering van huurprijs wordt toegestaan, te herzien.

Ils reproduisent les dispositions des lois antérieures (articles 37 et 38 de la loi du 31 juillet 1947 et de l'arrêté-loi du 12 mars 1945).

Zij nemen de bepalingen der vroegere wetten over (artikelen 37 en 38 der wet van 31 Juli 1947 en van de besluitwet van 12 Maart 1945).

(1) Comparer avec l'article 7 de la loi du 30 avril 1919, l'article 8 de la loi du 14 août 1920, l'article 8 de la loi du 20 février 1923, l'article 14 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 22 de l'arrêté royal du 31 décembre 1934 et l'article 37 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

(1) Vergelijk met artikel 7 van de wet van 30 April 1919, artikel 8 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 8 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 14 van de wet van 28 December 1926, artikel 22 van het koninklijk besluit van 31 December 1934 en artikel 37 van de besluitwet van 12 Maart 1945.

(2) Comparer avec l'article 9 de la loi du 14 août 1920 l'article 9 de la loi du 20 février 1923, l'article 16 de la loi du 28 décembre 1926, l'article 19 de la loi du 23 mars 1940 et l'article 38 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945.

(2) Vergelijk met artikel 9 van de wet van 14 Augustus 1920, artikel 9 van de wet van 20 Februari 1923, artikel 16 van de wet van 28 December 1926, artikel 19 van de wet van 23 Maart 1940 en artikel 38 van de besluitwet van 12 Maart 1945.

Art. 38.

L'article 38 est une dispositoin d'exemption fiscale qui n'appelle pas de commentaire.

Art. 39.

L'article 39 abroge la législation antérieure à l'exception des dispositions relatives à la réintégration de certains locataires (articles 22 à 24 de la loi du 31 juillet 1947) et aux droits d'enregistrement (article 39 de la loi du 31 juillet 1947).

Les procédures relatives à la réintégration de certains locataires devaient être introduites avant le 31 décembre 1947, mais il se pourrait que certaines d'entre elles fussent encore pendantes et en ce cas les règles énoncées dans les articles 22 à 24 de la loi du 31 juillet 1947 doivent rester d'application.

L'article 39 de la loi du 31 juillet 1947 est une modification définitive du 10° de l'article 301 du Code des droits d'enregistrement et doit être maintenu, ses motifs subsistant.

CHAPITRE VII.**DISPOSITIONS TRANSITOIRES****Art. 40 (1).**

L'article 40 reproduit la disposition d'usage relative à l'application de la loi aux affaires pendantes.

Art. 41.

L'article 41 reproduit les dispositions transitoires reprises aux dernières lois en la matière (lois du 24 août 1948, 31 décembre 1948, 31 mai 1949, 22 décembre 1949, 30 juin 1950).

Art. 42 (2).

L'article 42 reproduit les dispositions de l'article 43 de la loi en vigueur (article relatif aux baux commer-

(1) Comparer avec les articles 27 de la loi du 14 août 1920, 37 de la loi du 20 février 1923, 45 de la loi du 28 décembre 1926, 9, 10, 11 de la loi du 31 décembre 1929, 3, 4, 5 de la loi du 28 décembre 1931, 3 de la loi du 28 décembre 1933, 3 de l'arrêté royal du 31 juillet 1934, 3 de l'arrêté royal du 10 décembre 1935, 2 de la loi du 30 décembre 1936, 5 de la loi du 11 mars 1938, 41 de l'arrêté-loi du 12 mars 1945, 11 de la loi du 31 mars 1948, 3 de la loi du 28 juin 1948.

(2) Comparer avec l'arrêté-loi du 5 décembre 1946.

Art. 38.

Artikel 38 geldt een fiscale vrijstelling, welke geen commentaar vergt.

Art. 39.

Artikel 39 schaft de vroegere wetgeving af met uitzondering van de bepalingen betreffende het herstel van sommige huurders in het genot van vroeger door hen betrokken panden (artikelen 22 tot 24 der wet van 31 Juli 1947) en de registratierechten (artikel 39 der wet van 31 Juli 1947).

De procedures betreffende het herstel van sommige huurders in het genot van de vroeger door hen betrokken panden, moesten vóór 31 December 1947 ingeleid zijn, doch het zou kunnen gebeuren dat sommige er van nog aanhangig zouden zijn; in dit geval moeten de in de artikelen 22 tot 24 der wet van 31 Juli 1947 aangegeven regelen van toepassing blijven.

Artikel 39 der wet van 31 Juli 1947 is een definitieve wijziging van het 10° van artikel 301 van het Wetboek der registratierechten en dient behouden te worden, aangezien de beweegredenen er van nog bestaan.

HOOFDSTUK VII.**OVERGANGSBEPALINGEN****Art. 40 (1).**

Artikel 40 geeft de gebruikelijke bepaling weer betreffende de toepassing van de wet op de aanhangige zaken.

Art. 41.

Artikel 41 geeft de overgangsbepalingen weer die voorkomen in de laatste wetten desbetreffende (wetten van 24 Augustus 1948, 31 December 1948, 31 Mei 1949, 22 December 1949, 30 Juni 1950).

Art. 42 (2).

Artikel 42 geeft de bepalingen weer van artikel 43 der van kracht zijnde wet (artikel betreffende de handels-

(1) Vergelijk met de artikelen 27 van de wet van 14 Augustus 1920, 37 van de wet van 20 Februari 1923, 45 van de wet van 28 December 1926, 9, 10, 11 van de wet van 31 December 1929, 3, 4, 5 van de wet van 28 December 1931, 3 van de wet van 28 December 1933, 3 van het koninklijk besluit van 31 Juli 1934, 3 van het koninklijk besluit van 10 December 1935, 2 van de wet van 30 December 1936, 5 van de wet van 11 Maart 1938, 41 van de besluitwet van 12 Maart 1945, 11 van de wet van 31 Maart 1948, 3 van de wet van 28 Juni 1948.

(2) Vergelijk met de besluitwet van 5 December 1946.

ciaux) avec suppression de la date d'expiration de ses effets. En effet, vu le vote prochain de la loi sur le fonds de commerce, il n'apparaît plus nécessaire de fixer une date particulière à laquelle les dispositions transitoires cesseront d'être en application.

Art. 43 (1).

L'article 43 règle les réquisitions faites en vertu de la loi du 31 juillet 1947 en s'inspirant des lois des 20 février 1923 et 28 décembre 1926.

Les réquisitions portant sur les immeubles exclus de l'application de la nouvelle loi seront levées un mois après l'entrée en vigueur de la loi.

CHAPITRE VIII.

DISPOSITIONS FINALES

Art. 44.

Cet article est justifié comme suit par la Commission des baux à loyer :

« Cet article a pour objet de supprimer les mots « des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 » au 2^e de l'article 10 de la loi du 20 août 1948, relative aux déclarations de décès et de présomption de décès, de façon à assurer l'application automatique des dispositions nouvelles en matière de baux à loyer, aux bénéficiaires d'une déclaration administrative de présomption de décès.

« Il s'agit d'une correction de pure forme déjà proposée lors de la discussion de la loi du 20 août 1948 (Rapport Doc. 398 du Sénat — Session 1947/1948) mais perdue de vue en séance publique du Sénat. »

Art. 45.

Cet article a pour objet la fixation de la date de l'entrée en vigueur de la loi et sa durée.

Le Gouvernement propose comme date d'entrée en vigueur celle du 1^{er} janvier 1951, les dispositions essentielles des lois des 31 juillet 1947, 28 août 1948, 31 mai 1949, 22 décembre 1949, 30 juin 1950, cessant leurs effets à partir de cette date.

Le Ministre de la Justice,

huurovereenkomsten) met weglating van de datum waarop de uitwerking er van eindigt. Vermits de wet op de handelszaak eerlang zal aangenomen worden, blijkt het inderdaad niet meer nodig een bijzondere datum te bepalen waarop de overgangsbepalingen niet meer van toepassing zullen zijn.

Art. 43 (1).

Artikel 43 regelt de krachtens de wet van 31 Juli 1947 uitgevoerde opvorderingen en leunt daarbij aan bij de wetten van 20 Februari 1923 en 28 December 1926.

De opvorderingen die betrekking hebben op panden die buiten de toepassing van de nieuwe wet vallen, worden opgeheven een maand na de inwerkingtreding van de wet.

HOOFDSTUK VIII.

SLOTBEPALINGEN

Art. 44.

De Commissie der huurovereenkomsten verantwoordt dit artikel aldus :

« Dit artikel heeft tot doel de woorden « 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948 » in artikel 10, 2^e, van de wet van 20 Augustus 1948, betreffende de verklaringen van overlijden en van vermoedelijk overlijden, te doen wegvallen, om aldus aan degenen die van een administratieve verklaring van vermoedelijk overlijden genieten, de automatische toepassing te verzekeren van de nieuwe bepalingen in zake huishuur.

« Het geldt hier een loutere verbetering van de vorm, welke reeds bij de bespreking van de wet van 20 Augustus 1948 (Verslag Besch. 398 van de Senaat — Zitting 1947-1948) werd voorgesteld, doch die tijdens de openbare vergadering van de Senaat uit het oog was verloren. »

Art. 45.

Dit artikel heeft tot doel de datum van de inwerkingtreding en de toepassingsduur van de wet te bepalen.

De Regering stelt, als datum van inwerkingtreding, 1 Januari 1951 voor, daar de essentiële bepalingen der wetten van 31 Juli 1947, 28 Augustus 1948, 31 Mei 1949, 22 December 1949, 30 Juni 1950, van af die datum ophouden uitwerking te hebben.

De Minister van Justitie,

H. CARTON de WIART.

(1) Comparer avec l'article 38 de la loi du 20 février 1923 et l'article 46 de la loi du 28 décembre 1926.

(1) Vergelijk met artikel 38 van de wet van 20 Februari 1923 en artikel 46 van de wet van 28 December 1926.

ANNEXE I.

BIJLAGE I.

Projet de loi	Lois des	Arrêté-loi du 12 mars 1945	Wetsontwerp	Wetten van	Besluitwet van 12 Maart 1945
	31 juillet 1947 31 mars 1948 28 juin 1948 24 août 1948 31 décembre 1948 31 mai 1949 22 déc. 1949 30 juin 1950			31 Juli 1947 31 Maart 1948 28 Juni 1948 24 Augustus 1948 31 December 1948 31 Mei 1949 22 Dec. 1949 30 Juni 1950	
1	1	1	1	1	1
2	2	14	2	2	14
3	3/4	4/7	3	3/4	4/7
4	4	7	4	4	7
5	3/4	7	5	3/4	7
6	5	9	6	5	9
7	6	10	7	6	10
8	7	11	8	7	11
9	8	12	9	8	12
10	9	5	10	9	5
11	10	16, 17	11	10	16, 17
12	11	—	12	11	—
13	12	17	13	12	17
14	13	18	14	13	18
15	14	19	15	14	19
16	15	—	16	15	—
17	16	21	17	16	21
18	17	22	18	17	22
19	18	25	19	18	25
20	19	28	20	19	28
21	20	27	21	20	27
22	21	29	22	21	29
23	25	—	23	25	—
24	26	—	24	26	—
25	27	—	25	27	—
26	28	—	26	28	—
27	29	—	27	29	—
28	30	—	28	30	—
29	31	—	29	31	—
30	—	—	30	—	—
31	32	—	31	32	—
32	33	33	32	33	33
33	34	34	33	34	34
34	35	35	34	35	35
35	36	36	35	36	36
36	37	37	36	37	37
37	38	38	37	38	38
38	—	—	38	—	—
39	—	—	39	—	—
40	41	41	40	41	41
41	—	—	41	—	—
42	43	43	42	43	43
43	—	—	43	—	—
44	—	—	44	—	—
45	—	—	45	—	—

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

CHARLES,

PRINCE DE BELGIQUE,
REGENT DU ROYAUME,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition du Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Le Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

Des baux à loyer tombant sous l'application de la loi.

Article Premier.

Sont soumis à la présente loi, nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, les baux à loyer conclus tant avant qu'après son entrée en vigueur, ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles principalement à usage d'habitation, bâtis, meublés ou non, quelle que soit la nationalité des parties.

Art. 2.

§ 1. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 22 et 31 de la présente loi, les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, dont la valeur locative annuelle normale au 1^{er} août 1939 dépassait :

- 1^{re} dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
 - a) 15.000 francs pour les immeubles;
 - b) 12.000 francs pour les parties d'immeubles;
- 2^{re} dans les communes de plus 100.000 habitants et dans celles des agglomérations anversoise, gantoise, liégeoise et carolorégienne :
 - a) 12.000 francs pour les immeubles;
 - b) 9.000 francs pour les parties d'immeubles;
- 3^{re} dans les communes de 20.000 à 100.000 habitants autres que celles des agglomérations susdites;
 - a) 10.000 francs pour les immeubles;
 - b) 8.000 francs pour les parties d'immeubles;

Wetsonwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur.

KAREL,

PRINS VAN BELGIE,
REGENT VAN HET KONINKRIJK,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL.

Op de voordracht van de Minister van Justitie,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

De Minister van Justitie is gelast in Onze Naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

HOOFDSTUK I.

Huurovereenkomsten waarop de wet van toepassing is.

Eerste Artikel.

Vallen onder de toepassing van deze wet, niettegenstaande elk strijdig beding of elke strijdige overeenkomst, de huurovereenkomsten die vóór of na de inwerkingtreding van die wet gesloten werden, en betrekking hebben op gebouwde al dan niet gemeubileerde panden of gedeelten van panden welke hoofdzakelijk als woning dienen, onverschillig tot welke nationaliteit partijen ook behoren.

Art. 2.

§ 1. — Vallen buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 en 31 van deze wet, de huurovereenkomsten betreffende panden of gedeelten van panden waarvan de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Augustus 1939 hoger was dan :

- 1^{re} in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
 - a) 15.000 frank voor de panden;
 - b) 12.000 frank voor de gedeelten van panden;
- 2^{re} in de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in die van de agglomeraties Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi :
 - a) 12.000 frank voor de panden;
 - b) 9.000 frank voor de gedeelten van panden;
- 3^{re} in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren :
 - a) 10.000 frank voor de panden;
 - b) 8.000 frank voor de gedeelten van panden;

4° dans les communes de 5.000 à moins de 20.000 habitants :

- a) 7.000 francs pour les immeubles;
- b) 5.000 francs pour les parties d'immeubles.

5° dans les communes de moins de 5.000 habitants :

- a) 6.000 francs pour les immeubles;
- b) 4.000 francs pour les parties d'immeubles.

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

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

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

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

d) l'agglomération gantoise: les communes de Gand, Gentbrugge, Ledeberg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

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

§ 3. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 22, et 31 de la présente loi :

1) les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, qui n'ont été donnés en location à aucun moment entre le 1^{er} août 1939 et le 31 juillet 1947;

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

4° in de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners :

- a) 7 000 frank voor de panden;
- b) 5.000 frank voor de gedeelten van panden.

5° in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners :

- a) 6.000 frank voor de panden;
- b) 4.000 frank voor de gedeelten van panden.

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

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

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

c) de agglomeratie Charleroi : de gemeenten Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Fontaine-l'Évêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies;

d) de Gentse agglomeratie : de gemeenten Gent, Gentbrugge, Ledeberg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

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

§ 3. — Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 en 31 van deze wet vallen :

1) de huurovereenkomsten betreffende panden of gedeelten van panden die tussen 1 Augustus 1939 en 31 Juli 1947 op geen enkel ogenblik verhuurd zijn geweest;

2) de huurovereenkomsten betreffende panden of gedeelten van panden die sedert 1 Januari 1945 werden of zullen zijn nieuw gebouwd of wederopgebouwd of waaraan vergrotingswerken werden of zullen zijn uitgevoerd, die de woonruimte ervan in een verhouding van ten minste 30 t.h. hebben vermeerderd, voor zover, indien het een lopende of verlengde huurovereenkomst betreft, de vergrotingswerken geschieden met instemming van de huurder.

3) les locations de villas, maisons de campagne ou autres habitations de plaisance que le preneur n'habite que pendant une partie de l'année et les locations d'immeubles ou parties d'immeubles qui ne sont à usage ni d'habitation, ni de commerce.

4) les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles devenus vacants par suite du décès du preneur occupant seul cet immeuble ou cette partie d'immeuble.

§ 4. — Le Roi peut, de l'avis conforme du gouverneur de province, du président du tribunal de première instance du ressort et du juge de paix du canton, exclure de l'application de la présente loi, les locations se rapportant à tous les immeubles ou parties d'immeubles se trouvant dans des communes de moins de 20.000 habitants qu'il déterminera.

§ 5. — Les exclusions résultant du présent article ne sortiront leurs effets qu'à partir de la date anniversaire de l'entrée en jouissance. Toutefois, les preneurs actuels ne pourront être congédiés que moyennant un préavis de six mois prenant cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi. Ce préavis sera d'un an au profit du preneur ayant au moment où le préavis sera donné au moins 4 enfants à charge, habitant avec lui.

CHAPITRE II.

De la prorogation des baux à loyer.

Art. 3.

§ 1^{er}. — Sous réserve des dispositions prévues à l'art. 4, toute location soumise à la présente loi, qu'il y ait congé ou non, est prorogée de plein droit jusqu'à la date de l'année 1952 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

§ 2. — Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution par le preneur de toutes ses obligations envers le bailleur, telles qu'elles résultent de la convention ou, éventuellement, telles qu'elles ont été modifiées par la loi ou par jugement.

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

Art. 4.

§ 1^{er}. — Le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien.

3) de huurovereenkomsten betreffende villa's, landhuizen of andere lusthuizen, welke de huurder slechts tijdens een gedeelte van het jaar bewoont, en de huurovereenkomsten betreffende panden of gedeelten van panden welke noch als woning dienen, noch voor handelsdoeleinden worden gebruikt.

4) de huurovereenkomsten betreffende panden of gedeelten van panden welke vrij gekomen zijn ten gevolge van het overlijden van de huurder die dit pand of gedeelte van pand alleen betreft.

§ 4. — De Koning kan, op het eensluidend advies van de gouverneur van de provincie, van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied en van de vrederechter van het kanton, de huurovereenkomsten betreffende alle panden of gedeelten van panden, gelegen in de door hem vast te stellen gemeenten met minder dan 20.000 inwoners van de toepassing van deze wet uitsluiten.

§ 5. — De uit dit artikel voortvloeiende uitsluitingen zullen slechts uitwerking hebben te rekenen van de verjaardatum van de ingentreding. Voor de tegenwoordige huurders moet de opzeggingstermijn evenwel zes maanden belopen met dien verstande dat deze termijn slechts ten vroegste op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet begint te lopen. Voor de huurder die, op het tijdstip waarop de opzegging wordt gedaan, ten minste 4 met hem wonende kinderen ten laste heeft, zal die termijn één jaar belopen.

HOOFDSTUK II.

Verlenging van de huurovereenkomsten.

Art. 3.

§ 1. — Behoudens het bepaalde in art. 4, is elke al dan niet opgezegde huur, waarop deze wet van toepassing is, van rechtswege verlengd tot de datum van het jaar 1952 die met de datum van de ingentreding overeenstemt.

§ 2. — Het genot van de verlenging wordt slechts verleend voor zover de huurder voldoet aan al zijn verplichtingen jegens de verhuurder zoals zij uit de overeenkomst blijken of, eventueel, zoals zij bij de wet of bij vonnis werden gewijzigd.

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

Art. 4.

§ 1. — De eigenaar van één enkele woning heeft het recht de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken.

§ 2. — Tout bailleur peut aussi demander le retrait total ou partiel de la prorogation, en cas de motif grave dans son chef.

§ 3. — Toutefois, le retrait de la prorogation ne peut avoir pour effet de priver de leur habitation, sauf au cas où le bailleur appartient lui-même à l'une de ces catégories :

1° les chefs de famille qui ont à leur charge au moins quatre enfants habitant avec eux;

2° les invalides dont l'invalidité légalement constatée atteint 100 p.c.;

3° les preneurs âgés de soixante dix ans au moins.

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

§ 5. — La prorogation peut également être retirée à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins suivant sa condition, son état et sa profession, et qui en dispose ou a pu en disposer depuis le 1^{er} août 1947.

§ 6. — Lorsque le bailleur demande le retrait de la prorogation pour un motif grave ou légitime, le juge recherche le cas échéant si les locaux nécessaires ne peuvent être obtenus par le bailleur d'une autre manière, notamment par congé ou retrait de prorogation à d'autres locataires du même bailleur. Le juge pourra, même d'office, prescrire la mise en cause de ces locataires.

Art. 5.

§ 1^{er}. — Le propriétaire d'une seule habitation qui entend retirer la prorogation, ou le bailleur qui, pour la date d'expiration de la prorogation ou pour une date ultérieure, entend mettre fin au bail, est tenu de donner un préavis de trois mois au moins, prenant cours au plus tôt à l'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 2. — Le préavis doit être de six mois si le bailleur, se prévalant de l'article 4, § 1^{er}, a acquis l'immeuble ou la partie d'immeuble après le 30 novembre 1949.

§ 3. — Tous préavis ou congés seront notifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

§ 4. — Dans les cas de l'article 4, §§ 1^{er}, 2 et 4, l'ancien occupant a droit à des dommages-intérêts et, le cas

§ 2. — Elk verhuurder kan ook gehele of gedeeltelijke intrekking van de verlenging eisen ingeval hij een gewichtige reden heeft.

§ 3. — Evenwel mag het intrekken van de verlenging niet van hun woning beroven, tenzij de verhuurder zelf tot een van deze categorieën behoort.

1° de gezinshoofden, die ten minste vier bij hen inwonende kinderen ten laste hebben;

2° de invaliden wier wettelijk vastgestelde invaliditeit 100 t.h. bedraagt;

3° de huurders die ten minste zeventig jaar oud zijn.

§ 4. — De verhuurder kan, in elk geval, om een wettige reden, de intrekking van de verlenging eisen, indien hij aan de huurder een woning verschaft die, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, onverminderd een evenredige verlaging van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

§ 5. — De verlenging kan eveneens onttrokken worden aan elk huurder, die een pand of een gedeelte van een pand bezit, dat, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, en die er sedert 1 Augustus 1947 over beschikt of heeft kunnen beschikken.

§ 6. — Wanneer de verhuurder de intrekking van de verlenging eist om een gewichtige of wettige reden, gaat de rechter in voorkomend geval na of de verhuurder de nodige woonruimte niet op een andere manier kan verkrijgen, met name door andere huurders van dezelfde verhuurder op te zeggen of hun verlenging in te trekken. De rechter kan, zelfs ambtshalve, gelasten dat die huurders in de zaak worden geroepen.

Art. 5.

§ 1. — De eigenaar van een enkele woning, die de verlenging wil intrekken of de verhuurder die tegen het verstrijken van de verlenging of tegen een latere datum een einde wil maken aan de huur, is gehouden de opzegging te doen tenminste drie maanden te voren, ingaande ten vroegste op de datum van inwerkingtreding van deze wet.

§ 2. — De huur moet zes maand te voren opgezegd worden wanneer de verhuurder, zich beroepend op art. 4, § 1, het pand of gedeelte van pand verkregen heeft na 30 November 1949.

§ 3. — De opzegtermijn of de opzegging zelf moet betekend worden bij deurwaardersexploot of ter post aangetekende brief.

§ 4. — In gevallen als bedoeld bij artikel 4, §§ 1, 2 en 4, heeft de vroegere gebruiker recht op schadevergoe-

échéant, à la réintégration si, à moins de justifier d'un empêchement résultant de cas fortuit ou de force majeure, le bénéficiaire du retrait de la prorogation n'a pas réalisé dans les trois mois du départ du preneur, l'objet en vue duquel la prorogation a été retirée.

Il en est de même, sous la même réserve, au cas où l'occupation du bien loué envisagé par le préavis ou le congé ne s'est pas prolongée pendant au moins deux ans.

Art. 6.

Le bénéfice de la prorogation ne peut être transmis par voie de cession de bail ou de sous-location intégrale du bien loué.

En cas de décès du preneur, la prorogation ne profite qu'à 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 requis pour le conjoint.

Le juge statue sur les désaccords pouvant surgir entre bénéficiaires du droit à prorogation.

Le conjoint ne peut être privé de ce droit.

Les bénéficiaires de la prorogation sont tenus solidairement de toutes les obligations résultant du bail.

Les héritiers qui ne jouissent pas de la prorogation ne sont pas tenus, à l'égard du bailleur, des obligations nées de l'occupation postérieure au décès.

Art. 7.

§ 1er. — La prorogation ne peut mettre obstacle ni au droit des administrations publiques d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 2. — En cas de rupture du contrat de travail ou d'emploi par le fait de l'ouvrier ou de l'employé, il peut être donné congé à celui-ci sans qu'il doive être justifié d'une faute dans son fait si la location lui a été consentie en raison du contrat de louage de services.

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

Ces délais peuvent être augmentés par le juge.

Art. 8.

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

ding, en, in voorkomend geval, op terugkeer in het goed, indien degene, te wiens behoefte de verlenging ingetrokken is, binnen drie maanden na het uitreden van de huurder, het doel, waarvoor de verlenging ingetrokken is, niet verwezenlijkt heeft, tenzij hij aantoonst verhinderd te zijn geweest door toeval of overmacht.

Hetzelfde geldt, onder hetzelfde voorbehoud, ingeval het goed, waarvan de huur opgezegd is, niet ten minste gedurende twee jaar gebruikt wordt.

Art. 6.

Het genot van de verlenging kan niet worden overgedragen door huuroverdracht of algehele onderverhuur van het gehuurde goed.

Bij overlijden van de huurder, komt de verlenging alleen ten goede aan hen die sedert ten minste zes maanden bij hem inwoonden, met uitzondering van de bedienden en het huispersoneel. De termijn van zes maanden geldt niet voor de echtgenoot.

De rechter doet uitspraak over de mogelijke geschillen tussen hen die recht hebben op verlenging.

De echtgenoot kan dat recht niet verliezen.

Zij aan wie de verlenging ten goede komt zijn hoofdelijk gebonden door al de verplichtingen die uit de huur voortvloeien.

De erfgenamen, die de verlenging niet genieten, zijn ten opzichte van de verhuurder niet gebonden door de verplichtingen, uit het gebruik van het goed na het overlijden ontstaan.

Art. 7.

§ 1. — De verlenging kan noch het recht der openbare besturen om hun toebehorende panden te bestemmen voor een dienst van algemeen belang, noch de uitvoering van werken ten algemenen nutte, die door de bevoegde overheden in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk bevonden zijn, in de weg staan.

§ 2. — Wordt een arbeids- of bediendencontract verbroken door toedoen van de arbeider of bediende, dan kan de huur worden opgezegd zonder dat er schuld van zijnentwege moet blijken te bestaan, indien het pand hem verhuurd werd op grond van het dienstverhuuringscontract.

De werkgever, bedrijfsleider of patroon moet de opzeggingstermijnen in acht nemen die voortvloeien uit de overeenkomst, de wet of de gebruiken.

Die termijnen kunnen verlengd worden door de rechter.

Art. 8.

De huurder aan wie de verlenging ten goede komt kan, te allen tijde, het pand verlaten met machtneming van de gebruikelijke voorwaarden en termijnen bij gelijkaardige huurovereenkomsten, zonder geschrift aangegaan.

Art. 9.

Sous réserve des dispositions de l'article 4, le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Si la transmission de propriété affecte un bien soumis à la conservation et à l'administration de l'Office des Séquestres, la durée de la prorogation est réduite à six mois à compter du jour de la notification au preneur de la transmission de propriété.

Art. 10.

§ 1^{er}. — Le sous-locataire a, envers le locataire principal, tous les droits reconnus au preneur par la présente loi.

S'il y a cessation de la location principale, le bénéfice de la prorogation est acquis de plein droit au sous-locataire, sous les réserves prévues à l'article 4, si la sous-location n'a pas été interdite ou si le bailleur a renoncé, même tacitement, à l'interdiction de sous-louer.

§ 2. — Toutefois, les sous-locations consenties postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent prolonger leurs effets au-delà de la durée du bail principal, éventuellement prorogé.

§ 3. — Le bailleur peut demander le retrait de la prorogation pour une partie d'immeuble louée que le preneur n'occupe pas, ou qu'il a manifesté l'intention de sous-louer.

CHAPITRE III.**De la limitation des loyers.****Art. 11.**

A dater du 1^{er} janvier 1951, les loyers ne peuvent ni directement, ni indirectement dépasser la valeur locative normale au 1^{er} août 1939 augmentée de 100 pour cent.

Moyennant accord des parties, la majoration pourra atteindre 150 p.c.

Si l'équité le justifie, le juge peut, à la requête du bailleur, autoriser sans effet rétroactif des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 p.c.

Le juge peut ordonner la restitution des loyers afférents aux douze derniers mois perçus en violation du présent article. Il pourra en prescrire l'imputation sur les loyers à échoir.

Art. 12.

Les actions civiles fondées sur l'article 11 de la présente loi seront prescrites six mois après la sortie des lieux.

Art. 9.

Behoudens het bepaalde in artikel 4, komt de verlenging aan de huurder ten goede, ook ten opzichte van hem die het pand verkrijgt

Indien de overdracht van eigendom betrekking heeft op een goed, dat onder de bewaring en het beheer van de Dienst van het Sekwester staat, wordt de verlenging teruggebracht tot zes maanden, te rekenen van de dag waarop de overdracht van eigendom aan de huurder is betekend.

Art. 10.

§ 1. — De onderhuurder heeft jegens de hoofdhuurder dezelfde rechten als deze wet toekent aan de huurder.

Wanneer de hoofdhuur ophoudt, komt het genot van de verlenging van rechtswege toe aan de onderhuurder, behoudens het bepaalde in art. 4, indien onderverhuring niet werd verboden, of indien de verhuurder, zij het ook stilzwijgend, van het verbod van onderverhuring heeft afgezien.

§ 2. — Evenwel mag geen onderverhuring, na de inwerkingtreding van deze wet tot stand gekomen, langer duren dan de eventueel verlengde hoofdhuur.

§ 3. — De verhuurder kan de intrekking van de huurverlenging vragen voor een verhuurd gedeelte van een pand dat de huurder niet betreft of waarvoor hij zijn bedoeling het te onderverhuren te kennen heeft gegeven.

HOOFDSTUK III.**Beperking van de huurprijzen.****Art. 11.**

Met ingang van 1 Januari 1951 mag geen huurprijs, hetzij rechtstreeks of middellijk, uitgaan boven de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939, verhoogd met 100 t.h.

Bij akkoord tussen partijen kan de verhoging tot 150 t.h. gaan.

Indien het billijkerwijze gewettigd is, kan de rechter op verzoek van de verhuurder, zonder terugwerkende kracht, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 t.h. niet mogen te boven gaan.

De rechter kan de teruggave gelasten van de huurgelden voor de twaalf laatste maanden die in strijd met dit artikel mochten zijn geïnd. Hij kan bevelen dat zij van de te vervallen huurgelden afgetrokken worden.

Art. 12.

De op artikel 11 van deze wet gegronde burgerlijke vorderingen verjaren zes maanden na het uittreden uit het pand.

Art. 13.

§ 1er. — Le bailleur peut mettre à charge du preneur tout ou partie du supplément de dépenses qu'il supporte du fait des fournitures d'eau, d'éclairage et de chauffage et des impôts et taxes afférents à l'immeuble autres que ceux que la loi met à charge exclusive du propriétaire, lorsque ces dépenses comparées à ce qu'elles atteignaient ou auraient atteint en 1939 dépassent la proportion d'augmentation de loyer par rapport à cette dernière année.

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

§ 2. — Le juge apprécie en équité, le supplément de loyer à supporter par le preneur en raison des réparations nécessaires pour assurer la jouissance normale des lieux loués, si le coût de ces réparations, comparé à ce qu'il aurait atteint en 1939 dépasse l'augmentation du loyer par rapport à cette dernière année.

CHAPITRE IV.

**De la réduction des loyers
et des demandes de résiliation.**

Art. 14.

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

Art. 15.

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

Art. 16.

La rétroactivité que le juge attache éventuellement à sa décision ne peut porter atteinte aux droits acquis résultant pour les parties des paiements effectués, sans réserve, par le preneur.

Sauf le cas où les parties ont réglé entre elles l'imputation des paiements effectués par le preneur, le juge en détermine l'imputation sans être lié par l'article 1256 du Code civil.

Art. 13.

§ 1. — De verhuurder kan alle extra-uitgaven die hij te dragen heeft voor het verstrekken van water, licht, vuur en op het pand gevestigde belastingen en taxes, voor zover deze krachtens de wet niet uitsluitend ten bezware van de eigenaar zijn, geheel of gedeeltelijk ten laste van de huurder brengen wanneer die uitgaven, in vergelijking met het bedrag dat zij bereikten of zouden bereikt hebben in 1939, naar verhouding hoger zijn dan de huurvermeerdering ten opzichte van datzelfde jaar.

In geval van onenigheid, bepaalt de rechter naar billijkheid het gedeelte van de uitgaven, dat ten laste komt van de huurder.

§ 2. — De rechter bepaalt naar billijkheid de bijslag welke ten laste van de huurder komt uit hoofde van de noodzakelijke herstellingen voor een normaal genot van het gehuurde goed, indien de herstellingskosten, vergeleken met hetgeen zij in 1939 zouden bedragen hebben, naar verhouding hoger zijn dan de huurvermeerdering ten opzichte van datzelfde jaar.

HOOFDSTUK IV.

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

Art. 14.

De huurder die, ingevolge de economische of uit de oorlog ontstane omstandigheden, niet meer in staat is de overeenkomstig hoofdstuk III vastgestelde huurprijs te betalen, kan vermindering van die huurprijs aanvragen.

Art. 15.

Indien de rechter de eis aanvaardt, bepaalt hij de modaliteiten en voorwaarden van de vermindering, inzonderheid ingangsdatum en duur ervan. In voorkomend geval verleent hij uitstel voor de betaling van achterstallige huur en ontslaat hij de verhuurder, geheel of ten dele, van die zijner verplichtingen die niet in verhouding zijn met de verminderde huurprijs.

Art. 16.

De terugwerkende kracht, door de rechter in voorkomend geval verleend aan zijn beslissing, mag geen afbreuk doen aan de verworven rechten, die voor partijen ontstaan uit de betalingen welke de huurder zonder voorbehoud heeft gedaan.

Behalve wanneer de partijen de aanrekening van het door de huurder betaalde onderling hebben geregeld, bepaalt de rechter de aanrekening ervan, zonder gebonden te zijn door artikel 1256 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 17.

Si le preneur justifie qu'en raison des circonstances visées à l'article 14, il n'est plus en état de supporter, même après réduction du loyer, la charge qu'entraînerait la continuation de la location, le juge peut, sur sa demande, prononcer la résiliation du bail.

Art. 18.

Lorsque le loyer est réduit de plus de 50 p.c., le bailleur a la faculté de mettre fin à la location à l'expiration du sixième mois de réduction, moyennant un préavis de trois mois. Ce préavis ne peut être valablement donné avant que le jugement de réduction du loyer ait acquis force de chose jugée.

Art. 19.

Le juge détermine, en cas de contestation, les modalités et conditions de la résiliation, notamment l'indemnité due par l'une ou l'autre partie en raison des travaux exécutés dans l'immeuble.

Art. 20.

Le juge statue en équité en s'inspirant de la situation tant du bailleur que du preneur.

Art. 21.

Le locataire principal, cité en réduction de loyer ou en résiliation par un sous-locataire, peut appeler à la cause son bailleur en vue de faire statuer par un même jugement sur la résiliation ou la modification des conditions du bail principal.

La citation doit être donnée au bailleur dans les huit jours de l'exploit introductif de l'instance principale. En cas d'impossibilité pour le locataire d'appeler le bailleur à la cause dans ce délai, le juge peut le relever de la déchéance résultant de l'expiration du délai.

Art. 22.

Lorsque le loyer est réduit à un montant inférieur de 15 p.c. au moins du revenu cadastral, modération ou remise de l'impôt foncier et des impôts perçus sur la même base est accordée conformément à l'article 13 des lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus et, si la réduction est accordée avec effet rétroactif, les impôts perçus en trop afférents aux exercices affectés par la réduction sont restitués.

Sauf délai plus long, résultant des lois d'impôts, la demande de modération, de remise ou de remboursement

Art. 17.

Zo de huurder doet blijken, dat hij ingevolge de in artikel 14 bedoelde omstandigheden niet meer in staat is, zelfs na vermindering van de huurprijs, de last te dragen van een voortgezette huur, kan de rechter, op zijn verzoek, verbreking van de huur uitspreken.

Art. 18.

Wanneer de huurprijs met meer dan 50 t.h. verminderd is, heeft de verhuurder het recht een eind te maken aan de huur bij het verstrijken van de zesde maand na de vermindering mits de huur drie maanden te voren op te zeggen. Die opzegging is niet geldig voordat het vonnis tot vermindering van de huur in kracht van gewijsde is gegaan.

Art. 19.

In geval van betwisting bepaalt de rechter de modaliteiten en voorwaarden van de huurverbreking, inzonderheid de vergoeding welke de ene of andere partij verschuldigd is voor werken, in het pand uitgevoerd.

Art. 20.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid, met inachtneming van de toestand van de verhuurder zowel als van de huurder.

Art. 21.

De hoofdhuurder, die door een onderhuurder wordt gedagvaard tot vermindering van de huurprijs of tot verbreking van de huur, kan zijn verhuurder in de zaak roepen om door eenzelfde vonnis te doen beslissen over de huurverbreking of de wijziging van de voorwaarden van de hoofdhuur.

De verhuurder moet gedagvaard worden binnen acht dagen na het exploit van rechtsingang der hoofdzaak. Is het de huurder onmogelijk om de verhuurder binnen die termijn in de zaak te roepen, dan kan de rechter hem ontheffen van het verval dat uit het verstrijken van de termijn voortspuit.

Art. 22.

Wanneer de huurprijs teruggebracht wordt tot een bedrag, dat ten minste 15 t.h. lager ligt dan het kadastraal inkomen, dan worden de grondbelasting en de op dezelfde basis geïnde belastingen kwijtgescholden of verminderd overeenkomstig artikel 13 van de samengeschatte wetten betreffende de inkomstenbelastingen en, indien de huur met terugwerkende kracht verlaagd is, worden de te veel geïnde belastingen over de dienstjaren waarop de verlaging slaat, terugbetaald.

Behoudens een langere termijn krachtens de belastingwetten, moet het verzoek tot vermindering, kwijtschelding

doit être adressée au directeur des contributions dans les six mois du jugement définitif ou de l'accord amiable.

CHAPITRE V.

De la réquisition d'immeubles.

Art. 23.

Dans chaque commune, le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner, en vue de logement :

1^o les immeubles vacants depuis plus d'un mois;

2^o les parties d'immeubles vacantes destinées à servir de logement, habituellement données en location et vacantes depuis plus d'un mois.

La décision du Collège est notifiée au Ministre de l'Intérieur et aux propriétaires et prestataires dans les cinq jours. Elle indique la nature, la situation, la superficie des immeubles ou parties d'immeubles, ainsi que le nom des propriétaires et prestataires et la durée de la réquisition.

Elle est affichée pendant quinze jours à la maison communale.

Art. 24.

Pendant ce délai, les intéressés peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Le gouverneur annulera éventuellement la décision au plus tard le cinquième jour qui suit l'expiration du délai de recours.

Les demandeurs de logement qui, dans les quinze jours de leur requête, n'auraient pas reçu de suite favorable du collège des bourgmestre et échevins, peuvent introduire un recours auprès du gouverneur de la province. Celui-ci peut, après avoir entendu le collège, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. Sa décision doit intervenir dans les quinze jours de la date du recours.

Lorsque la décision prononçant la réquisition est devenue définitive, il est dressé, à la requête de l'administration communale, par un géomètre juré ou un architecte un état descriptif des lieux. Le propriétaire et le prestataire sont invités cinq jours d'avance à assister à son établissement. Ils peuvent, de même que l'administration communale, faire mentionner au procès-verbal descriptif leurs observations ou constatations relatives à l'état des lieux.

Tous intéressés sont reçus intervenants, soit directement, soit sur invitation du propriétaire ou du prestataire.

of terugbetaling aan de directeur van de belastingen worden ingezonden binnen zes maanden na het eindvonnis of na de minnelijke schikking.

HOOFDSTUK V.

Opvordering van panden.

Art. 23.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht ter huisvesting op te vorderen om ze te laten bewonen :

1^o de panden die sinds meer dan één maand leeg staan;

2^o de gedeelten van panden, die ter huisvesting dienen, gewoonlijk verhuurd worden en sinds meer dan één maand leeg staan.

De beslissing van het college wordt binnen vijf dagen betekend aan de Minister van Binnenlandse Zaken en aan de eigenaars en de verstrekters. Zij vermeldt de aard, de ligging, de grootte van de panden of gedeelten van panden, zomede de naam van de eigenaars en de verstrekters en de duur van de opvordering.

Zij wordt voor vijftien dagen aan het gemeentehuis aangeplakt.

Art. 24.

Gedurende die termijn, staat voor belanghebbenden beroep open bij de gouverneur der provincie. De gouverneur vernietigt eventueel de beslissing, uiterlijk de vijfde dag na het verstrijken van de termijn van beroep.

Voor hen die woongelegenheid vragen en, binnen vijftien dagen na hun verzoek, van het college van burgemeester en schepenen geen gunstig gevolg bekomen, staat beroep open bij de gouverneur der provincie. Deze kan, het college, de eigenaar en de verzoeker gehoord, van het recht tot opvordering gebruik maken. Hij moet beslissen binnen vijftien dagen na de datum van het beroep.

Wanneer de beslissing tot opvordering onherroepelijk is geworden, wordt, op verzoek van het gemeentebestuur, door een beëdigd landmeter of een architect, een beschrijvende staat van het pand opgemaakt. De eigenaar en de verstrekker worden, vijf dagen voordien, verzocht bij het opmaken er van aanwezig te zijn. Zij kunnen, evenals het gemeentebestuur, in het proces-verbaal van beschrijving, hun opmerkingen of bevindingen doen vermelden in verband met de toestand van het pand.

Alle belanghebbenden worden hetzij rechtstreeks, hetzij op uitnodiging van de eigenaar of de verstrekker, als tussenkomende partij toegelaten.

Art. 25.

L'état des lieux sera signifié aux propriétaire, prestataire et intervenants.

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

Si, après une mise en demeure par le propriétaire, le prestataire ou l'intervenant, cette signification n'est pas faite dans la quinzaine de la mise en demeure ou si l'immeuble n'est pas occupé dans le mois à dater de la signification, la réquisition est nulle et non avenue.

Art. 26.

Dans le mois de la signification de l'état des lieux au prestataire, le collège des bourgmestre et échevins fixe le montant de l'indemnité due pour la réquisition.

Dans les trois jours de la décision, le bourgmestre notifie celle-ci au prestataire en lui indiquant qu'en cas de désaccord, il dispose d'un délai de quinze jours pour en informer le secrétaire communal, avec mention du montant de l'indemnité à laquelle il prétend.

En cas de désaccord notifié dans ce délai, le bourgmestre transmet dans les huit jours le dossier au juge de paix compétent. Le juge de paix convoque les parties intéressées, sans frais.

Art. 27.

L'administration communale ne peut transformer le bien réquisitionné. Elle ne peut en céder la jouissance pour un terme plus long que celui de la réquisition.

Elle doit, à la fin de l'occupation, remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment où elle en a pris possession.

Art. 28.

A l'expiration du délai fixé par la décision de réquisition, l'administration communale doit reprendre possession de l'immeuble sans autres formalités et le restituer au propriétaire ou toute autre personne intéressée sous peine de dommages-intérêts.

Toutefois, si en cours de réquisition il survient un motif grave dans le chef du propriétaire ou du prestataire, celui-ci peut, par recours au gouverneur, solliciter la libre disposition de tout ou partie des lieux réquisitionnés.

Art. 25.

De plaatsbeschrijving wordt betekend aan de eigenaar, verstrekker en tussenkomende partijen.

Die betekening geldt als opvordering en het bestuur mag het pand zonder verdere formaliteiten in bezit nemen.

Indien, na aanmaning door de eigenaar, de verstrekker of een tussenkomende persoon, die betekening niet gedaan wordt binnen vijftien dagen na de aanmaning of indien het pand binnen één maand na de betekening niet betrokken wordt, vervalt de opvordering.

Art. 26.

Binnen één maand na de betekening van de plaatsbeschrijving aan de verstrekker, stelt het college van burgemeester en schepenen het bedrag vast van de vergoeding wegens opvordering.

Binnen drie dagen na de beslissing betekent de burgemeester deze aan de verstrekker en geeft hem daarbij te kennen dat hij, in geval van niet-overeenstemming, over een termijn van vijftien dagen beschikt om zulks aan de gemeentesecretaris te berichten met vermelding van het bedrag der vergoeding, waarop hij aanspraak maakt.

Ingeval van onenigheid, binnen die termijn betekend, zendt de burgemeester binnen acht dagen het dossier aan de bevoegde vrederechter. De vrederechter roept de betrokken partijen op zonder kosten.

Art. 27.

Het gemeentebestuur mag het opgevorderde goed niet verbouwen. Het mag het genot er van niet overdragen voor een langere termijn dan die van de opvordering.

Bij afloop van de ingebruikneming, moet het het pand opnieuw brengen in de toestand, waarin het verkeerde ten tijde van de inbezitneming.

Art. 28.

Bij het einde van de termijn, gesteld bij de beslissing tot opvordering, moet het gemeentebestuur het pand zonder verdere formaliteiten opnieuw in bezit nemen en aan de eigenaar of enig ander belanghebbende teruggeven op straffe van schadevergoeding.

Indien evenwel tijdens de opvordering een gewichtige reden ontstaat in de persoon van de eigenaar of de verstrekker, kan deze, door een beroep op de gouverneur, de vrije beschikking over het geheel of een gedeelte van het opgevorderde pand verzoeken.

La prorogation légale ne s'applique pas aux locations de biens réquisitionnés consenties par les administrations communales.

Art. 29.

Les significations, notifications et protestations prévues au présent chapitre se font par exploits d'huissiers ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 30.

Sont abrogés à l'expiration du sixième mois qui suivra l'entrée en vigueur de la présente loi, en tant qu'ils concernent les réquisitions d'immeubles ou logements :

1° l'arrêté-loi du 31 août 1945 complétant la loi du 5 mars 1935 concernant les citoyens appelés par engagements volontaires ou par réquisition à assurer le fonctionnement des services publics en temps de guerre ;

2° l'arrêté-loi du 21 décembre 1945 relatif aux avances à valoir sur indemnités de dommages de guerre ;

3° l'arrêté-loi du 31 janvier 1947 complétant l'article 1° de l'arrêté-loi du 31 août 1945 complétant la loi du 5 mars 1935 concernant les citoyens appelés par engagements volontaires ou par réquisitions à assurer le fonctionnement des services publics en temps de guerre ;

4° l'arrêté-loi du 10 février 1947 relatif à la réquisition d'immeubles ainsi qu'à la réquisition et à la réservation du matériel et des matières pour cause d'utilité publique ;

5° l'arrêté-loi du 14 février 1947 donnant au Ministre de la Reconstruction le pouvoir de fixer le taux des indemnités de réquisition de logements destinés aux personnes qui en ont été privées par suite de la guerre.

CHAPITRE VI.

Dispositions générales.

Art. 31.

Ne peuvent être convertis en salles de spectacles, salles de danses, cinémas, restaurants, débits de boissons, les locaux à usage d'habitation habituellement donnés en location en 1939 et qui sont soumis à l'application de la présente loi.

De wettelijke verlenging geldt niet voor de huur van opgevorderde goederen, door de gemeentebesturen toegestaan.

Art. 29.

De betekeningen, kennisgevingen en protesten, in dit hoofdstuk bedoeld, geschieden bij deurwaardersexploit of bij ter post aangetekende brief.

Art. 30.

Opgeheven worden, bij het verstrijken van de zesde maand na de inwerkingtreding van deze wet, voor zover zij betrekking hebben op de opvordering van gebouwen of woonegelegenheden :

1° de besluitwet van 31 Augustus 1945 tot aanvulling van de wet van 5 Maart 1935, betreffende de Staatsburgers die, bij vrijwillige dienstneming of bij opeising, in oorlogstijd de werking der openbare diensten moeten verzekeren ;

2° de besluitwet van 21 December 1945 betreffende de voorschotten in mindering op de oorlogsschadevergoedingen ;

3° de besluitwet van 31 Januari 1947 tot aanvulling van artikel 1 van de besluitwet van 31 Augustus 1945 tot aanvulling van de wet van 5 Maart 1935 betreffende de Staatsburgers die, bij vrijwillige dienstneming of bij opeising, in oorlogstijd de werking der openbare diensten moeten verzekeren ;

4° de besluitwet van 10 Februari 1947 betreffende de opeising van gebouwen, alsmede het opeisen en het voorbehouden van materieel en materialen om reden van algemeen nut ;

5° de besluitwet van 14 Februari 1947 de Minister van Wederopbouw bevoegdheid toekennend om de rentevoet vast te leggen der vergoedingen voor opeising van woningen bestemd voor de personen die, ten gevolge van de oorlog, van onderdak beroofd werden.

HOOFDSTUK VI.

Algemene bepalingen.

Art. 31.

Mogen niet veranderd worden in toneel-, dans-, bioscoopzalen, restauraties, dranksluiterijen, de tot woning dienende lokaal'en, die in 1939 gewoonlijk verhuurd waren en onder toepassing van deze wet vallen.

Toute infraction au présent article est punie d'une amende de 1.000 à 10.000 francs.

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

Le livre 1er du Code pénal, sans exception du chapitre VII et de l'article 85, est applicable aux infractions prévues par le présent article.

Art. 32.

§ 1er. — Les actions fondées sur la présente loi peuvent être introduites par une requête motivée présentée par le demandeur en personne ou son fondé de pouvoir, en autant d'exemplaires que de parties. En cas de citation, les frais de celles-ci ne sont pas portées en taxe.

Si le requérant le demande, les parties sont appelées en conciliation dans la huitaine de la requête.

Si un accord intervient, un procès-verbal en constate les termes. Il est signé par les parties ou par leur fondé de pouvoir et par le juge. Le greffier peut en délivrer des expéditions revêtues de la formule exécutoire.

§ 2. — A défaut d'accord ou lorsque le juge n'appelle pas les parties en conciliation dans la huitaine de la requête, le juge fixe la cause à une prochaine audience à laquelle les parties sont convoquées par un avis du greffier accompagné d'un exemplaire de la requête.

Le greffier expédie cet avis sous pli recommandé, à la poste, en se conformant à l'article 49 du Code de procédure civile. Les frais de port sont préalablement consignés par le demandeur.

Il y a un délai de cinq jours au moins entre le jour du dépôt de l'avis à la poste et le jour de l'audience.

Art. 33.

Les demandes formées en vertu de la présente loi sont portées nonobstant convention contraire, devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

Elles peuvent toutefois être portées devant toute juridiction, même d'appel, saisie d'une demande provenant de la même cause et à laquelle elles servent de défense.

Elles ne peuvent être l'objet en justice de paix que de décisions en premier ressort; il en est de même de toute

Elke inbreuk op dit artikel wordt gestraft met geldboete van 1.000 tot 10.000 frank.

De rechter kan van ambtswege gelasten dat het pand zijn vroegere bestemming zal herkrijgen op kosten van de overtreder.

Boek I van het Wetboek van Strafrecht, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, is van toepassing op de inbreuken als bedoeld in dit artikel.

Art. 32.

§ 1. — Vorderingen op grond van deze wet kunnen ingesteld worden bij met redenen omkleed verzoekschrift, door de eiser zelf of zijn gemachtigde voor te leggen in zoveel exemplaren als er partijen zijn. In geval van dagvaarding worden de kosten hiervan niet begroot.

Op verzoek van de eiser worden partijen ter verzoening opgeroepen binnen acht dagen na het verzoek.

Wordt overeenstemming bereikt, dan wordt zulks vastgesteld in een proces-verbaal. Dit wordt door partijen of hun gemachtigde en door de rechter getekend. De griffier kan er uitgiften van afleveren, waarop het formulier van tenuitvoerlegging is aangebracht.

§ 2. — Wordt geen overeenstemming bereikt of roept de rechter partijen niet ter verzoening op binnen acht dagen na het verzoek, dan stelt hij de zaak uit tot een aanstaande terechtzitting, waartoe partijen opgeroepen worden door een bericht van de griffier, vergezeld van een exemplaar van het verzoekschrift.

De griffier verzendt dat bericht bij ter post aangetekende brief en gedraagt zich daarbij naar artikel 49 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De frankkosten worden vooraf door de eiser gestort.

Tussen de dag, waarop het bericht ter post wordt aangeboden en de dag van de terechtzitting, moeten ten minste vijf dagen verlopen.

Art. 33.

De krachtens deze wet ingestelde eisen worden, niet-tegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het pand gelegen is.

Zij kunnen evenwel worden gebracht vóór welke rechtbank ook, zelfs van beroep, bij welke een van dezelfde zaak voortkomende eis, tot verwerping waarvan zij dienen, aanhangig is gemaakt.

Zij kunnen, vóór de vrederechter, slechts voor beschikkingen in eerste aanleg in aanmerking komen; hetzelfde

action relative au bail, si elle est connexe à une demande formée en vertu de la présente loi.

Les dispositions de l'alinéa 1er du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1° de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876, sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n° 302 du 30 mars 1936 à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire.

Art. 34.

Lorsqu'une des actions visées au premier alinéa de l'article 33 est pendante devant une juridiction d'appel, celle-ci est seule compétente pour connaître des autres demandes prévues par cet alinéa et formées entre les mêmes parties.

Si ces dernières demandes sont déjà pendantes devant un autre juge, celui-ci prononce le renvoi et la juridiction d'appel ordonne la jonction des causes. Si la demande est nouvelle, elle est introduite devant la juridiction d'appel par voie de reconvention.

Art. 35.

Le juge saisi d'une demande fondée sur la présente loi statue sur toute autre demande fondée sur la même loi et formée par l'une des parties, même si cette demande n'est pas comprise dans la requête introductive ou la citation.

Art. 36.

Les conditions de la location au 1er août 1939 peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit, même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

Si les lieux n'étaient pas loués au 1er août 1939 ou s'ils étaient loués dans des conditions exceptionnelles, la valeur locative normale, à cette date, en est déterminée par le juge.

Art. 37.

Si dans l'avenir la situation d'une des parties se modifie sensiblement, l'accord amiable ou la décision accordant une augmentation ou une réduction du loyer peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre partie.

Art. 38.

L'article 82, 10° de l'arrêté du Régent du 26 juin 1947 contenant le Code des droits de timbre est remplacé par le texte suivant :

geldt voor elke vordering betreffende de huur, indien die vordering verknocht is aan een krachtens deze wet ingestelde eis.

De bepalingen van de eerste alinea van dit artikel zijn toepasselijk op al de vorderingen bedoeld bij het 1° van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, gewijzigd bij het koninklijk besluit n° 302 van 30 Maart 1936, met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten of de garfpachten.

Art. 34.

Wanneer een van de vorderingen, bedoeld bij de eerste alinea van artikel 33, hangende is vóór een rechtbank van beroep, dan is alleen deze rechtbank bevoegd om kennis te nemen van de andere bij deze alinea bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld.

Indien laatstbedoelde eisen reeds vóór een andere rechter hangende zijn, spreekt deze de verwijzing uit en de rechtbank van beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij wedereis voor de rechtbank van beroep ingeleid.

Art. 35.

De rechter bij wie een op deze wet gegronde eis is ingesteld, doet uitspraak over elke andere op dezelfde wet gegronde eis, door een van partijen ingesteld, zelfs indien deze eis niet vervat is in het inleidend verzoek of de dagvaarding.

Art. 36.

De huurvoorwaarden van 1 Augustus 1939 kunnen, in geval van betwisting, door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens, bewezen worden, wat ook het bedrag is van het geschil.

Was het pand op 1 Augustus 1939 niet verhuurd of was het verhuurd onder uitzonderlijke voorwaarden, dan wordt de normale huurwaarde er van, op die datum, door de rechter bepaald.

Art. 37.

Indien de toestand van een der partijen in de toekomst merkelijke wijzigingen ondergaat, kan de minnelijke schikking of de beslissing tot verhoging of verlaging van huurprijs herzien worden op verzoek van een der beide partijen.

Art. 38.

Artikel 82, 10° van het Besluit van de Regent van 26 Juni 1947 houdende het Wetboek der zegelrechten, wordt vervangen door de volgende tekst :

« 10° Les actes relatifs aux procédures devant les juges de paix visées à la loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, lorsque le montant annuel du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande n'excède pas 6.000 francs. »

Art. 39.

§ 1. — Sont abrogées les lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949, et modifiées par les lois du 31 mai 1949, du 22 décembre 1949, et du 30 juin 1950, à l'exception des articles 22 à 24 et 39. Toutefois, les effets des exclusions qui résultent de l'article 2 de ces lois coordonnées, sont maintenus jusqu'aux dates où deviennent effectives les exclusions qui résultent de l'article 2 de la présente loi.

§ 2. — Est abrogé l'article 3 de l'arrêté du Régent du 16 septembre 1947 réadaptant les taux des droits et amendes fixés par le Code des droits de timbre.

CHAPITRE VII.

Dispositions transitoires.

Art. 40.

Il est fait application de la présente loi aux affaires actuellement pendantes.

Art. 41.

§ 1^{er}. — Ne peuvent être exécutées avant le 31 janvier 1951, les décisions non susceptibles de recours au fond qui ordonnent le déguerpissement en se fondant uniquement :

a) sur le fait que l'article 3 des lois portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, coordonnées le 31 janvier 1949 et modifiées par les lois des 31 mai, 22 décembre 1949 et 30 juin 1950, devait cesser ses effets à partir du 1^{er} janvier 1951,

b) ou sur le fait que l'article 43 des mêmes lois devait cesser ses effets à partir du 1^{er} janvier 1951.

Le preneur peut, jusqu'au 31 janvier 1951, former opposition aux décisions ordonnant son déguerpissement. Cette opposition est portée devant le président du tribunal de première instance siégeant en référé.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statuer relativement à celui-ci, conformément

« 10° Akten betreffende rechtsplegingen voor de vrederechters, als bedoeld in de wet houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, wanneer het jaarlijks huurbedrag dat eisbaar is bij de instelling van de eis, 6.000 frank niet te boven gaat. »

Art. 39.

§ 1. — Zijn opgeheven de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, samengeschaakt op 31 Januari 1949, en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei 1949, 22 December 1949 en 30 Juni 1950, met uitzondering van de artikelen 22 tot 24 en 39. Nochtans hebben de uitsluitingen ingevolge artikel 2 van deze samengeschaakte wetten, verder uitwerking tot de datums, waarop de uitsluitingen ingevolge artikel 2 van deze wet werkelijkheid worden.

§ 2. — Is opgeheven artikel 3 van het besluit van de Regent van 16 September 1947, houdende wederaanpassing van het bedrag der bij het Wetboek der zegelrechten vastgestelde rechten en geldboeten.

HOOFDSTUK VII.

Overgangsbepalingen.

Art. 40.

Deze wet is van toepassing op de thans aanhangige zaken.

Art. 41.

§ 1. — Vóór 31 Januari 1951 kunnen niet worden ten uitvoer gelegd, de beslissingen waartegen, wat de grond der zaak betreft, geen rechtsmiddel kan worden aangevend en waarbij gelast wordt het pand te ontruimen uitsluitend op grond :

a) van het feit dat art. 3 van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, samengeordend op 31 Januari 1949 en gewijzigd bij de wetten van 31 Mei, 22 December 1949 en 30 Juni 1950, moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Januari 1951,

b) of van het feit dat art. 43 van dezelfde wetten moest ophouden uitwerking te hebben met ingang van 1 Januari 1951.

De huurder kan tot 31 Januari 1951 verzet aantekenen tegen de beslissingen tot ontruiming. Dit verzet wordt gebracht voor de in kort geding zettevende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet hierover uitspraak overeenkomstig

aux dispositions des susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

La décision originaire demeure en tout cas exécutoire quant aux frais.

§ 2. — Si la décision est encore susceptible d'un recours au fond, le juge saisi de ces recours statue conformément aux dispositions des susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

Il statue, en outre, sur les frais de la décision originaire.

Dans le cas où l'exécution provisoire aura été ordonnée par le premier juge, elle sera suspendue jusqu'à décision définitive.

Art. 42.

Jusqu'au jour de l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle modifiant les articles 1708 à 1762/7 du code civil, la présente loi s'appliquera aux baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial sans toutefois que le bénéfice de la prorogation légale puisse être retiré au preneur pour une autre cause que l'inexécution de ses obligations.

Toutefois, le bailleur peut en tout cas pour des motifs légitimes demander le retrait de la prorogation s'il fournit au preneur un immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, sans préjudice d'une réduction proportionnelle du loyer et sans qu'il puisse en résulter pertes ou frais pour le preneur.

Le juge pourra retirer la prorogation à tout preneur qui possède un immeuble ou une partie d'immeuble suffisant à ses besoins, suivant sa condition, son état et sa profession, et qui en dispose ou a pu en disposer postérieurement au 1^{er} juillet 1948, sans qu'il puisse en résulter perte ou frais pour le preneur.

Art. 43.

§ 1. — Les réquisitions faites en vertu de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 31 décembre 1950 continuent leurs effets. Cependant le gouverneur de la province peut, après avoir entendu le collège des bourgmestre et échevins et le propriétaire, y mettre fin pour une date qu'il déterminera.

Les réquisitions d'immeubles ou parties d'immeubles visés à l'article 2 de la présente loi, faites en vertu des

de bepalingen van hogerbedoelde samengeordende wetten en die van deze wet.

Tegen zijn beslissing kan niet in hoger beroep gekomen worden.

De oorspronkelijke beslissing blijft in elk geval uitvoerbaar wat de kosten betreft.

§ 2. — Indien, wat de grond der zaak betreft nog een rechtsmiddel tegen de beslissing kan worden aangewend, doet de rechter, bij wie dit rechtsmiddel wordt aangevoerd, uitspraak overeenkomstig de bepalingen van hogerbedoelde samengeordende wetten en die van deze wet.

Hij doet bovendien uitspraak over de kosten van de oorspronkelijke beslissing.

Ingeval de voorlopige tenuitvoerlegging door de eerste rechter werd bevolen, wordt zij geschorst tot de eindbeslissing.

Art. 42.

Tot de inwerkingtreding van een nieuwe wet tot wijziging van de artikelen 1708 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek, zal deze wet gelden voor huurovereenkomsten betreffende goederen, die hoofdzakelijk gebruikt worden voor handelsdoeleinden, zonder dat evenwel het genot van wettelijke verlenging aan de huurder mag onttrokken worden om een andere oorzaak dan niet-naleving van zijn verplichtingen.

Evenwel kan de verhuurder in elk geval, om wettige redenen, de intrekking van de verlenging vorderen, indien hij aan de huurder een pand verschaft dat, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, onverminderd een evenredige verlaging van de huurprijs en zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

De rechter kan de verlenging onttrekken aan elke huurder die een pand of een gedeelte van een pand bezit, dat, al naar zijn positie, stand en beroep, aan zijn behoeften voldoet, en die er over beschikt of heeft kunnen beschikken na 1 Juli 1948, zonder dat daaruit voor de huurder verlies of kosten mogen voortvloeien.

Art. 43.

§ 1. — De opvorderingen krachtens de wet van 31 Juli 1947, die niet verstreken zijn op 31 December 1950, blijven van kracht. Nochtans kan de gouverneur der provincie, na het college van burgemeester en schepenen en de eigenaar gehoord te hebben, ze doen eindigen tegen een door hem te bepalen datum.

De opvorderingen van de in artikel 2 van deze wet bedoelde panden of gedeelten van panden, die krachtens

dispositions de la loi du 31 juillet 1947 et non expirées au 1^{er} janvier 1951 cesseront leurs effets le 31 janvier 1951.

§ 2. — Les effets des réquisitions opérées en vertu de l'arrêté-loi du 10 février 1947 relatif à la réquisition d'immeubles ainsi qu'à la réquisition et à la réservation du matériel et des matériaux pour cause d'utilité publique, restent acquis.

CHAPITRE VIII.

Dispositions finales.

Art. 44.

A l'article 10, 2^o de la loi du 20 août 1948 relative aux déclarations de décès et de présomption de décès et à la transcription et la rectification administrative de certains actes de décès, les mots « des 31 juillet 1947 et 31 mars 1948 » sont supprimés.

Art. 45.

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1951 et cessera ses effets le 31 décembre 1952.

Donné à Raversijde, le 4 juillet 1950.

de bepalingen van de wet van 31 Juli 1947 werden gedaan en op 1 Januari 1951 niet verstreken zijn, vervallen op 31 Januari 1951.

§ 2. — De uitwerkselen van de opvorderingen uitgevoerd krachtens de besluitwet van 10 Februari 1947 betreffende de opeising van gebouwen alsmede het op-eisen en voorbehouden van materieel en materialen om reden van algemeen nut, blijven behouden.

HOOFDSTUK VIII.

Slotbepalingen.

Art. 44.

In artikel 10, 2^o, der wet van 20 Augustus 1948 betreffende de verklaringen van overlijden en van vermoedelijk overlijden, de overschrijving en administratieve verbetering van sommige akten van overlijden, vallen de woorden « van 31 Juli 1947 en 31 Maart 1948 » weg.

Art. 45.

Deze wet treedt in werking op 1 Januari 1951 en buiten werking op 31 December 1952.

Gegeven te Raversijde, de 4^e Juli 1950.

CHARLES.

Par le Régent :

Le Ministre de la Justice,

Vanwege de Regent :

De Minister van Justitie,

CARTON de WIART.

ANNEXE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le samedi 1^{er} juillet 1950 après 12 h., d'une demande d'avis urgent sur un projet de loi portant des dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer, et n'ayant reçu l'exposé des motifs que le lundi 3 juillet 1950, invité à donner son avis pour le mardi 4 juillet 1950, a dû se borner, en sa séance du 3 juillet 1950, à donner un avis limité aux considérations suivantes :

Le § 1^{er} de l'article 4 du projet prévoit que le propriétaire d'une seule habitation a le droit de retirer la prorogation afin d'occuper personnellement le bien.

Le projet précise imparfaitement dans quelles conditions ce droit pourra s'exercer.

L'article 5, § 2, du projet dispose que le préavis doit être de six mois si le bailleur, se prévalant du § 1^{er} de l'article 4, a acquis l'immeuble après le 30 novembre 1949. Il conviendrait de préciser que ce préavis ne peut être donné avant l'entrée en vigueur de la loi. La question se pose également de savoir quelle est la durée du préavis lorsque l'immeuble a été acquis avant le 1^{er} décembre 1949.

On dira sans doute que c'est le préavis de trois mois prévu par l'article 5, § 1^{er}, du projet, mais il convient d'observer que cet article dans sa rédaction actuelle concerne uniquement le préavis à donner pour la date d'expiration de la prorogation ou pour une date ultérieure, ce qui n'implique pas nécessairement le cas d'un retrait de prorogation.

Compte tenu de l'observation qui précède, le Conseil d'Etat propose le texte ci-après :

« Article 5.

§ 1^{er}. — *Le propriétaire d'une seule habitation qui entend retirer la prorogation, ou le bailleur qui, pour la date d'expiration de la prorogation ou pour une date ultérieure, entend mettre fin au bail, est tenu de donner un préavis de trois mois au moins, prenant cours au plus tôt à l'entrée en vigueur de la présente loi.* »

* * *

L'article 30 du projet abroge diverses dispositions législatives, notamment l'article 10 de l'arrêté-loi du 21 décembre 1945. Il abroge de plus des arrêtés ministériels pris en exécution de cet article 10. Pour des motifs de technique législative, le Conseil d'Etat propose de ne pas abroger des arrêtés ministériels par une loi.

Au surplus, l'arrêté ministériel du 22 juin 1946 a été abrogé et remplacé par l'arrêté ministériel du 26 juin 1947.

BIJLAGE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op Zaterdag 1 Juli 1950 na 12 u. door de Minister van Justitie verzocht hem **dringend** van advies te dienen over een wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, en de memorie van toelichting slechts op Maandag 3 Juli 1950 ontvangen hebbend, terwijl het advies gevraagd werd tegen Dinsdag 4 Juli 1950, heeft zich er bij moeten bepalen op de zitting van 3 Juli 1950 een advies te geven, beperkt tot de volgende overwegingen :

§ 1 van artikel 4 van het ontwerp bepaalt, dat de eigenaar van een enkele woning het recht heeft de verlenging in te trekken om het goed zelf te betrekken.

De omstandigheden waarin dit recht kan uitgeoefend worden, zijn in het ontwerp niet nauwkeurig omschreven.

Artikel 5, § 2, van het ontwerp bepaalt, dat de huur zes maanden te voren moet opgezegd worden wanneer de verhuurder, zich beroepende op § 1 van artikel 4, het onroerend goed verkregen heeft na 30 November 1949. Er zou moeten aangegeven worden dat deze opzegging niet mag gedaan worden vóór de inwerkingtreding van de wet. Ook is het de vraag welke de duur van de opzeggingstermijn is wanneer het onroerend goed vóór 1 December 1949 is verkregen.

Men zal waarschijnlijk zeggen dat het hier gaat om de opzeggingstermijn van drie maanden, bedoeld in artikel 5, § 1, van het ontwerp; er moet echter opgemerkt worden dat dit artikel in zijn huidige vorm uitsluitend betrekking heeft op de opzegging die moet worden gedaan tegen het verstrijken van de verlenging of tegen een latere datum, wat niet noodzakelijk het geval van een intrekking der verlenging insluit.

Rekening houdend met de bovenstaande opmerking stelt de Raad van State de volgende tekst voor :

« Artikel 5.

§ 1. — *De eigenaar van een enkele woning, die de verlenging wil intrekken of de verhuurder die tegen het verstrijken van de verlenging of tegen een latere datum een eind wil maken aan de huur, is gehouden de opzegging te doen tenminste drie maanden te voren, ingaande ten vroegste op de datum van inwerkingtreding van deze wet.* »

* * *

Door artikel 30 worden verschillende wetsbepalingen opgeheven, onder meer artikel 10 van de besluitwet van 21 December 1945. Ook ministeriële besluiten, ter uitvoering van dat artikel genomen, worden opgeheven. Om redenen van wetgevingstechniek stelt de Raad van State voor, ministeriële besluiten niet bij een wet op te heffen.

Bovendien is het ministerieel besluit van 22 Juni 1946 opgeheven en vervangen door het ministerieel besluit van 26 Juni 1947.

Afin d'éviter toute ambiguïté sur la portée des abrogations de dispositions législatives prévues par ce même article 30, le Conseil d'Etat propose de rédiger cet article comme suit :

« Article 30.

Sont abrogés, à l'expiration du sixième mois qui suivra l'entrée en vigueur de la présente loi, *en tant qu'ils concernent les réquisitions d'immeubles ou logements* :

1° l'arrêté-loi du 31 août 1945 complétant la loi du 5 mars 1935 concernant les citoyens appelés par engagements volontaires ou par réquisition à assurer le fonctionnement des services publics en temps de guerre ;

2° l'arrêté-loi du 21 décembre 1945 relatif aux avances à valoir sur indemnités de dommages de guerre ;

3° l'arrêté-loi du 31 janvier 1947 complétant l'article 1^{er} de l'arrêté-loi du 31 août 1945 complétant la loi du 5 mars 1935 concernant les citoyens appelés par engagements volontaires ou par réquisitions à assurer le fonctionnement des services publics en temps de guerre ;

4° l'arrêté-loi du 10 février 1947 relatif à la réquisition d'immeubles ainsi qu'à la réquisition et à la réservation du matériel et des matières, pour cause d'utilité publique ;

5° l'arrêté-loi du 14 février 1947 donnant au Ministre de la Reconstruction le pouvoir de fixer le taux des indemnités de réquisition de logements destinés aux personnes qui en ont été privées par suite de la guerre. »

Etaient présents :

MM. J. SUETENS, président du Conseil d'Etat, président ;
V. DEVAUX et M. SOMERHAUSEN, conseillers d'Etat ;
G. PIQUET, greffier adjoint, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. SUETENS.

Le Président,

(s.) J. SUETENS.

Le Greffier,

(s.) G. PIQUET.

Pour expédition délivrée à M. le Ministre de la Justice.

Le 4 juillet 1950.

Le Greffier du Conseil d'Etat,

K. MEES.

Ten einde alle dubbelzinnigheid omtrent de draagwijdte van de door dit zelfde artikel 30 gedane opheffingen van wetsbepalingen te vermijden, stelt de Raad van State voor, dit artikel als volgt te doen luiden :

« Artikel 30.

Opgeheven worden, bij het verstrijken van de zesde maand na de inwerkingtreding van deze wet, *voor zover zij betrekking hebben op de opvoering van onroerende goederen of wooneigenheid* ;

1° de besluitwet van 31 Augustus 1945 tot aanvulling van de wet van 5 Maart 1935, betreffende de Staatsburgers die, bij vrijwillige dienstneming of bij opeising, in oorlogstijd de werking der openbare diensten moeten verzekeren ;

2° de besluitwet van 21 December 1945 betreffende de voorschotten in mindering op de oorlogsschadevergoedingen ;

3° de besluitwet van 31 Januari 1947 tot aanvulling van artikel 1 van de besluitwet van 31 Augustus 1945 tot aanvulling van de wet van 5 Maart 1935 betreffende de Staatsburgers die, bij vrijwillige dienstneming of bij opeising, in oorlogstijd de werking der openbare diensten moeten verzekeren ;

4° de besluitwet van 10 Februari 1947 betreffende de opeising van gebouwen, alsmede het opeisen en het voorbehouden van materieel en materialen om reden van algemeen nut ;

5° de besluitwet van 14 Februari 1947 de Minister van Wederopbouw bevoegdheid toekennend om de rentevoet vast te leggen der vergoedingen voor opeising van woningen bestemd voor de personen die, ten gevolge van de oorlog, van onderdak beroofd werden. »

Waren aanwezig :

De hh. J. SUETENS, voorzitter van de Raad van State, voorzitter ;
V. DEVAUX en M. SOMERHAUSEN, raadsheeren van State ;
G. PIQUET, adjunct-griffier, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer SUETENS.

De Voorzitter,

De Griffier,

Voor uitgifte afgeleverd aan de H. Minister van Justitie.

De 4 Juli 1950.

De Griffier van de Raad van State,