

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

22 DECEMBER 1977

WETSONTWERP

tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere
overeenkomsten die het genot van een onroerend
goed verlenen

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER VAN ROMPAEY

DAMES EN HEREN,

Uiteenzetting van de Minister

De Minister betreurt eerst en vooral dat het voorliggende wetsontwerp zo laattijdig werd ingediend. Deze vertraging is te wijten aan het feit dat twee departementen, nl. dat van Justitie en van Economische Zaken, het eens moesten worden over de tekst.

Dit ontwerp wijkt nogal sterk af van het bij de Senaat door de Ministers van Justitie en van Economische Zaken ingediend ontwerp, maar beoogt niettemin dezelfde doeleinden.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Léon Remacle.

A. — Leden : de heren De Kerpel, Grafé, Léon Remacle, Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Watheler, Weckx, Willems. — de heren Bob Cools, Degroeve, Dejardin, Mevr. Detiège, de heren Harmegnies, Van Cauwenberghe, Vanvelthoven. — de heren Defraigne, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — de heren Baert, Belmans. — de heer Havelange.

B. — Plaatsvervangers : de heer Beauthier, Mev. Dielens, de heren Lernoux, Martens, Van den Brande. — Mevr. Adriaensens, echtg. Huybrechts, de heer Biefnot, Mevr. Brenez, de heer Brouhon. — de heren Risopoulos, Schrans. — de heer Babylon. — de heer Rouelle.

Zie :

223 (1977-1978) :

- N^o 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N^o 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978.

22 DÉCEMBRE 1977

PROJET DE LOI

réglant pour 1978 les baux et autres conventions
concédant la jouissance d'un immeuble

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. VAN ROMPAEY

MESDAMES, MESSIEURS,

Exposé du Ministre

Le Ministre exprime d'abord ses regrets au sujet du dépôt fort tardif du présent projet de loi. Ce retard est dû au fait que deux départements, celui de la Justice et celui des Affaires économiques, ont dû se mettre d'accord sur le texte.

Le présent projet diffère assez sensiblement de celui que les Ministres de la Justice et des Affaires économiques ont déposé au Sénat, mais il vise néanmoins les mêmes objectifs.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Léon Remacle.

A. — Membres : MM. De Kerpel, Grafé, Léon Remacle, Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Watheler, Weckx, Willems. — MM. Bob Cools, Degroeve, Dejardin, Mme Detiège, MM. Harmegnies, Van Cauwenberghe, Vanvelthoven. — MM. Defraigne, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — MM. Baert, Belmans. — M. Havelange.

B. — Suppléants : M. Beauthier, Mlle Dielens, MM. Lernoux, Martens, Van den Brande. — Mme Adriaensens, épouse Huybrechts, M. Biefnot, Mme Brenez, M. Brouhon. — MM. Risopoulos, Schrans. — M. Babylon. — M. Rouelle.

Voir :

223 (1977-1978) :

- N^o 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N^o 2 : Amendements.

In plaats van het haar overgelegde ontwerp te onderzoeken heeft de Commissie voor de Justitie van de Senaat het inderdaad verkieslijker geacht de bepalingen van de wet van 24 december 1976, tot reglementering van de verhoging van de huurprijzen, over te nemen, en deze aan te passen inzake de toepassingsperiode en het bedrag van de toegelaten verhoging.

In het algemeen stemmen de grondbeginselen van het overgezonden ontwerp dus overeen met die van de wet van 24 december 1976.

Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied van het ontwerp is hetzelfde als dat van de wet van 24 december 1976, die verwees naar artikel 38 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen.

Het gaat bijgevolg om huurcontracten, leasing of elke andere overeenkomst inzake onroerende goederen, waarvoor onder de een of andere vorm een vergoeding verschuldigd is, met inbegrip ondermeer van het recht van erfpacht of het recht van opstal.

Doel van het ontwerp

He tontwerp beoogt :

- 1) de verhoging van de huurprijzen voor het jaar 1978 te reglementeren;
- 2) de looptijd van de contracten tot 31 december 1978 te verlengen.

Verhoging van het bedrag van de huurprijzen

1. Algemene regel

Gedurende het jaar 1978 mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat, op basis van de wet van 24 december 1976, op 30 november 1977 mocht worden gevorderd, verhoogd met 5 %.

Zoals bepaald bij de wet van 24 december 1976 is die regel ook van toepassing in geval van wijziging van de identiteit van de contractsluitende partijen of bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

2. Uitzonderingen

In onderstaande gevallen kan de vrederechter een grotere verhoging toestaan :

- bij verbetering of omvorming die de waarde van het genot van het onroerend goed verhogen;
- wanneer de respectievelijke sociale toestand van de partijen dit vereist.

3. Bijzondere regel

Voor overeengekomen huurprijzen geldt een bijzondere regeling.

Het komt voor dat de partijen een forfaitaire prijs hebben vastgesteld waarin de kosten en de lasten zijn begrepen.

In dergelijk geval kunnen de verhuurder of de gebruiker de splitsing van de huurprijs vragen teneinde het voor verhoging van 5 % vatbare gedeelte te onderscheiden van het gedeelte voor de kosten en lasten.

Au lieu d'examiner le projet qui lui était soumis, la Commission de la Justice du Sénat a en effet estimé préférable de reprendre les dispositions de la loi du 24 décembre 1976 relatives à la réglementation de l'augmentation des loyers et de les adapter en ce qui concerne leur période d'application et le taux de l'augmentation autorisée.

En général, les principes de base du projet transmis correspondent donc à ceux de la loi du 24 décembre 1976.

Champ d'application

Le champ d'application du projet est le même que celui de la loi du 24 décembre 1976, qui se référerait à l'article 38 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique.

Il s'agit en conséquence des contrats de loyer, de leasing ou de toute autre convention en matière de biens immeubles pour lesquels une indemnité est due sous quelque forme que ce soit, y compris entre autres le droit d'emphytéose ou de superficie.

But du projet

Le projet a pour but :

- 1) de réglementer l'augmentation des loyers pour l'année 1978;
- 2) de proroger jusqu'au 31 décembre 1978 la durée des contrats.

Augmentation du montant des loyers

1. Règle générale

Pour l'année 1978, le loyer ne peut dépasser le montant exigible au 30 novembre 1977 sur la base de la loi du 24 décembre 1976, majoré de 5 %.

Comme le prévoit la loi du 24 décembre 1976, cette règle est également d'application en cas de modification de l'identité des parties contractantes ou lors de la conclusion d'un nouveau bail.

2. Exceptions

Le juge de paix peut accorder une augmentation plus élevée :

- en cas d'amélioration ou de transformation augmentant la valeur de jouissance de l'immeuble;
- lorsque la situation sociale respective des parties l'exige.

3. Règle particulière

Une règle particulière s'applique aux loyers conventionnels.

Il arrive que les parties ont fixé un prix forfaitaire comprenant les frais et les charges.

Dans ce cas, le bailleur ou le preneur peuvent demander la scission du loyer afin de distinguer de l'élément « frais et charges » la partie à laquelle s'applique l'augmentation de 5 %.

Looptijd van de contracten

1. Algemene regel

De op 31 december 1977 van kracht zijnde overeenkomsten, alsmede die welke in 1978 in werking treden, worden verlengd tot 31 december 1978.

2. Uitzonderingen

De verhuurder kan, in sommige van de bij artikel 6 van de wet van 10 april 1975 (zijnde de eerste wet tot reglementering van de verhoging van de huurprijzen) bepaalde gevallen een einde maken aan de overeenkomst :

- wanneer hij het pand zelf wil betrekken of het laten betrekken door een lid van zijn familie;
- bij sloping van het pand;
- bij ernstige tekortkoming van de huurder.

Wanneer de verhuurder het pand niet betreft of niet tot de voorziene sloping overgaat, is hij aan de huurder een vergoeding verschuldigd.

Procédure

De bij artikel 7 van de wet van 10 april 1975 bepaalde procedure betreffende de huur van het tot woning dienend gebouw, werd in dit ontwerp overgenomen voor de op deze wet gesteunde vorderingen.

Gezien de thans heersende onzekerheid inzake de toepasbaarheid van die procedure op de vorderingen gesteund op de wetten van 30 maart 1976 en 24 december 1977 houdende reglementering van de verhoging van de huurprijzen, werd uitdrukkelijk bepaald dat die procedure van toepassing is op voornoemde vorderingen.

Algemene bespreking

Een lid beklaagt er zich over dat het ontwerp laattijdig werd ingediend zodat een grondige bespreking en een eventuele wijziging ervan niet meer mogelijk zijn. Zij dient immers in werking te treden op 1 januari 1978 teneinde te voorkomen dat alsdan het gemeen recht opnieuw van toepassing wordt.

De Minister betreurt eveneens deze laattijdigheid doch verwijst naar de in zijn inleidende uiteenzetting aangehaalde redenen. Hij merkt hierbij op dat ook het vorige ontwerp waaruit de wet van 24 december 1976 is voortgevloeid laattijdig werd ingediend en besproken.

Een ander lid is het wel eens met de algemene economie van het ontwerp maar vraagt zich niettemin af of het niet de hoogste tijd wordt onze woningpolitiek te herzien. Zo zijn er te Gent 4 000 woningen onbewoond bij gebrek aan huurders. Deze toestand vindt zijn oorzaak enerzijds in de ongelijkheid van de kwaliteit der woningen die te huur worden aangeboden en anderzijds in het ontbreken van een waarachtige wooncultuur. Daarom meent dit lid dat meer aandacht zou moeten worden besteed aan de sanering van het bestaande woonpatrimonium, wat een gunstige weerslag zou hebben op de huurprijzen.

Hetzelfde lid heeft wel bezwaar tegen het feit dat de huurwetgeving voortaan een combinatie zal zijn van bepalingen uit de wet van 10 april 1975, de wet van 30 maart 1976, de wet van 24 december 1976 en de nieuwe wet.

Daar de gewone man moeilijk zijn weg zal vinden in deze doolhof dringt het lid er sterk op aan dat zo spoedig mogelijk een eenvoudige en overzichtelijke huurwet tot stand zou komen.

Durée des conventions

1. Règle générale

Les conventions en vigueur au 31 décembre 1977, ainsi que celles qui entrent en vigueur en 1978, sont prorogées jusqu'au 31 décembre 1978.

2. Exceptions

Dans certains cas prévus à l'article 6 de la loi du 10 avril 1975 (c'est-à-dire la première loi réglementant l'augmentation des loyers), le bailleur peut mettre fin à la convention :

- pour occuper personnellement le bien ou le faire occuper par sa famille;
- en cas de démolition du bien;
- en cas de manquement grave du preneur.

Lorsque le bailleur n'occupe pas le bien ou ne procède pas à la démolition de celui-ci, il est tenu d'indemniser le preneur.

Procédure

La procédure relative à la location des immeubles à usage d'habitation, établie à l'article 7 de la loi du 10 avril 1975, a été reprise dans le présent projet pour ce qui concerne les actions fondées sur ladite loi.

Compte tenu de l'incertitude actuelle quant à l'applicabilité de cette procédure aux actions fondées sur les lois des 30 mars 1976 et 24 décembre 1977 réglementant l'augmentation des loyers, il a été stipulé expressément que cette procédure est applicable aux actions précitées.

Discussion générale

Un membre se plaint du dépôt tardif du projet; ce retard en a rendu impossibles la discussion approfondie et la modification éventuelle. En effet, la loi doit entrer en vigueur le 1^{er} janvier 1978 afin d'empêcher que le droit commun ne soit à nouveau applicable à ce moment.

Le Ministre regrette également ce retard et rappelle les raisons qu'il en a données dans son exposé introductif. Il fait observer que le précédent projet de loi, qui est à l'origine de la loi du 24 décembre 1976, a également été déposé et discuté tardivement.

Un autre membre, qui peut se rallier à l'économie générale du projet, se demande néanmoins s'il n'est pas grand temps de revoir notre politique du logement. Ainsi, 4 000 logements sont inoccupés à Gand en raison d'un manque de locataires. Cette situation est imputable, d'une part, à la qualité inégale des logements offerts en location et, d'autre part, à l'absence d'un véritable art d'habiter. C'est la raison pour laquelle ce membre estime qu'il faudrait accorder plus d'attention à l'assainissement du patrimoine immobilier existant, ce qui aurait une incidence favorable sur les loyers.

Le même membre s'élève contre le fait que la législation sur les loyers sera dorénavant un amalgame de dispositions empruntées à la loi du 10 avril 1975, à la loi du 30 mars 1976, à la loi du 24 décembre 1976 et à la nouvelle loi.

Etant donné que l'homme de la rue se retrouvera difficilement dans ce labyrinthe, le membre demande instamment qu'une loi simple et claire sur les loyers soit élaborée dès que possible.

Het lid zal het ontwerp niettemin stemmen opdat er na 1 januari 1978 terzake rechtszekerheid zou zijn.

Een ander lid dringt er eveneens op aan dat de Regering in de lente van 1978 een nieuw ontwerp zou indienen dat uitvoerig zou kunnen besproken en eventueel geamendeerd worden.

Daarop inhakend vraagt een ander lid dat, met het oog op de verduidelijking van de globale vigerende wetgeving terzake, de bepalingen van de vroegere wetten die van kracht blijven aan het verslag in bijlage zouden worden toegevoegd.

Tevens vraagt hetzelfde lid welke de juiste interferentie van de thans besproken tekst is met de handelshuurovereenkomst.

Wat betreft de voorlichting van het publiek verklaart de Minister, dat, gezien de minder gunstige ervaring met de vroeger uitgegeven brochures, voortaan een aantal persartikelen zullen verschijnen waarin op een overzichtelijke wijze de globale huurwetgeving zal worden toegelicht.

Wat de interferentie van het onderhavig ontwerp met de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten betreft merkt de Minister op :

1. dat het ontwerp niet wijzigt aan het mechanisme van de herziening van de huurprijs in de handelshuurovereenkomsten, als bepaald bij artikel 6 van de wet van 30 april 1951; een huurprijsverhoging ingevolge de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 kan slechts ingaan op 1 januari 1979;

2. dat luidens artikel 5, § 4, de bepalingen betreffende de verlenging van de huurovereenkomst en de eventueel te betalen vergoedingen geen afbreuk doen aan de toepassing van de bepalingen van de wet op de handelshuurovereenkomsten betreffende de duur van deze overeenkomsten (art. 3) en de hernieuwing van de handelshuur (artikel 13 tot en met 24).

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 2

Een lid wijst erop dat de nederlandse tekst « de duur, de cijns, de canon of de vergoeding » niet in de zelfde volgorde wordt weergegeven in de franse tekst.

Paragraaf 2 van dit artikel is niet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten.

Een lid kan zich hiermede bezwaarlijk akkoord verklaren, daar er geen enkel reden is om desbetreffend een verschillend systeem toe te passen.

Een ander lid acht de mogelijke verhoging van de huurprijs ingevolge verbeterings- of verbouwingswerken zeer belangrijk, omdat deze bepaling voor de eigenaars een aansporing kan zijn om de woningen te verbeteren.

De Minister antwoordt bevestigend op de vraag gesteld door een lid of de verhoging van de waarde van het genot van het onroerend goed ingevolge uitgevoerde verbeterings- of verbouwingswerken wordt overgelaten aan het oordeel van de Vrederechter.

Vervolgens ontspint er zich een vrij lange discussie over de vraag of de partijen een overeenkomst in der minne kunnen treffen zonder tussenkomst van de Vrederechter

Le membre votera néanmoins le projet afin que la sécurité juridique en la matière soit acquise après le 1^{er} janvier 1978.

Un autre membre insiste également pour que le Gouvernement dépose, au printemps de 1978, un nouveau projet qui pourrait faire l'objet d'un large débat et, éventuellement, être amendé.

Un autre membre demande à ce propos, afin d'obtenir une vue exacte de l'ensemble de la législation en la matière, que les dispositions des lois antérieures restant en vigueur soient annexées au rapport.

Le même membre demande également quelle est l'interférence exacte du texte examiné dans la législation sur les baux commerciaux.

En ce qui concerne l'information du public, le Ministre déclare que, compte tenu des résultats peu favorables des brochures diffusées précédemment, il sera désormais publié dans la presse une série d'articles exposant clairement l'ensemble de la législation sur les loyers.

A propos de l'interférence du présent projet dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le Ministre souligne que :

1. le projet ne modifie en rien le mécanisme de révision des loyers dans les baux commerciaux, tel qu'il est prévu à l'article 6 de la loi du 30 avril 1951; toutefois les augmentations de loyer en vertu de l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 ne pourront prendre cours qu'au 1^{er} janvier 1979;

2. conformément à l'article 5, § 4, les dispositions relatives à la prorogation du bail et aux indemnités éventuelles ne portent nullement atteinte à l'application des dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en ce qui concerne la durée de ces baux (art. 3) et le renouvellement du bail (articles 13 à 24).

Discussion des articles

Article 1

Cet article est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 2

Un membre fait observer que les mots du texte néerlandais « de huur, de cijns, de canon of de vergoeding » n'ont pas été rendus dans le même ordre dans le texte français.

Le paragraphe 2 de cet article n'est pas applicable aux baux commerciaux.

Un membre peut difficilement se rallier à cette disposition étant donné qu'il n'y a nul motif d'appliquer en l'occurrence un système différent.

Un autre membre estime que la possibilité d'augmenter le loyer par suite de travaux d'amélioration ou de transformation est très importante parce que cette disposition peut inciter les propriétaires à améliorer les logements.

Le Ministre répond par l'affirmative à un membre qui avait demandé si l'augmentation de la valeur de jouissance d'un bien immobilier par suite de l'exécution de travaux d'amélioration ou de transformation était laissée à l'appréciation du juge de paix.

Une assez longue discussion s'engage ensuite sur le point de savoir si les parties peuvent conclure une convention à l'amiable, sans intervention du juge de paix, concernant

omtrent de verhoging van de huurprijs ingeval van verbeterings- of verbouwwerken en bij wijziging van de sociale toestand der partijen.

Hoewel er aanvankelijk in de commissie hieromtrent een verschil van mening heerst, daar volgens sommige de partijen in der minne kunnen overeenkomen zonder tussenkomst van de vrederechter en volgens andere de vrederechter steeds moet beslissen, komt de commissie na een ruime gedachtenwisseling nochtans tot een eensgezind standpunt volgens welke de vrederechter in elk geval dient te beslissen. Ter staving hiervan wordt verwezen naar de aanhef van artikel 2, § 1: « Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele strijdige bepaling... ».

Betreffende het in § 1 voorziene verhogingspercentage van 5 % dient een lid een amendement in ertoe strekkende het percentage van 5 % te vervangen door 6,5 %.

Ter verantwoording van zijn amendement laat het lid gelden dat het huidig inflatiecijfer 6,5 % bedraagt en dat er geen enkel reden is om de afstand tussen de reële inflatie en de verhoging van de huurprijzen te behouden.

De Minister doet opmerken dat het ontwerp er niet toe strekt de huurprijzen aan te passen aan het inflatieritme doch daarentegen de inflatie af te remmen. Zulks kan alleen bereikt worden wanneer een lager verhogingspercentage voor de huurprijzen wordt toegelaten dan het inflatiecijfer.

Hierbij vestigt de Minister de aandacht van de commissie erop dat overeenkomstig § 3 de kosten en lasten uit de huurprijs kunnen gelicht worden en dat deze kosten en lasten kunnen aangepast worden zelfs wanneer deze aanpassing de 5 % zou overtreffen.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 2 wordt aangenomen met 12 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 3

De commissie is het niet eens met de volgende passus van het Senaatsverslag :

« Bij de bespreking was de Commissie van oordeel dat logischerwijze deze tekst dusdanig moet worden geïnterpreteerd dat nieuwe overeenkomsten met nieuwe partijen buiten het toepassingsveld van dit artikel vallen.

Onder de toepassing vallen derhalve alleen nieuwe huurovereenkomsten die gesloten worden met dezelfde huurder of bestaande overeenkomsten waarbij de identiteit of de kwaliteit van partijen enige wijziging heeft ondergaan.

De wijziging van de identiteit van de contractanten heeft derhalve betrekking op alle vormen van vernieuwing ingevolge wijziging van schuldeiser of schuldenaar : zoals bv. een verkoop of het overlijden van de eigenaar, waardoor diens rechten en verplichtingen overgaan op de erfgenamen, legatarissen of andere personen. »

Na een ruime gedachtenwisseling komt de commissie eensgezind tot het besluit dat elke nieuwe huurovereenkomst tussen nieuwe partijen inderdaad buiten het toepassingsveld valt van het onderhavig artikel.

Met een nieuwe huurovereenkomst bedoelt de tekst uitsluitend de hypothese van een nieuw contract tussen dezelfde partijen, welk contract vervangen wordt daar het tijds het jaar 1978 ten einde loopt.

De uitdrukking « wijziging van de identiteit van de contractanten » schijnt geen preciese juridische hypothese te dekken.

Inderdaad, ingeval van verkoop van het onroerend goed, van het overlijden van de huurder of verhuurder, van de overdracht van de huurovereenkomst gaat het altijd om hetzelfde contract dat voortgezet wordt.

l'augmentation du loyer en cas de travaux d'amélioration ou de transformation ou lorsque la situation sociale des parties se modifie.

Bien que ce point ait suscité initialement une divergence de vues au sein de la commission, certains membres estimant que les parties peuvent s'entendre à l'amiable sans intervention du juge de paix, d'autres considérant que la décision incombe toujours au juge de paix, la commission unanime s'est ralliée, après un large débat, au point de vue selon lequel la décision appartient en tout état de cause au juge de paix. Elle se réfère à ce propos au début de l'article 2, § 1^{er} : « Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire... ».

En ce qui concerne le taux d'augmentation de 5 % prévu au § 1^{er}, un membre a présenté un amendement tendant à remplacer ce taux de 5 % par celui de 6,5 %.

Le membre justifie son amendement en faisant valoir que le taux d'inflation atteint actuellement 6,5 % et qu'il n'existe aucune raison de maintenir l'écart entre le taux réel d'inflation et la majoration des loyers.

Le Ministre fait observer que le projet n'a pas pour but d'adapter les loyers au rythme de l'inflation mais, au contraire, de ralentir celle-ci. Cet objectif ne peut être atteint qu'en adoptant un taux d'augmentation des loyers inférieur à celui de l'inflation.

Le Ministre attire l'attention de la commission sur le fait que, conformément au § 3, les frais et charges peuvent être séparés du loyer et adaptés, même si cette adaptation excède les 5 %.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

L'article 2 est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

Art. 3

La Commission ne peut se rallier au passage suivant du rapport du Sénat :

« La Commission a estimé que, logiquement, ce texte devait être interprété en ce sens que tout nouveau bail avec de nouvelles parties tombe en dehors du champ d'application de cet article. Ce dernier ne s'applique donc qu'aux nouveaux baux conclus avec le même locataire ou aux baux existants en cas de modification de l'identité ou de la qualité des parties.

La " modification de l'identité des contractants " couvre dès lors toutes les formes de renouvellement résultant d'un changement du créancier ou du débiteur; tel est le cas par exemple lors d'une vente ou lors du décès du propriétaire, à la suite duquel les droits et les devoirs de ce dernier sont transférés aux héritiers, légataires ou autres personnes. »

Après un large échange de vues la Commission unanime aboutit à la conclusion que tout nouveau bail entre nouvelles parties échappe en effet au champ d'application du présent article.

Par « nouveau bail » le texte vise exclusivement l'hypothèse d'une nouvelle convention entre les mêmes parties, convention qui est remplacée parce qu'elle expire au cours de l'année 1978.

L'expression « modification de l'identité des contractants » ne semble pas couvrir d'hypothèse juridique précise.

En effet, en cas de vente de l'immeuble, de décès du preneur ou du bailleur, de transfert du bail, il s'agit toujours du même contrat qui est prorogé.

Daarenboven betreft artikel 3 alleen het probleem van het bedrag van de huurprijs. Het is evident dat indien de overdracht van de huurovereenkomst wettelijk verboden is, dit verbod blijft bestaan en dat de huurovereenkomst die niet tegenstelbaar is aan de verkrijger dit karakter van niet tegenstelbaarheid behoudt.

Dit artikel wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 4

Dit artikel wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 5

Een lid dient een amendement in waarbij § 1, eerste lid van dit artikel wordt aangevuld met de woorden: « met uitzondering van deze huurovereenkomsten, waarvoor een opzeg werd betekend vóór 1 oktober 1977 ».

Volgens dit lid hebben een aantal verhuurders een opzeg betekend vóór 1 oktober 1977 en zijn er zelfs reeds vonnissen gevelde waarbij de gegeven opzeg werd geldig verklaard, zodat die verhuurders over een uitvoerbare titel beschikken.

Een ander lid sluit zich hierbij aan en wijst er tevens op dat in de wet van 24 december 1976 de mogelijkheid tot opzegging vóór 1 oktober 1977 is opgenomen.

De Minister vraagt de commissie het amendement te verwerpen en zich aan te sluiten bij de zienswijze van de Senaatscommissie die eveneens een gelijkaardig amendement heeft verworpen ten einde de gelijkheid tussen de eigenaars te behouden.

Inderdaad zijn er, aldus de Minister, een aantal eigenaars geweest die geen opzeg hebben gegeven omdat er voortdurend werd beweerd dat de uitzonderingswetgeving zou verlengd worden. Vervolgens doen verscheidene leden opmerken dat met betrekking tot de inmiddels uitgesproken vonnissen, geen enkel juridisch probleem rijst:

Ofwel zijn deze vonnissen niet definitief en dan blijft beroep mogelijk, tijdens hetwelk de verhuurders op eigen risico dit vonnis kunnen doen uitvoeren. Ofwel zijn deze vonnissen definitief en kan er niets meer aan veranderd worden.

Op verzoek van een lid wordt in § 3 het woord « uitvoeringen » vervangen door « uitvoering ».

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Dit artikel wordt aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 6

Volgens een lid is de bepaling van artikel 6 een niet te rechtvaardigen prerogatief dat aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende vennootschappen werd verleend.

In zijn antwoord verwijst de Minister naar de bestaande reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en haar erkende vennootschappen.

De tekst van artikel 6 werd overgenomen uit het advies van de Raad van State.

Daarenboven wijst de Minister op de onbillijke gevolgen van de schrapping van de bepalingen van artikel 6. De personen met een hoger inkomen die thans sociale woningen

En outre, l'article 3 concerne le seul problème du montant du loyer. Il est évident que, si le transfert du bail est interdit par la loi, cette interdiction demeure et que tout bail inopposable au preneur garde ce caractère inopposable.

Cet article est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 4

Cet article est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 5

Un membre présente un amendement tendant à compléter le § 1^{er}, premier alinéa, de cet article par les mots « à l'exception des baux pour lesquels un congé a été donné avant le 1^{er} octobre 1977 ».

Selon ce membre, un certain nombre de bailleurs ont signifié un congé avant le 1^{er} octobre 1977 et des jugements auraient même déjà été rendus aux termes desquels le congé avait été validé, de sorte que les bailleurs en question disposent d'un titre exécutoire.

Un autre membre se rallie à cette argumentation en indiquant que la loi du 24 décembre 1976 prévoit la possibilité de signifier ledit congé avant le 1^{er} octobre 1977.

Le Ministre demande que la Commission rejette l'amendement et se rallie au point de vue de la Commission sénatoriale, laquelle a également repoussé un amendement analogue, en vue de ne pas créer de disparités entre les propriétaires.

Le Ministre déclare que si un certain nombre de propriétaires n'ont en effet pas donné congé, cela est dû au fait qu'il a toujours été affirmé que la loi d'exception serait prorogée. Ensuite, plusieurs membres font remarquer qu'aucun problème juridique ne se pose en ce qui concerne les jugements rendus dans l'intervalle:

Ou bien ces jugements ne sont pas définitifs et dans ce cas un recours reste ouvert, pendant lequel les preneurs ont la faculté de faire exécuter ledit jugement à leurs propres risques et périls. Ou bien ces jugements sont définitifs et ne peuvent plus être modifiés.

A la demande d'un membre, dans le texte néerlandais du § 3, le mot « uitvoeringen » est remplacé par « uitvoering ».

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

L'article est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Art. 6

Un membre estime que la disposition de l'article 6 est à considérer comme une prerogative injustifiée accordée à la Société nationale du logement et à ses sociétés agréées.

Dans sa réponse, le Ministre se réfère à la réglementation existante concernant le régime locatif des habitations de la Société nationale du logement et de ses sociétés agréées.

Le texte de l'article 6 a été emprunté à l'avis du Conseil d'Etat.

D'autre part, le Ministre souligne les conséquences inéquitables de la suppression des dispositions de l'article 6. Ceux qui jouissent de revenus élevés et qui occupent actuel-

betrekken zouden er alsdan kunnen blijven wonen ten nadele van nieuwe kandidaten met een geringer inkomen.

Dit artikel wordt aangenomen met 9 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Art. 7

In aansluiting met de zienswijze van de Senaatscommissie wenst de commissie nogmaals te onderstrepen dat de huurgeschillen, die niet gesteund zijn op de bepalingen van de uitzonderingswetten, onder toepassing vallen van het gemeen recht.

Dit artikel wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 8

Dit artikel wordt aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

* * *

Het ontwerp wordt eveneens aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

De Verslaggever,

R. VAN ROMPEAY

De Voorzitter,

Léon REMACLE

lement des habitations sociales pourraient alors continuer à les habiter au détriment de candidats nouveaux dont les revenus sont plus faibles.

Cet article est adopté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

Art. 7

A l'instar de la Commission du Sénat, la Commission entend souligner une nouvelle fois que les litiges en matière de location qui ne trouvent pas leur origine dans les dispositions des lois d'exception tombent sous l'application du droit commun.

Cet article est adopté par 9 voix et 3 abstentions.

Art. 8

Cet article est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

* * *

L'ensemble du projet est également adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Le Rapporteur,

R. VAN ROMPEAY

Le Président,

Léon REMACLE

BIJLAGE

*Vigerende bepalingen
van de wetten van 10 april 1975, van 1 april 1976
en van 24 december 1976*

Wet van 10 april 1975

Deze wet betreft alleen de huurprijzen van woonhuizen, terwijl de wetten van 1976 een ruimer toepassingsveld hebben.

De volgende artikelen blijven van kracht :

Art. 1. Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die als voorwerp hebben :

a) al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke voornamelijk als woning dienen en waar de bewoner als hoofdverblijfplaats zijn inschrijving heeft in het bevolkingsregister;

b) de aanhorigheden van die onroerende goederen, zoals garages, parkeerplaatsen en tuinen.

Deze wet vindt geen toepassing op handelshuurovereenkomsten, noch op pachtovereenkomsten, noch op verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

Art. 2. § 1. Indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, mag de bij iedere vervaldag verschuldigde huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule :

Basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is die welke bedongen is met uitsluiting van alle lasten, en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijs van de maand die voorafgaat aan de aanpassing van de huurprijs.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijs van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de aanpassing bedongen werd.

Is het aanvangsindexcijfer gebaseerd op de indexschaal 1953 of 1956, dan wordt het omgezet in de indexschaal 1971, zoals het voorkomt op de bij deze wet gevoegde tabel.

Voor al de huurovereenkomsten afgesloten vóór januari 1955, geldt als aanvangsindexcijfer dat van januari 1955 (66,03).

In geval van wijziging van de indexschaal gebaseerd op het gemiddelde van de consumptieprijs van 1971, zal de Koning, op voordracht van de Minister die de Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, de bij deze wet gevoegde tabel aanpassen.

§ 2. Alle andere huurverhogingen bedongen tussen verhuurder en huurder, kunnen worden toegepast voor zover ze beantwoorden aan een tegenprestatie of gerechtvaardigheid zijn door sociale overwegingen.

Bij gebreke van overeenstemming oordeelt de vrederechter naar billijkheid.

Art. 3. Alle lasten of kosten door de huurovereenkomst aan de huurder uitdrukkelijk opgelegd, moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd.

Art. 7. Een krachtens deze wet ingestelde vordering 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.

ANNEXE

*Dispositions en vigueur
des lois des 10 avril 1975, 1^{er} avril 1976
et 24 décembre 1976*

Loi du 10 avril 1975

Cette loi ne s'applique qu'aux loyers des maisons d'habitation, le champ d'application des lois de 1976 étant plus vaste.

Les articles ci-dessous restent en vigueur :

Art. 1^{er}. La présente loi est applicable aux baux à loyer, conclus par écrit ou verbalement, qui ont pour objet :

a) des immeubles ou parties d'immeubles meublés ou non, qui sont principalement à usage d'habitation, et où l'occupant est inscrit à titre de résidence principale dans le registre de la population;

b) des dépendances de ces immeubles telles que garages, parkings et jardins.

La présente loi n'est applicable ni aux baux commerciaux, ni aux baux à ferme, ni aux baux consentis par les sociétés immobilières de service public.

Art. 2. § 1^{er}. S'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le loyer dû à chaque échéance ne peut dépasser le montant que donne l'application de la formule suivante :

Loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du loyer.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où la variation a été convenue.

Si l'indice de départ est basé sur l'échelle indiciaire de 1953 ou de 1966, cet indice est converti à l'échelle indiciaire de 1971 comme il est indiqué au tableau annexé à la présente loi.

Pour tous les baux conclus avant janvier 1955, l'indice de départ est celui de janvier 1955 (66,03).

En cas de modification de l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix à la consommation de 1971, le Roi, sur proposition du Ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, adapte le tableau annexé à la présente loi.

§ 2. Toutes autres augmentations du loyer convenues entre le bailleur et le preneur peuvent être appliquées pour autant qu'elles répondent à une contrepartie ou qu'elles soient justifiées par des considérations sociales.

En cas de désaccord, le juge de paix statue en équité.

Art. 3. Tous frais ou charges expressément imposés au preneur par le bail doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

Art. 7. Aucune action formée en vertu de 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.

Art. 8. Indien de huurprijs betaald door de huurder hoger is dan het bij toepassing van deze wet toegelaten bedrag, dient die huurprijs verminderd te worden tot het bedrag berekend volgens de bepalingen van de artikelen 2 en 4.

Het bedrag dat vanaf 1 december 1974 te veel is geïnd, moet aan de huurder worden terugbetaald door toerekening op de huurgelden die komen te vervallen na de datum van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

Heeft de huurovereenkomst een einde genomen vóór die datum of neemt ze na die datum een einde zonder dat het te veel geïnde is terugbetaald overeenkomstig het vorige lid, dan moet dat te veel geïnde aan de huurder worden terugbetaald ten belope van het verschuldigde bedrag.

De vordering tot terugbetaling verjaart na 1 jaar en, in elk geval, zes maanden na het einde van de huurovereenkomst.

Art. 9. Elk met deze wet strijdig beding is nietig, behalve wanneer het strekt ten voordele van de huurder.

Art. 10. Deze wet treedt in werking op 1 december 1974; de opzegging die geldig is verklaard door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of waarvan de huurder gevolg heeft gegeven, blijft volledige uitwerking hebben.

De artikelen 4, 5 en 6 houden op uitwerking te hebben op 31 december 1976.

De volgende artikelen worden zonder onderwerp :

Art. 4. § 1. Wanneer het kadastraal inkomen van een verhuurd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed niet hoger is dan :

10 000 F in de gemeenten met minder dan 5 000 inwoners;
12 000 F in de gemeenten met 5 000 inwoners tot minder dan 30 000 inwoners;
20 000 F in de gemeenten met 30 000 inwoners en meer,

mag de huurprijs eerst op 1 december 1974 aangepast worden en vervolgens om de twaalf maanden overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen :

1^o indien de huurovereenkomst vóór 1 januari 1973 afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de huurprijs, nadat hij, aan de hand van de in artikel 2 bepaalde formule, op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend, vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt;

2^o indien de huurovereenkomst op 1 januari 1973 of later afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de basishuurprijs vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt, voor zover de huurovereenkomst afgesloten werd sedert ten minste twaalf maanden.

§ 2. Voor de toepassing van dit artikel worden de gemeenten die behoren tot de Antwerpse, Brusselse, Charleroise, Gentse en Luikse agglomeraties hierna vermeld, beschouwd als hebbende 30 000 inwoners en meer.

De Antwerpse, Brusselse, Charleroise, Gentse en Luikse agglomeraties omvatten :

a) de Antwerpse agglomeratie : Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk, Zwijndrecht;
b) de Brusselse agglomeratie : Anderlecht, Ouderghem, Sint-Agatha-Berchem, Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Ukkel, Watermael-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe;

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

d) de Gentse agglomeratie : Gent, Gentbrugge, Ledeborg, Maria-kerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

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

§ 3. Wanneer het kadastraal inkomen van een verhuurd onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed niet afzonderlijk is vastgesteld, wordt zulks, voor de toepassing van deze wet, door de partijen in gemeen overleg gedaan naar verhouding van de belangrijkheid van de gehuurde plaatsen of, indien zij het niet eens worden door het bestuur van het kadaster.

§ 4. De bij dit artikel bedoelde coëfficiënten worden voor elk jaar vastgesteld bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit op voor-

Art. 8. Si le montant du loyer payé par le preneur est supérieur à celui autorisé en application de la présente loi, il devra être réduit au montant calculé selon les dispositions des articles 2 et 4.

Le trop-perçu à partir du 1^{er} décembre 1974 doit être restitué au preneur par voie d'imputation sur les loyers venant à échéance après la date de publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

Si le bail a pris fin avant cette date, ou s'il prend fin après cette date sans qu'il y ait eu restitution intégrale du trop-perçu de la façon visée à l'alinéa précédent, ce trop-perçu doit être remboursé au preneur, à due concurrence.

L'action en remboursement est prescrite après un an et, en tout cas, six mois après la fin du bail.

Art. 9. Toute stipulation contraire à la présente loi est nulle, sauf lorsqu'elle est prévue en faveur du preneur.

Art. 10. La présente loi entre en vigueur le 1^{er} décembre 1974; toutefois, le congé qui a été validé par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée ou auquel le preneur a donné suite, reste acquis en ses effets.

Les articles 4, 5 et 6 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976.

Les articles suivants sont sans objet :

Art. 4. § 1^{er}. Lorsque le revenu cadastral d'un immeuble ou partie d'immeuble loué ne dépasse pas :

10 000 F dans les communes de moins de 5 000 habitants;
12 000 F dans les communes de 5 000 à 30 000 habitants exclusivement;
20 000 F dans les communes de 30 000 habitants et plus,

le loyer ne peut être adapté qu'au 1^{er} décembre 1974 et par la suite tous les douze mois, conformément aux dispositions suivantes :

1^o si le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1973 et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 au moyen de la formule prévue à l'article 2, est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4;

2^o si le bail a été conclu le 1^{er} janvier 1973 ou ultérieurement et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le montant du loyer de base est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4, pour autant que le bail ait été conclu depuis douze mois au moins.

§ 2. Pour l'application du présent article, les communes comprises dans les agglomérations anversoise, bruxelloise, carolorégienne, gantoise et liégeoise citées ci-après sont considérées comme ayant 30 000 habitants et plus.

Les agglomération anversoise, bruxelloise, carolorégienne, gantoise et liégeoise comprennent :

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

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

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

d) l'agglomération gantoise : Gand, Gentbrugge, Ledeborg, Maria-kerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

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

§ 3. Au cas où le revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie d'immeuble loué n'est pas établi séparément, il sera déterminé, aux fins de l'application de la présente loi, de commun accord par les parties suivant une répartition proportionnelle à l'importance des lieux loués ou, à défaut d'accord, par l'administration du cadastre.

§ 4. Les coefficients visés au présent article sont fixés pour chaque année par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres et sur propo-

stel van de Minister die de Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, uiterlijk op 15 november en voor de eerste maal binnen vijftien dagen na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 5. In geval van nieuwe huurovereenkomst, van overdracht of van wettelijke of contractuele verlenging van de huurovereenkomst :

1^o indien bedongen was dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de bepalingen van § 1 van dit artikel.

2^o indien niet bedongen was dat de huurprijs zou schommelen, mag de formule voorgeschreven bij artikel 2, worden ingebracht in de huurovereenkomst zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van § 1 van dit artikel.

De huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973 worden, wat de huurprijs betreft, geacht op deze datum een aanvang te hebben genomen.

Indien de aldus berekende huurprijs merklijk afwijkt van de normale huurwaarde van het goed, kan de vrederechter het bedrag ervan naar billijkheid vaststellen.

Art. 5. § 1. Wanneer de eigenaar of de verhuurder verbeterings- of verbouwwerken uitvoert waardoor de huurwaarde van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed als omschreven in artikel 4, wordt verhoogd, kan de vrederechter, wanneer de partijen het niet eens zijn, een verhoging van de huurprijs toestaan boven de verhoging berekend volgens artikel 4.

§ 2. De vrederechter kan, naar billijkheid, een soortgelijke verhoging van de huurprijs toestaan, gelet op de respectieve sociale toestand der partijen.

Art. 6. § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 4, § 5, wordt iedere huurovereenkomst bedoeld in artikel 4, verlengd tot 31 december 1976.

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

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

De verhuurder kan de intrekking van de verlenging slechts eisen :

1^o om het verhuurde 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^o wanneer hij door een mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning bewijst van plan te zijn het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te slopen of het weder op te bouwen.

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

In beide bovenbedoelde gevallen moet de opzegging geschieden mits de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen in acht worden genomen.

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^o 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 verhuurder onmogelijk maakt.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1, 1^o en 2^o, van dit artikel gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van ten minste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, 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 verhuurde 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 verzorgingsdoel-einden opgerichte verenigingen zonder winst oogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van

sition du Ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions, au plus tard le 15 novembre et pour la première fois dans les quinze jours qui suivent la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

§ 5. En cas de nouveau bail, de cession ou de prorogation légale ou contractuelle du bail :

1^o s'il avait été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application des dispositions du § 1^{er} du présent article;

2^o s'il n'avait pas été convenu de faire varier le loyer, la formule prévue à l'article 2 peut être introduite dans le bail, sans préjudice des dispositions du § 1^{er} du présent article.

Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1973 sont censés, en ce qui concerne le montant du loyer, avoir pris cours à cette date.

Si le loyer ainsi calculé s'écarte sensiblement de la valeur locative normale du bien, le juge de paix pourra en fixer le montant en équité.

Art. 5. § 1^{er}. Lorsque le propriétaire ou le bailleur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur locative d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble défini à l'article 4, le juge de paix peut, à défaut d'accord entre les parties, autoriser une augmentation du loyer supérieure à celle résultant de l'application de l'article 4.

§ 2. Le juge de paix, statuant en équité, peut accorder une semblable augmentation du loyer, eu égard à la situation sociale respective des parties.

Art. 6. § 1^{er}. Sans préjudice de l'application de l'article 4, § 5, tout bail visé à l'article 4 est prorogé jusqu'au 31 décembre 1976.

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

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

Le bailleur ne peut demander le retrait de la prorogation que :

1^o pour occuper personnellement et effectivement le bien loué 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^o s'il établit, par la communication au locataire, 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 dépasse trois années de loyer.

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^o 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 bailleur et le preneur.

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

§ 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 loué ou de partie de celui-ci pour cause d'utilité publique. En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général, des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des

algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 4. Dit artikel is alleen toepasselijk op huurovereenkomsten betreffende de in artikel 4 omschreven goederen.

Wet van 1 april 1976

De volgende bepalingen blijven van kracht.

AFDELING 3

Huurprijzen

Art. 38. § 1. Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele tegenstrijdige bepaling, mag de huurprijs, de cijns, de canon, de vergoeding, onder welke vorm ook, verschuldigd ingevolge een huur-, leasing- of welkdanige overeenkomst betreffende onroerende goederen met inbegrip onder meer van een vestiging van erfpacht of van recht van opstal van 1 april 1976 tot 31 december 1976 niet hoger zijn dan het bedrag dat op 1 november 1975 als dusdanig van kracht was of voor de contracten of overeenkomsten waarin een periodieke schommeling van de huurprijs, de cijns, de canon, de vergoeding werd bedongen, het bedrag dat op die dag het resultaat zou zijn geweest van de toepassing van de indexeringsformule bepaald bij artikel 2, § 1, van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijs van woningen.

Geen enkele aanpassingsclausule, onder welke vorm ook, van het bedrag van de huurprijs, cijns of vergoeding voor bezetting of bewoning, heeft uitwerking gedurende gezegde periode.

Deze bepaling is van toepassing op alle onroerende goederen, dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of ambachtelijke doeleinden; zij is eveneens van toepassing op de aanhorigheden en bijkomstigheden zoals garages, parkings, hovingen, materieel, uitrusting of mobilier.

Art. 39. Zonder afbreuk te doen aan het bepaalde in de §§ 1, 2 en 3 van artikel 38 is de bepaling van artikel 2, § 1, van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen eveneens van toepassing op alle overeenkomsten van huur, bezetting en bewoning van alle lokalen, gehouwen en aanhorigheden vermeld in § 1 van artikel 38.

De volgende bepalingen worden zonder onderwerp :

Art. 38. § 1. De twee laatste leden.

§§ 2, 3 en 4.

Voor de huurovereenkomsten die onder toepassing vallen van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten en waarvoor gedurende de periode van 1 april 1976 tot 31 december 1976 de wettelijke herziening overeenkomstig artikel 6 van gezegde wet van 30 april 1951 kan worden aangevraagd, blijft deze mogelijkheid tot herziening gelden onder voorbehoud dat de hernieuwde huurprijs slechts kan toegepast worden vanaf 1 januari 1977.

Met hetzelfde voorbehoud van toepassing blijft de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs eveneens gelden voor de huurovereenkomsten waarbij een periodieke herziening van de basishuurprijs werd bedongen en voorzover zij niet vallen onder toepassing van artikel 6 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen.

§ 2. In geval van overdracht of van verlenging van de overeenkomsten bedoeld bij § 1, mag geen hoger bedrag als huurprijs, cijns, canon of vergoeding worden overeengekomen als dit gesteld bij deze paragraaf.

§ 3. In geval van nieuwe overeenkomst van huur of van bezetting van de goederen voorzien bij § 1, zal elke aanpassing van de basishuurprijs, -cijns, -canon of -vergoeding zonder uitwerking blijven gedurende de periode van 1 april 1976 tot 31 december 1976.

§ 4. In afwijking van de bepalingen van § 1 van dit artikel en van de bepalingen van § 4 van artikel 4 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, kan de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, op voordracht van de Minister die Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, de coëfficiënten, bedoeld bij het artikel 4, § 1, van voornoemde wet van 10 april 1975, vaststellen voor de periode gaande van 1 april 1976 tot 31 december 1976 voor de huurprijzen verbonden aan de huurovereenkomsten die onder de toepassing van het voormeld artikel 4 vallen.

Het koninklijk besluit van 13 november 1975 dat de coëfficiënten vastlegt, bedoeld bij artikel 4 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, is bekrachtigd. Het koninklijk

travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 4. Le présent article n'est applicable qu'aux baux relatifs aux biens définis à l'article 4.

Loi du 1^{er} avril 1976

Les dispositions suivantes restent en vigueur.

SECTION 3

Loyers

Art. 38. § 1^{er}. Nonobstant toutes dispositions légales, réglementaires ou contractuelles contraires, les loyers, redevances, canons ou indemnités sous quelque forme que ce soit, en vertu d'un contrat de loyer, de leasing ou d'une convention pour quelque cause que ce soit, en matière de biens immeubles, y compris entre autres l'établissement de droits d'emphytéose ou de superficie, ne peuvent dépasser, du 1^{er} avril 1976 jusqu'au 31 décembre 1976, le montant qui, en tant que tel, était en vigueur au 1^{er} novembre 1975 ou pour les contrats ou conventions contenant une clause de variation périodique du loyer, de la redevance, du canon, de l'indemnité, le montant qui aurait résulté, à cette date, de la formule d'indexation prévue à l'article 2, § 1, de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation.

Aucune clause d'adaptation du montant du loyer, des redevances ou indemnités pour occupation ou habitation, sous quelque forme que ce soit, ne peut être appliquée durant ladite période.

Cette disposition s'applique à tous les immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou artisanal; elle s'applique également aux dépendances ou accessoires de ces immeubles, tels que notamment garages, parkings, jardins, matériel, équipements ou meubles.

Art. 39. Sans préjudice des dispositions prévues aux §§ 1, 2 et 3 de l'article 38, les dispositions de l'article 2, § 1, de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, sont également d'application à tous les baux et contrats d'occupation et d'habitation, de tous les locaux, immeubles et dépendances repris sous le § 1 de l'article 38.

Les dispositions suivantes sont sans objet :

Art. 38. § 1. Les deux derniers alinéas.

§§ 2, 3 et 4.

Pour les baux tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux et pour lesquels, pendant la période du 1^{er} avril 1976 au 31 décembre 1976, la révision légale peut être demandée, conformément à l'article 6 de ladite loi du 30 avril 1951, cette possibilité de révision ne reste valable que sous réserve que le loyer renouvelé ne soit applicable qu'à partir du 1^{er} janvier 1977.

Avec la même réserve d'application, la possibilité de révision du loyer de base reste également valable pour les baux contenant une clause de révision périodique du loyer de base, pour autant qu'ils ne tombent pas sous l'application de l'article 6 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation.

§ 2. En cas de cession ou de prorogation des contrats visés au § 1^{er}, il ne peut être convenu à titre de loyer, de redevance, de canon ou d'indemnité, d'un montant supérieur à celui fixé par ce paragraphe.

§ 3. En cas de nouveau contrat de bail ou d'occupation des biens visés au § 1^{er}, toute adaptation du montant de base du loyer, de la redevance, du canon ou de l'indemnité, sera de nul effet durant la période du 1^{er} avril 1976 au 31 décembre 1976.

§ 4. Par dérogation aux dispositions du § 1^{er} du présent article et aux dispositions du § 4 de l'article 4 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres et sur proposition du Ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, peut fixer les coefficients visés à l'article 4, § 1^{er}, de la loi du 10 avril 1975, précitée pour la période allant du 1^{er} avril 1976 au 31 décembre 1976 pour les loyers afférents aux baux à loyer tombant sous l'application de l'article 4 précité.

L'arrêté royal du 13 novembre 1975, fixant les coefficients visés à l'article 4 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, est validé. L'arrêté royal pris en exécution de l'ali-

besluit dat in uitvoering genomen wordt van het eerste lid van § 4 van dit artikel, kan het voormeld koninklijk besluit van 13 november 1975 wijzigen, aanvullen of vervangen.

Art. 40. De huren bedoeld in deze wet worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1976. Bijgevolg mag de verhuurder tot 1 januari 1977 een huurovereenkomst niet beëindigen of de vernieuwing van een huurovereenkomst niet weigeren dan om een van de redenen bepaald in artikel 6 van de wet van 10 april 1975.

Wet van 24 december 1976

De volgende bepalingen blijven van toepassing tot 31 december 1977 :

AFDELING 3

Huurprijzen

Art. 5. Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten en overeenkomsten ten bezwarende titel, bedoeld bij artikel 38, § 1, van dezelfde wet van 30 maart 1976.

Art. 6. § 1. Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele strijdige bepaling mag :

1^o het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten die een aanvang namen vóór 1 april 1976 voor de periode van 1 januari tot 31 december 1977, niet hoger zijn dan het bedrag zoals het op 30 november 1976 voortvloeit uit de bepalingen van de voornoemde wet van 30 maart 1976, verhoogd met 8,5 %;

2^o het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten die een aanvang namen vanaf 1 april 1976, niet verhoogd worden tot 31 december 1977. Het bedoelde bedrag kan worden verhoogd als bepaald in 1^o, indien dat bedrag na 1 april 1976 bedongen werd en voortvloeit uit de toepassing van artikel 4, § 5, van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen of van artikel 38, § 2 en § 3, van voornoemde wet van 30 maart 1976.

§ 2. Het bedrag vastgesteld bij § 1 mag voor alle huurovereenkomsten, behalve de handelshuurovereenkomsten, niettemin worden verhoogd krachtens de bepalingen van artikel 5 van voornoemde wet van 10 april 1975.

Art. 7. Het bedrag van de huur, cijns, canon of vergoeding, voortvloeiend uit de bepalingen van artikel 6, blijft van toepassing tot 31 december 1977, zelfs wanneer de identiteit van de contractanten verandert of wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten.

Art. 8. Elke tussen 1 april 1976 en 31 december 1977 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 werd bedongen, kan slechts met ingang van 1 januari 1978 ingaan.

Art. 9. Bij uitzondering van de overeenkomsten die werden opgezegd vóór 1 oktober 1976, worden de overeenkomsten bedoeld bij artikel 5 van onderhavige wet van rechtswege verlengd tot 31 december 1977 onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 6, met uitzondering van § 1, lid 1, en § 4 van de wet van 10 april 1975, die van toepassing zijn voor deze overeenkomsten en onder voorbehoud van de bepalingen van artikelen 3 en 13 tot en met 24 van de wet van 30 april 1951.

Art. 10. De huurprijzen van de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, blijven onderworpen aan de bepalingen van het koninklijk besluit van 2 juli 1973 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren.

Opmerking

Al de bepalingen van de hierboven aangehaalde wetten blijven van toepassing in de mate waarin zijn noodzakelijk zijn voor de bescherming van de huurprijs, waarop de verhoging van 5 % voorzien door art. 2, § 1 van huidig ontwerp kan toegepast worden.

née 1^{er} du § 4 du présent article peut modifier, compléter ou remplacer l'arrêté royal du 13 novembre 1975 précité.

Art. 40. Les locations visées par la présente loi sont prorogées de droit jusqu'au 31 décembre 1976. En conséquence, jusqu'à la date du 1^{er} janvier 1977, le bailleur ne peut mettre fin à un bail ou refuser le renouvellement d'un bail que pour l'un des motifs énoncés par l'article 6 de la loi du 10 avril 1975.

Loi du 24 décembre 1976

Les dispositions suivantes restent d'application jusqu'au 31 décembre 1977 :

SECTION 3

Loyers

Art. 5. La présente section est applicable aux baux et conventions à titre onéreux, visés à l'article 38, § 1, de la même loi du 30 mars 1976.

Art. 6. § 1. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire :

1^o le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité, relatif aux baux et conventions qui ont pris cours avant le 1^{er} avril 1976 ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1977, le montant résultant au 30 novembre 1976 des dispositions de la loi du 30 mars 1976 précitée, majoré de 8,5 %;

2^o le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité, relatif aux baux et conventions qui ont pris cours à partir du 1^{er} avril 1976, ne peut être augmenté jusqu'au 31 décembre 1977. Ce montant peut être augmenté comme prévu au 1^o si ce montant convenu après le 1^{er} avril 1976 découle de l'application de l'article 4, § 5, de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation ou de l'article 38, § 2 et § 3, de la loi du 30 mars 1976 précitée.

§ 2. Le montant fixé au § 1^{er} pour tous les baux à loyer, à l'exclusion des baux commerciaux, peut néanmoins être augmenté, en vertu des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 avril 1975 précitée.

Art. 7. Le montant des loyer, canon, redevance et indemnité résultant des dispositions de l'article 6 reste d'application, du 1^{er} janvier au 31 décembre 1977, même en cas de modification de l'identité des contractants ou en cas de nouveau bail.

Art. 8. Toute augmentation de loyer demandée entre le 1^{er} avril 1976 et le 31 décembre 1977, 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 1978.

Art. 9. A l'exception des baux pour lesquels un congé a été donné avant le 1^{er} octobre 1976, les baux visés à l'article 5 de la présente loi sont prorogés de plein droit jusqu'au 31 décembre 1977, sous réserve des dispositions de l'article 6 de la loi du 10 avril 1975 qui sont d'application pour ces baux, à l'exception du § 1, alinéa 1, et § 4, sous réserve des dispositions des articles 3 et 13 à 24 inclus de la loi du 30 avril 1951.

Art. 10. Les loyers des habitations appartenant à la Société nationale du Logement ou aux sociétés agréées par elle, restent soumis aux dispositions de l'arrêté royal du 2 juillet 1973 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même.

Observation

Toutes les dispositions des lois citées ci-dessus restent applicables dans la mesure où elles sont nécessaires à la protection du loyer auquel la majoration de 5 % prévue par l'article 2, § 1, du présent projet peut être appliquée.