

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

16 DECEMBER 1977

WETSONTWERP

tot regeling voor 1978

van de huur- en de andere overeenkomsten
die het genot van een onroerend goed verlenen

ONTWERP

OVERGEZONDEN DOOR DE SENAAT ⁽¹⁾

Artikel 1.

Deze wet is van toepassing op de huurovereenkomsten en overeenkomsten onder bezwarende titel, bedoeld bij artikel 38, § 1, lid 1 tot en met 4, van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen.

Art. 2.

§ 1. Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele strijdige bepaling, doch onder voorbehoud van de toepassing van artikel 8 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten voor de periode van 1 januari tot 31 december 1978, niet hoger zijn dan het bedrag zoals het op 30 november 1977 voortvloeit uit de bepalingen van de voornoemde wet van 24 december 1976, verhoogd met 5 %.

§ 2. Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding, dat voortvloeit uit de bepaling van § 1, mag nochtans verhoogd worden door de vrederechter, die naar billijkheid beslist in de volgende gevallen:

a) wanneer de ingenotsteller verbeterings- of verbouwingswerken uitvoert waardoor de waarde van het genot van het

⁽¹⁾ Zie :

Stukken van de Senaat :

234 (1977-1978) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 : Verslag.
- N° 3 en 4 : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

15 december 1977.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

16 DÉCEMBRE 1977

PROJET DE LOI

réglant pour 1978

les baux et autres conventions
concédant la jouissance d'un immeuble

PROJET

TRANSMIS PAR LE SENAT

Article 1.

La présente loi est applicable aux baux et conventions à titre onéreux, visés à l'article 38, § 1^{er}, alinéas 1^{er} à 4 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique.

Art. 2.

§ 1^{er}. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, mais sous réserve de l'application de l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité relatif aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1978, le montant résultant au 30 novembre 1977 des dispositions de la loi précitée du 24 décembre 1976, majoré de 5 %.

§ 2. Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions du § 1^{er}, peut néanmoins être augmenté, par le juge de paix statuant en équité, dans les cas suivants :

a) lorsque celui qui donne un immeuble en jouissance effectue des travaux d'amélioration ou de transformation

⁽¹⁾ Voir :

Documents du Sénat :

234 (1977-1978) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 : Rapport.
- N° 3 et 4 : Amendements.

Annales du Sénat :

15 décembre 1977.

onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed verhoogd wordt;

b) zo de respectieve sociale toestand der partijen dit vereist.

Deze paragraaf is niet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten.

§ 3. Indien de kosten en de lasten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitsing vragen van de huurprijs en de kosten en lasten. Deze laatste moeten overeenstemmen met reële uitgaven en opgenomen worden in een afzonderlijke rekening. De huurder mag inzage nemen van deze rekening en de stukken ter staving vragen.

Indien de partijen onderling niet tot een akkoord komen over de splitsing, zal de vrederechter uitspraak doen in alle billijkheid.

Art. 3.

Het bedrag van de huur, cijns, canon of vergoeding voortvloeiend uit de bepalingen van artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1978, zelfs wanneer de identiteit van de contractanten verandert of wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten.

Art. 4.

Elke tussen 1 januari 1978 en 31 december 1978 aangevraagde huurprijsverhoging ingevolge de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten of, voor alle overige huurovereenkomsten, ingevolge de toepassing van een bepaling in de overeenkomst waarbij een periodieke herziening van de basishuurprijs is bedongen, kan slechts met ingang van 1 januari 1979 ingaan.

Art. 5.

§ 1. De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 van deze wet die op 31 december 1977 in werking zijn, alsook deze die in werking treden in 1978, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1978.

De huurder die het voordeel van de verlenging geniet, kan evenwel het goed verlaten indien de schriftelijke overeenkomst vóór die datum verstrijkt of, wanneer het een overeenkomst zonder geschrift betreft, mits de gebruikelijke voorwaarden en termijnen voor gelijkaardige overeenkomsten in acht worden genomen.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed.

De ingenotsteller kan de intrekking van de verlenging slechts eisen :

1° Om het goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

2° Wanneer hij door een mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning bewijst van plan te zijn het onroerende goed geheel of gedeeltelijk te slopen om het weder op te bouwen.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing, na sloping, beide van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan drie maal de jaarlijkse prijs.

qui augmentent la valeur de jouissance de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble;

b) si la situation sociale respective des parties l'exige.

Le présent paragraphe ne s'applique pas aux baux commerciaux.

§ 3. Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et charges. Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles et être repris dans un compte distinct. Le preneur peut prendre connaissance de ce compte et réclamer les documents à l'appui.

A défaut d'accord entre les parties au sujet de ladite séparation, le juge de paix statuera en équité.

Art. 3.

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions de l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1978, même en cas de modification de l'identité des contractants ou en cas de nouveau bail.

Art. 4.

Toute augmentation de loyer demandée entre le 1^{er} janvier 1978 et le 31 décembre 1978, qui résulte de l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux ou qui, pour tous les autres baux, résulte de l'application d'une clause contractuelle prévoyant l'adaptation périodique du loyer de base, ne pourra être appliquée qu'à partir du 1^{er} janvier 1979.

Art. 5.

§ 1^{er}. Les conventions visées à l'article 1^{er} de la présente loi qui sont en vigueur au 31 décembre 1977 ainsi que celles qui entrent en vigueur en 1978 sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1978.

Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut toutefois quitter les lieux si la convention écrite arrive à expiration avant cette date ou s'il s'agit d'une convention non écrite, en observant les conditions et délais d'usage pour les conventions de même nature.

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

Celui qui donne l'immeuble en jouissance, ne peut demander le retrait de la prorogation que :

1° Pour occuper personnellement et effectivement le bien ou le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

2° S'il établit, par la communication au preneur, d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé, sa volonté de démolir l'immeuble en tout ou en partie pour le reconstruire.

Est réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois fois le prix annuel.

In beide bovenbedoelde gevallen moet de opzegging geschieden met inachtneming van de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

Het goed moet in gebruik worden genomen of de afbraak ervan moet een aanvang nemen binnen drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn of de ontruiming door de huurder, de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren;

3° Wegens elke ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, en elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en de ingenotsteller onmogelijk maakt.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1, 1° en 2°, van dit artikel gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van ten minste zes maal de maandelijks prijs, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de ingenotsteller, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgeschreven.

§ 3. De bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan ten algemene nutte wordt onteigend of verworven. Bovendien mogen zij niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verzorgingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoeringen van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 4. De bepalingen van §§ 1 en 2 van dit artikel doen geen afbreuk aan de toepassing van de artikelen 3 en 13 tot 24 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handels- en huurovereenkomsten.

Art. 6.

De huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, zijn niet onderworpen aan deze wet.

Art. 7.

§ 1. Een vordering die geheel of ten dele gegrond is op deze wet is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter een verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgelegd en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht.

Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de volgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de kosten door de aanlegger, wordt opgeroepen door gerechtsbrief van de griffier, overeenkomstig artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek.

Dans les deux cas visés ci-dessus, le congé doit être donné en observant les délais convenus ou fixés par l'usage des lieux.

L'occupation ou la démolition doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent l'expiration du congé ou le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins;

3° Pour tout manquement grave du preneur à ses obligations, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1^{er}, 1° et 2°, du présent article, peut obtenir une indemnité équivalente au moins à six fois le prix mensuel, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou la démolition prévue.

§ 3. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci pour cause d'utilité publique. En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des établissements d'utilité publique et des associations sans but lucratif qui ont pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général, des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

§ 4. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ne portent nullement atteinte à l'application des articles 3 et 13 à 24 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux.

Art. 6.

Les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle, ne sont pas soumises à la présente loi.

Art. 7.

§ 1^{er}. Aucune action fondée en tout ou en partie sur la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le greffier appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, la prochaine audience à laquelle, moyennant consignation des frais par le demandeur, le défendeur est convoqué par pli judiciaire du greffier, conformément à l'article 46 du Code judiciaire.

§ 2. Elke vordering die geheel of ten dele gegrond is op hoofdstuk II, afdeling 3, van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen, of op afdeling 3 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, wordt eveneens ingesteld en behandeld zoals bepaald is in § 1.

Art. 8.

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1978.

Brussel, 15 december 1977.

De Voorzitter van de Senaat,

§ 2. Toute demande fondée en tout ou en partie sur le chapitre II, section 3, de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique, ou sur la section 3 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie, est également introduite et poursuivie conformément aux dispositions du § 1^{er} ci-dessus.

Art. 8.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1978.

Bruxelles, le 15 décembre 1977.

Le Président du Sénat,

R. VANDEKERCKHOVE.

De Secretarissen, | Les Secrétaires,

W. MESOTTEN.

A. BOGAERTS.
