

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1950

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

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

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° dans les communes de l'agglomération bruxelloise :
a) 15.000 francs pour les immeubles;

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

Voir :

Documents du Sénat :

- 47 (Session extraordinaire de 1950) : Projet de loi;
107 (Session extraordinaire de 1950) : Rapport;
112 (Session extraordinaire de 1950) : Amendements et sous-amendements;
115 (Session extraordinaire de 1950) : Sous-amendement;
116, 117, 119, 120, 121, 123, 124 (Session extraordinaire de 1950) : Amendements;
125 (Session extraordinaire de 1950) : Sous-Amendement;
129, 130, 132 et 133 (Session extraordinaire de 1950) : Amendements.
Annales du Sénat :
10 et 11 octobre 1950.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1950

Wetsontwerp houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur.

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

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 haar inwerkingtreding gesloten werden, en betrekking hebben op al dan niet gemeubileerde *onroerende goederen* of gedeelten van *onroerende goederen*, welke hoofdzakelijk als woning dienen, onverschillig tot welke nationaliteit partijen behoren.

Art. 2.

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

- 1° in de gemeenten van de Brusselse agglomeratie :
a) 15.000 frank voor de *onroerende goederen*;

(1) De amendementen, aangenomen in eerste lezing, zijn cursief gedrukt.

Zie :

Gedr. Stukken van de Senaat :

- 47 (Buitengewone zitting 1950) : Wetsontwerp;
107 (Buitengewone zitting 1950) : Verslag;
112 (Buitengewone zitting 1950) : Amendementen en subamendementen;
115 (Buitengewone zitting 1950) : Subamendement;
116, 117, 119, 120, 121, 123, 124 (Buitengewone zitting 1950) : Amendementen;
125 (Buitengewone zitting 1950) : Subamendement;
129, 130, 132 en 133 (Buitengewone zitting 1950) : Amendementen.
Handelingen van de Senaat :
10 en 11 October 1950.

b) 12.000 francs pour les parties d'immeubles; 2° 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° 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; 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.	b) 12.000 frank voor de gedeelten van <i>onroerende goederen</i>. 2° 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 <i>onroerende goederen</i>; b) 9.000 frank voor de gedeelten van <i>onroerende goederen</i>. 3° in de gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners welke niet tot de genoemde agglomeraties behoren : a) 10.000 frank voor de <i>onroerende goederen</i>; b) 8.000 frank voor de gedeelten van <i>onroerende goederen</i>. 4° in de gemeenten met 5.000 tot minder dan 20.000 inwoners : a) 7.000 frank voor de <i>onroerende goederen</i>; b) 5.000 frank voor de gedeelten van <i>onroerende goederen</i>. 5° in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners : a) 6.000 frank voor de <i>onroerende goederen</i>; b) 4.000 frank voor de gedeelten van <i>onroerende goederen</i>.
§ 2. — Pour l'application du présent article, les agglomérations d'Anvers, Bruxelles, Charleroi, Gand et Liège comprennent :	§ 2. — Voor de toepassing van dit artikel omvatten de agglomeraties Antwerpen, Brussel, Charleroi, Gent en Luik :
a) l'agglomération anversoise: les communes d'Anvers, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk;	a) de Antwerpse agglomeratie : de gemeenten Antwerpen, 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.	b) de Brusselse agglomeratie : de gemeenten Anderlecht, Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Koekelberg, Oudergem, Schaerbeek, 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) 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;	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) l'agglomération gantoise: les communes de Gand, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;	d) de Gentse agglomeratie : de gemeenten Gent, Gentbrugge, Ledeborg, 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.	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. — Sont exclues de l'application des articles 3 à 22, et 31 de la présente loi :	§ 3. — Buiten de toepassing van de artikelen 3 tot 22 en 31 van deze wet vallen :

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

2) les locations d'immeubles ou de parties d'immeubles, qui, depuis le 1er 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.

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 que moyennant un préavis de six mois qui sera donné pour la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

» Ce préavis sera d'un an au profit du preneur ayant au moment où le préavis sera donné au moins quatre enfants à charge habitant avec lui.

» Toutefois, lorsque la date anniversaire de l'entrée en jouissance se situe dans le cas de l'alinéa premier, dans les six mois suivant l'entrée en vigueur de la loi, le preneur pourra être congédié ou les conditions du bail modifiées moyennant un préavis de six mois prenant cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

» Lorsque la date anniversaire de l'entrée en jouissance se situe dans le cas du deuxième alinéa dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la loi, le preneur pourra être congédié ou les conditions du bail modifiées

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

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

4) de huurovereenkomsten betreffende *onroerende goederen* of gedeelten van *onroerende goederen*, welke vrij gekomen zijn ten gevolge van het overlijden van de huurder die dit *onroerende goederen* of gedeelte van *onroerende goederen* 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 *onroerende goederen* of gedeelten van *onroerende goederen*, 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 mits een opzeggingstermijn van zes maanden die zal gegeven worden tegen de verjaardatum van de ingenottreding.

» Voor de huurder die, op het tijdstip waarop de opzegging wordt gedaan, ten minste vier met hem wonende kinderen ten laste heeft, zal die termijn één jaar belopen.

» Wanneer evenwel, in het geval van het eerste lid, de verjaardatum van de ingenottreding valt binnen de zes maanden, die volgen op de inwerkingtreding van de wet, kan aan de huurder de huur worden opgezegd of kunnen de voorwaarden van de overeenkomst gewijzigd worden, mits een opzeggingstermijn van zes maanden, die slechts ten vroegste op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet begint te lopen.

» Wanneer, in het geval van het tweede lid, de verjaardatum van de ingenottreding valt in het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van de wet, dan kan aan de huurder de huur worden opgezegd of kunnen de voorwaarden

moyennant un préavis d'un an, prenant cours au plus tôt au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour l'application des deux alinéas qui précèdent il y a lieu de prendre en considération au lieu de l'entrée en vigueur de la présente loi, celle de l'arrêté prévu au paragraphe 4, au cas où il serait fait usage par le Roi de la faculté prévue par cette disposition.

L'application des règles établies dans le présent paragraphe ne pourra avoir pour effet d'accorder au preneur le bénéfice d'une prorogation plus longue que celle prévue au § 1^{er} de l'art. 3.

§ 6. — Lorsqu'un immeuble a été loué en son entier à un seul locataire et que cette location est exclue de l'application de la loi en vertu des paragraphes précédents, les locations nouvelles ultérieures de parties de cet immeuble sont également exclues de l'application de la loi.

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.

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

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 :

van de overeenkomst gewijzigd worden, mits een opzeggingstermijn van één jaar, die ten vroegste op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet begint te lopen.

Voor de toepassing van de twee vorenstaande alinea's moet in aanmerking genomen worden, in plaats van de inwerkingtreding van deze wet, de inwerkingtreding van het in § 4 voorziene besluit, ingeval door de Koning gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid ingevolge die bepaling.

De toepassing van de in deze paragraaf bepaalde regels kan niet ten gevolge hebben dat aan de huurder het genot wordt verleend van een langere huurverlenging dan die bepaald in § 1 van art. 3.

§ 6. — Wanneer een onroerend goed in zijn geheel aan een huurder verhuurd is geworden en die verhuring krachtens de vorige paragrafen van de toepassing der wet is uitgesloten, zijn de nieuwe latere verhuringen van gedeelten van dat onroerend goed eveneens van de toepassing van de wet uitgesloten.

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

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

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.

§ 3. — 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.

§ 4. — 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 1er août 1947.

§ 5. — 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 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.

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 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. — De verlenging kan eveneens onttrokken worden aan elke huurder, die een *onroerend goed* of een gedeelte van *onroerend goed* 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.

§ 5. — 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 minste 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 *onroerend goed* of gedeelte van *onroerend goed* verkregen heeft na 30 November 1949.

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

§ 4. — In gevallen als bedoeld bij artikel 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 verlenging ingetrokken is, binnen drie maanden na het uittreden van de huurder, het doel, waarvoor de verlenging ingetrokken is, niet verwezenlijkt heeft, tenzij hij aantoonst verhinderd te zijn geweest door toeval of overmacht.

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.

§ 1^{er}. — « La prorogation ne peut mettre obstacle, ni au droit des administrations publiques, *établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif à objet d'enseignement ou d'hospitalisation*, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution 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.

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.

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, *instellingen van openbaar nut en verenigingen zonder winstoogmerken die het onderwijs of de verpleging tot doel hebben*, om hun toebehorende onroerende goederen te bestemmen voor een dienst van algemeen nut of door de bevoegde overheid in het belang van de openbare gezondheid of veiligheid noodzakelijk bevonden werken, in de weg staan. »

§ 2. — Wordt een arbeids- of bediendencontract verbroken door *het feit* van de arbeider of bediende, dan kan de huur worden opgezegd zonder dat er schuld van zijnenwege moet blijken te bestaan, indien het gaat 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 goed verlaten met inachtneming 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. (1)

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, *accorder* des augmentations de loyer supérieures sans qu'elles puissent dépasser 200 p.c. *ni rétroagir au delà de la date de la demande.*

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 loyer à échoir.

(1) Le § 3, rédigé comme suit, a été supprimé : « 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. »

Art. 9.

Behoudens het bepaalde in artikel 4, komt de verlenging aan de huurder ten goede, ook ten opzichte van hem die het onroerend goed 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 hoofdduur. (1)

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, hogere huurvermeerderingen toestaan, die echter 200 t.h. niet mogen te boven gaan, *noch een terugwerkende kracht hebben tot vroeger dan de datum van de eis.*

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.

(1) § 3, geredigeerd als volgt, heeft men doen wegvallen : « 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. »

Art. 12.

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

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 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.

Art. 12.

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

Art. 13.

§ 1. — De verhuurder kan alle extra-uitgaven die hij te dragen heeft voor het verstrekken van water, licht, vuur en op het goed 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 aan zijn beslissing verleend, mag geen afbreuk doen aan de verworven rechten, die voor partijen ontstaan uit de betalingen welke de huurder zonder voorbehoud heeft gedaan.

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. 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, par suite de l'exécution de la présente loi, le redevable de la contribution foncière réunit les conditions prévues par les lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus, applicables à l'exercice envisagé, pour bénéficier de la remise ou modération de l'impôt,

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.

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 onroerend goed 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, ingevolge de uitvoering van deze wet, hij, die de grondbelasting verschuldigd is, de bij de samen- geschakelde wetten op de inkomstenbelastingen gestelde voorwaarden, om kwijtschelding of vermindering van de voor het beschouwde dienstjaar toepasselijke belasting te

la demande de dégrèvement doit, sauf délai plus long résultant des dites lois, 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° les immeubles vacants depuis plus d'un mois;

2° 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 dans les cinq jours au gouverneur de la province, aux propriétaires et aux prestataires. 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 dixième 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 délégué du collège, le propriétaire et le demandeur, user du droit de réquisition. Sa décision doit intervenir dans les vingt 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.

genieten, moet het verzoek tot ontlasting, behoudens een langere uit bedoelde wetten voortvloeiende termijn gezonden worden aan de Directeur van de belastingen, binnen zes maanden na het eindvonnis of de minnelijke schikking.

HOOFDSTUK V.

Opvordering van onroerende goederen.

Art. 23.

In elke gemeente heeft het college van burgemeester en schepenen het recht, ter huisvesting op te vorderen :

1° de onroerende goederen die sinds meer dan één maand leeg staan;

2° de gedeelten van onroerende goederen, 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 gouverneur van de provincie, aan de eigenaars en de verstrekkers. Zij vermeldt de aard, de ligging, de grootte van de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, zomede de naam van de eigenaars en de verstrekkers en de duur van de opvordering. »

Zij wordt voor vijftien dagen aan het gemeentehuis aangeplakt.

Art. 24.

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

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

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 onroerend goed 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 goed.

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

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 les quinze jours 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.

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

Art. 25.

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

De betekening geldt als opvordering en het bestuur mag het *onroerend goed* 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 *onroerend goed* binnen een maand na de betekening niet betrokken wordt, vervalt de opvordering.

Art. 26.

Binnen vijftien dagen 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.

In geval 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 *goed* 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 *goed* 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 onstaat in de persoon van de eigenaar of de verstrekker, kan deze, door een *verhaal* op de gouverneur, de vrije beschikking over het geheel of een gedeelte van het opgevorderde *goed* 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.

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

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 deurwaardersexploot 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 *onroerende goederen* of woongelegenheden :

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 *onroerende goederen*, alsmede het opeisen en het voorbehouden van materieel en materialen om reden van algemeen nut ;

5° de besluitwet van 14 Februrari 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 lokalen, die in 1939 gewoonlijk verhuurd waren en onder toepassing van deze wet vallen.

Elke inbreuk op dit artikel wordt gestraft met geldboete van 1.000 tot 10.000 frank.

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.

Sans préjudice de l'application des règles de compétence en matière pénale dans les instances répressives introduites en application de l'article 31 de la présente loi, 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.

De rechter kan van ambtswege gelasten dat het goed 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.

Onverminderd de toepassing van de regels van bevoegdheid in strafzaken in strafgedingen die bij toepassing van artikel 31 van deze wet werden ingeleid, worden de krachtens deze wet ingestelde eisen, niet tegenstaande strijdige overeenkomst, gebracht vóór de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is

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

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 1er du présent article sont applicables à toutes les actions visées par le 1^o de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876, sur la compétence, modifié par l'arrêté royal n^o 302 du 30 mars 1936. (1)

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.

(1) Les mots : « à l'exception de celles relatives aux baux à ferme, à cheptel ou à colonat partiaire » ont été supprimés.

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^o 302 van 30 Maart 1936. (1)

Art. 34.

Wanneer een van de vorderingen, bedoeld bij de eerste alinea van artikel 33, hangende is vóór een rechtbank van hoger beroep, dan is alleen deze rechtbank bevoegd om kennis te nemen van de andere bij die alinea bedoelde eisen die tussen dezelfde partijen zijn ingesteld.

Indien laatstbedoelde eisen reeds vóór een andere rechter hangende zijn, spreekt deze verwijzing uit en de rechtbank van hoger beroep beveelt de samenvoeging van de zaken. Is de eis nieuw, dan wordt hij bij weereis voor de rechtbank van hoger 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 goed 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.

(1) De woorden « met uitzondering van de vorderingen betreffende de pachten, de veepachten of de garfpachten » zijn weggelaten.

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 :

« 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'art. 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'art. 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.

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° 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, wanneer het jaarlijks 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 samengeschaalde 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 goed 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 zetelende voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

Le président du tribunal peut faire surseoir au déguerpissement et statue relativement à celui-ci, conformément aux dispositions des susdites lois coordonnées et à celles de la présente loi.

Sa décision est sans appel.

La décision originaire demeure en tous 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 1762/3 à 1762/7 du code civil, la présente loi s'appliquera aux baux ayant pour objet un bien affecté principalement à usage commercial *et dont l'occupation n'a pas un caractère saisonnier* 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 *délégué du collège*

De voorzitter van de rechtbank kan de ontruiming doen uitstellen en doet hierover uitspraak overeenkomstig de bepalingen van bovenbedoelde 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 bovenbedoelde 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 1762/3 tot 1762/7 van het Burgerlijk Wetboek, zal deze wet gelden voor huurovereenkomsten betreffende goederen die hoofdzakelijk voor handelsdoeleinden gebruikt worden *en waarvan de ingebruikneming niet van seizoentijdelijke aard is*, 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 *onroerend goed* 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 *onroerend goed* of een gedeelte van een *onroerend goed* 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 *de afgevaardigde van het college van*

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 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° 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.

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 *onroerende goederen* of gedeelten van *onroerende goederen*, die krachtens 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 *onroerende goederen* alsmede het opeisen en voorbehouden van materieel en materialen om reden van algemeen nut, blijven behouden.

HOOFDSTUK VIII.

Slotbepalingen.

Art. 44.

In artikel 10, 2°, 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.