

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

1 FEBRUARI 1978

WETSVOORSTEL

tot regeling van de huurprijzen

(Ingediend door de heer Smets)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wij kennen thans de huurwetten van 10 april 1975, van 30 maart 1976, van 24 december 1976 en van 27 december 1977.

Deze wetgeving werd uitgevaardigd in het kader van de inflatiebestrijding en haar ratio legis was te komen tot een grotere stabiliteit van de huurprijzen door een matiging van hun verhoging (zie Stuk Senaat, nr. 234 (1977-1978) nr. 1).

Dit voorstel beoogt een definitieve regeling waarvan al lang wordt gesproken.

De huidige wetgeving heeft ongetwijfeld bijgedragen tot een afremming van de stijging van de huurprijzen. Ook werd de willekeur bij de huuropzeg ingetoomd. Tenslotte kwam er een soepeler procedure voor de oplossing van betwistingen door de vrederechter en de bewijslast voor het aanrekenen van de lasten (de huurder heeft recht van inzage van de werkelijke facturen).

Negatief is dat geen bestendige regeling werd uitgevaardigd. De wet is ingewikkeld, verward, veel punten zijn vatbaar voor uiteenlopende interpretaties en de kans tot verhoging langs « achterpoorten » is groot.

Zo worden dikwijls belastingen ten laste gelegd van de huurder, de herstellingen en onderhoud aan de huurder in rekening gebracht, de « lasten » naar willekeur uitgebreid, de lijst van de verschillende posten steeds langer, de « huurprijs » en « lasten » op een verkeerde manier gesplitst. Bij uitvoering van werken mag de huurprijs verhoogd worden en dit terecht, maar dikwijls wordt dit als een alibi gebruikt voor abnormale verhogingen. Will men de verhuurder nog aan zijn trekken laten komen, dan dient men ervoor te zorgen dat de contracten behoorlijk worden opgesteld. Zie daar het doel van dit voorstel.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Artikel 1 bepaalt het toepassingsgebied van het voorstel : de overeenkomsten onder bezwarende titel betreffende het

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

1^{er} FÉVRIER 1978

PROPOSITION DE LOI

réglant les loyers

(Déposée par M. Smets)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La législation actuelle sur les loyers comprend les lois des 10 mars 1975, 30 mars 1976, 24 décembre 1976 et 27 décembre 1977.

Cette législation a été prise dans le cadre de la lutte contre l'inflation dans le but d'apporter une plus grande stabilité des loyers en en modérant la hausse (voir Doc. Sénat n° 234/1, 1977-1978).

La présente proposition a pour objet de mettre sur pied le régime définitif dont il a été si souvent question.

La législation actuelle a incontestablement contribué à modérer la hausse des loyers. Des restrictions ont également été apportées à l'arbitraire régnant en matière de congé. Enfin, il faut encore ajouter l'adoption d'une procédure plus souple de règlement des contestations à l'intervention du juge de paix et l'obligation de justifier les charges imputées (le preneur a un droit de regard sur les factures réelles).

Le fait qu'un régime permanent n'a pas été élaboré constitue un point négatif. La loi est compliquée, confuse, sujette à des interprétations divergentes sur de nombreux points; les risques d'augmentation par la « tangente » sont grands.

C'est ainsi que les impôts sont fréquemment mis à charge du preneur, que les réparations et l'entretien sont portés à son compte, que les charges sont arbitrairement élargies, que la liste des différents postes s'allonge sans cesse, que la séparation entre le « loyer » et les « charges » s'opère de manière inexacte. En cas d'exécution de travaux, le loyer peut être augmenté à juste titre, mais cette possibilité sert souvent de justification à des augmentations anormales. Si l'on entend que le bailleur obtienne encore ce qui lui revient, il faut veiller à ce que les contrats soient convenablement établis. Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

Examen des articles

Article 1^{er}

L'article 1 définit le champ d'application de la proposition : les conventions à titre onéreux relatives à la jouis-

genot van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed en van de toebehoren.

Praktisch zijn dit alle schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten betreffende woningen, appartementen, garages, tweede verblijven en de toebehoren ervan; handelshuurovereenkomsten; huurovereenkomsten van industriële en administratieve gebouwen en van ambtelijke bedrijven; leasingovereenkomsten betreffende onroerende goederen; overeenkomsten van erfpacht en opstal.

Het voorstel is niet van toepassing op de pachtovereenkomsten, de toeristische seizoenverhuringen en de verhuringen in de hotelsector.

De verhuring van hotelkamers en van appartementen gedurende het toeristisch seizoen vallen dus niet onder het voorstel. Dit is echter wel het geval voor de verhuringen van sportterreinen en campings, wanneer deze een commercieel karakter hebben.

Deze wet is niet van toepassing op de huurprijzen van woningen die de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende vennootschappen toebehoren, omdat deze onder een bijzondere regeling vallen.

Art. 2

Artikel 2 legt de terminologie vast.

Art. 3

Artikel 3 bepaalt dat de huurprijs in dezelfde mate mag stijgen als het indexcijfer der consumptieprijzen.

Art. 4

In de wet dient te worden bepaald dat de Koning afremming- of aanpassingscoëfficiënten kan bepalen, dit bv. wanneer, ingevolge de aanpassing van het kadastraal inkomen, de onroerende voorheffing te fel zou stijgen.

Art. 5

De huur kan elk jaar aangepast worden op 1 februari, dit omdat alsdan de indexverhoging — of misschien -vermindering — voor gans het vorig jaar kan berekend worden.

Art. 6

Dit artikel brengt ondermeer de vorderingstermijn van de indexverhoging van 5 jaar terug op maximum 1 jaar.

Art. 7

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Art. 8

Wordt overgenomen uit de bestaande wetgeving.

Nochtans moet de huuropzegging minstens zes maanden vooraf gebeuren opdat de huurder een ruime kans zou krijgen om een nieuwe woning te vinden. Ook moet de huurder minstens twee maanden gratis kunnen wonen, dit als vergoeding o.a. voor de verhuiskosten en voor de werken

sance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble et de leurs accessoires.

Dans la pratique, il s'agit de tous les baux à loyer, conclus par écrit ou verbalement, qui ont pour objet des habitations, appartements, garages, résidences secondaires et leurs accessoires; des baux commerciaux; des baux à loyer d'immeubles industriels et d'immeubles administratifs et d'entreprises officielles; des contrats de crédit-bail relatifs à des biens immeubles; des conventions en matière d'emphytéose et de superficie.

La proposition ne s'applique pas aux baux à ferme, aux locations touristiques saisonnières ni aux locations dans l'hôtellerie.

La location de chambres d'hôtel et d'appartements pendant la saison touristique n'est donc pas visée par la proposition. En revanche, la proposition s'applique aux locations de plaines de sport et de campings lorsqu'elles ont un caractère commercial.

La présente loi n'est pas applicable aux loyers d'habitations appartenant à la Société nationale du logement et aux sociétés agréées par elle, car celles-ci sont soumises à un régime particulier.

Art. 2.

L'article 2 définit la terminologie.

Art. 3.

L'article 3 dispose que le loyer peut augmenter dans la même mesure que l'indice des prix à la consommation.

Art. 4.

La loi doit également prévoir que le Roi peut fixer des coefficients de modération ou d'adaptation, par exemple si, par suite de la péréquation du revenu cadastral, le précompte immobilier augmentait dans une mesure trop considérable.

Art. 5

Le loyer peut être adapté le premier février de chaque année, ce qui donne la possibilité de calculer la hausse — ou peut-être la baisse — de l'indice des prix pour l'ensemble de l'année précédente.

Art. 6

Cet article ramène de 5 ans à 1 an au plus le délai de répétition des augmentations résultant de la hausse de l'indice des prix.

Art. 7

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Art. 8

Cet article est emprunté à la législation existante.

Cependant le congé doit être donné au moins six mois d'avance de manière à permettre au preneur de trouver un nouveau logement.

Le preneur doit encore pouvoir habiter les lieux gratuitement pendant deux mois au moins, notamment à titre d'in-

die de huurder dikwijls maar pas heeft laten uitvoeren, zoals schilderen, behangwerken, aanbrengen van vloerbekleding, enz.

Art. 9 en 10

Deze artikelen behoeven geen commentaar.

Art. 11

Artikel 11 is vooral van belang opdat de vrederechter als scheidsrechter zou kunnen optreden en ook om sociale redenen beslissingen zou kunnen treffen in verband met de huurprijs.

Art. 12

Hierbij wordt bepaald dat de huurprijs mag aangepast worden wanneer de eigenaar werken uitvoert. Dit kan dan gebeuren door het afsluiten van een overeenkomst van tijdelijke duur.

Art. 13

Is van belang omdat thans veel verhuurders de belastingen verhalen op hun huurders.

Art. 14, 15 en 16

Deze artikelen voeren een definitieve regeling in m.b.t. de lasten die in de huurprijs worden opgenomen, dit om geschillen tussen huurder en verhuurder zoveel mogelijk te vermijden.

Art. 17

Dit artikel bepaalt dat geen supplementaire verhoging van de huurprijs kan opgelegd worden, wanneer een nieuwe huurder de woning huurt.

Art. 18

Zoals in de huidige wet reeds het geval is, wordt ook hier bepaald dat de te veel gevraagde huur kan terugbetaald worden.

Art. 19

De bij de wet van 10 april 1975 bepaalde sancties worden behouden omdat heel wat mensen er thans reeds mee vertrouwd zijn.

A. SMETS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet is van toepassing op elke overeenkomst onder bezwarende titel, ongeacht haar benaming, betreffende het

déménagement et des travaux qu'il vient souvent de faire exécuter, tels que peinture, tapissage, recouvrement de sols, etc...

Art. 9 et 10

Ces articles n'appellent pas de commentaire.

Art. 11

Le grand intérêt de cet article est de prévoir que le juge de paix peut intervenir en qualité d'arbitre et prendre, pour des motifs sociaux, des décisions en matière de loyer.

Art. 12

Cet article dispose que le loyer peut être adapté lorsque le propriétaire fait exécuter des travaux. Cette adaptation peut faire l'objet d'une convention de durée limitée.

Art. 13

L'importance de cet article résulte du fait que beaucoup de bailleurs mettent les impôts à charge des preneurs.

Art. 14, 15 et 16

Les articles instaurent un régime définitif en ce qui concerne les charges qui sont incluses dans le loyer. Ce régime doit permettre d'éviter dans la mesure du possible les litiges éventuels entre le preneur et le bailleur.

Art. 17

Cet article dispose qu'aucune augmentation supplémentaire du loyer ne peut être imposée lorsqu'un locataire nouveau loue l'habitation.

Art. 18

Cet article prévoit, comme c'est déjà le cas dans la loi actuelle, que le trop-perçu en matière de loyer peut être remboursé au preneur.

Art. 19

Les sanctions prévues par la loi du 10 avril 1975 sont maintenues, car elles sont déjà bien connues d'un grand nombre de personnes.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

La présente loi est applicable à toute convention à titre onéreux, quelle que soit sa dénomination, concédant la

genot van een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed, alsmede van de toebehoren ervan, met name materiaal, uitrusting of meubelen.

Uitgesloten zijn echter de pachtovereenkomsten, de verhuring van hotelkamers en de verhuring van gemeubileerde onroerende goederen waarvan het genot aan vakantiegangers wordt verleend voor perioden van niet meer dan twee maanden.

Deze wet is evenmin van toepassing op de huurprijzen van woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

Art. 2

In het kader van deze wet geldt de volgende terminologie :

a) geïndexeerd contract : het contract gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen;

niet-geïndexeerd contract van onbepaalde duur : het contract van onbepaalde duur, niet uitdrukkelijk gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen;

niet-geïndexeerd contract van bepaalde duur : het contract van bepaalde duur, niet uitdrukkelijk gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen;

b) opzeggingstermijn : de termijn van vooropzeg (door huurder of verhuurder) om een einde aan het contract te maken;

aanzeggingstermijn : de termijn van aanzegging om een wijziging aan te kondigen (bv. huurprijsverhoging, splitsing van de huurprijs en de lasten, enz.);

c) contracthuurprijs : de huurprijs van toepassing bij het van kracht worden van het contract;

contractindex : het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan deze waarin het contract van toepassing wordt;

d) wettelijke basishuurprijs (of afgekort : W.B.) : de huurprijs die door de wetgever als basis gesteld wordt voor latere berekeningen en die kan bepaald worden voor een bepaald jaar of een bepaalde datum;

e) delgingskosten : de tijdelijke verhoging van de huurprijs tot delging van de kosten voor werken van geringe omvang uitgevoerd door de verhuurder;

f) lasten : het geheel van kosten en diensten die niet tot de eigenlijke huurprijs behoren (water, gas, elektriciteit, enz.).

Art. 3

De prijsverhoging mag nooit hoger zijn dan deze bekomen door de evenredige formule :

$$\frac{\text{contracthuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{contractindex}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

Art. 4

De Koning kan afremmings- of aanpassingscoëfficiënten bepalen.

Art. 5

Er is slechts één indexaanpassing per jaar toegelaten, nl. op 1 februari, op basis van het indexcijfer van de voorafgaande maand december. De indexaanpassing kan worden uitgesteld op grond van gunstiger bepalingen in het contract.

jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble ainsi que ses accessoires, à savoir matériel, équipements ou meubles.

Elle n'est toutefois pas applicable aux baux à ferme, à la location de chambres d'hôtel ou d'immeubles meublés dont la jouissance est concédée à des vacanciers pour des périodes ne dépassant pas deux mois.

Elle n'est pas davantage applicable aux loyers des habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle.

Art. 2

Dans la présente loi, il faut entendre par :

a) contrat indexé : le contrat lié à l'indice des prix à la consommation;

contrat non indexé de durée indéterminée : le contrat de durée indéterminée qui n'est pas expressément lié à l'indice des prix à la consommation;

contrat non indexé de durée déterminée : le contrat de durée déterminée qui n'est pas expressément lié à l'indice des prix à la consommation;

b) délai de congé : le délai dans lequel congé est donné (par le preneur ou le bailleur) en vue de mettre un terme au contrat;

délai de notification : le délai dans lequel une modification est annoncée (par exemple : augmentation du loyer, séparation du loyer et des charges, etc.);

c) loyer contractuel : le loyer applicable lors de la prise de cours du contrat;

indice contractuel : l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui au cours duquel le contrat prend cours;

d) loyer de base légal (en abrégé : L.B.L.) : le loyer que le législateur prend pour base en vue de calculs ultérieurs et qui peut être fixé pour une année déterminée ou pour une date donnée;

e) frais d'amortissement : l'augmentation temporaire du loyer en vue de l'amortissement du coût de menus travaux exécutés par le bailleur;

f) charges : l'ensemble des frais et services qui ne font pas partie du loyer proprement dit (eau, gaz, électricité, etc.).

Art. 3

L'augmentation du loyer ne peut jamais être supérieure à celle qui est obtenue par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer contractuel} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice contractuel}} = \text{nouveau loyer}$$

Art. 4

Le Roi peut fixer des coefficients de modération et d'adaptation.

Art. 5

Une seule adaptation à l'indice des prix est autorisée par an, à savoir le 1^{er} février. Elle est basée sur l'indice du mois de décembre précédent. L'adaptation à l'indice des prix peut être ajournée en vertu de stipulations plus favorables du contrat.

Art. 6

§ 1. Voor een geïndexeerd contract mag de aanpassing zonder aanzegging geschieden, eventueel met terugwerkende kracht tot 1 februari van het voorafgaand jaar.

§ 2. Voor een niet-geïndexeerd contract van onbepaalde duur is een aanzeggingstermijn van drie maanden vereist.

§ 3. Voor een niet-geïndexeerd contract van bepaalde duur is een aanzeggingstermijn van drie maanden vóór de vervaldatum vereist.

Art. 7

§ 1. Een niet-geïndexeerd contract van onbepaalde duur kan aan het indexcijfer gekoppeld worden door een bij ter post aangetekende brief, mits een aanzeggingstermijn van drie maanden.

§ 2. Een niet-geïndexeerd contract van bepaalde duur kan aan het indexcijfer gekoppeld worden door een bij ter post aangetekende brief, mits een aanzeggingstermijn van drie maanden vóór de vervaldag.

Art. 8

§ 1. Een huurcontract kan opgezegd worden, mits een opzeggingstermijn van minimum zes maanden:

a) indien de eigenaar of familieleden in rechtstreekse lijn tot de tweede graad de woning zelf willen bewonen gedurende minstens twee jaar;

b) bij grondige verbouwings- of sloopwerken, mits deze werken minstens een bedrag van drie jaar huur zullen kosten.

In beide gevallen heeft de huurder een recht van tegenopzegging van drie maanden, ingaande op de 1^{ste} of de 16^e volgend op de aangetekende brief.

Indien de opzegging omwille van de in dit artikel vermelde redenen gebeurt voor een contract dat afgesloten werd na het van kracht worden van deze wet, heeft de huurder recht op een schadevergoeding, indien het contract geen gewag maakt van de onder a) of b) vermelde mogelijkheid. Deze schadevergoeding wordt bepaald op minimum twee maanden huurprijs verhoogd met één maand per begonnen schijf van vijf jaar bewoning door de huurder.

§ 2. Een huurcontract kan eveneens opgezegd worden bij ernstige tekortkoming van de huurder. De vrederechter beslist over de ernst van de tekortkomingen en de opzeggingstermijn.

Art. 9

In geval van eigendomsoverdracht kan de nieuwe eigenaar het bestaande al dan niet geregistreerde huurcontract opzeggen volgens de regels bepaald bij artikel 8.

Nadien kan de verhuring geregeld worden op vrije basis, zoals voor een eerste verhuring.

Art. 10

Indien een contract voor de huurder gunstiger voorwaarden bepaalt dan deze wet, hebben deze voorrang en blijven zij verworven.

Art. 6

§ 1. Pour un contrat indexé, l'adaptation peut avoir lieu sans notification, éventuellement avec effet rétroactif au 1^{er} février de l'année précédente.

§ 2. Pour un contrat non indexé de durée indéterminée, un délai de notification de trois mois est requis.

§ 3. Pour un contrat non indexé de durée déterminée, un délai de notification de trois mois par rapport à l'échéance est requis.

Art. 7

§ 1. Tout contrat non indexé de durée indéterminée peut être lié à l'indice des prix par lettre recommandée à la poste, moyennant un délai de notification de trois mois.

§ 2. Tout contrat non indexé de durée déterminée peut être lié à l'indice des prix par lettre recommandée à la poste, moyennant un délai de notification de trois mois par rapport à l'échéance.

Art. 8

§ 1. Tout bail est résiliable moyennant un délai de congé de six mois au moins:

a) lorsque le propriétaire ou des parents en ligne directe jusqu'au deuxième degré veulent habiter eux-mêmes l'habitation pendant deux ans au moins;

b) en cas de travaux importants de transformation ou de démolition, pour autant que ces travaux représentent au moins le montant de trois années de loyer.

Dans les deux cas, le preneur dispose d'un droit de contre-préavis de trois mois, prenant cours le 1^{er} ou le 16 qui suit la date de la lettre recommandée.

Lorsque le congé donné pour les causes prévues au présent article s'applique à un bail conclu après l'entrée en vigueur de la présente loi, le locataire a droit à une indemnité si le bail ne fait pas état de la possibilité mentionnée en a) ou en b). Cette indemnité est fixée à deux mois de loyer au minimum, majorés d'un mois par tranche entamée de cinq ans d'occupation par le preneur.

§ 2. Un bail peut également être résilié en cas de manquement grave du preneur. Le juge de paix décide de la gravité des manquements et du délai de congé.

Art. 9

En cas de transfert de propriété, le nouveau propriétaire peut résilier le bail existant, enregistré ou non, suivant les règles prévues à l'article 8.

Par la suite, la location peut être réglée librement, comme pour une première location.

Art. 10

Lorsqu'un bail contient, en faveur du preneur, des conditions plus favorables que celles qui sont prévues par la présente loi, ces conditions ont la priorité et restent acquises.

Art. 11

De vrederechter heeft bevoegdheid omtrent alle betwistingen i.v.m. deze wet. Hij kan ook beslissen dat billijkheidshalve of om sociale redenen een aanpassing van de huurprijs toegestaan wordt.

Art. 12

Indien de eigenaar werken uitvoert, andere dan die welke normaal te zijnen laste vallen of die bedongen werden in het contract, mag de huurprijs verhoogd worden door het afsluiten van een overeenkomst waarbij de huurprijs tijdelijk verhoogd wordt met de delgingskosten of een nieuwe huurprijs bepaald wordt. De huurder heeft in dit geval het recht het contract op te zeggen, mits een vooropzeggings-termijn van drie maanden.

In geval van betwisting beslist de vrederechter.

Art. 13

De verhuurder mag de belastingen die het onroerend goed treffen niet ten laste leggen van de huurder. Deze moeten, in de contracten afgesloten na het van kracht worden van deze wet, in de huurprijs begrepen zijn.

Art. 14

In de contracten afgesloten na het van kracht worden van deze wet, worden de huurprijs en de lasten, die nominatim worden vermeld, gesplitst. Alle lasten die niet nominatim in het contract vermeld zijn worden geacht definitief in de huurprijs begrepen te zijn.

Art. 15

§ 1. De contracten die reeds afgesloten werden vóór het van kracht worden van deze wet moeten hetzij op de eerstvolgende vervaldatum, indien het een contract voor een bepaalde duur betreft, hetzij binnen een termijn van één jaar vanaf de inwerkingtreding van deze wet gesplitst worden in de huurprijs en de lasten, die nominatim moeten vermeld worden. Vage, algemene, of veranderlijke bepalingen worden als niet geschreven beschouwd. Alle lasten die niet nominatim in het contract zijn vermeld na de overgangperiode, worden geacht definitief in de huurprijs begrepen te zijn.

§ 2. Indien de aanvankelijke splitsing nog op basis van facturen kan worden aangetoond, mag de aanvankelijke contracthuurprijs voor verdere berekeningen gelden. De lasten mogen voortaan op basis van de werkelijke facturen berekend worden. In geen geval mag een verrekening met terugwerkende kracht gebeuren.

§ 3. Indien de aanvankelijke splitsing niet meer kan aangetoond worden op basis van facturen, zal de splitsing gebeuren op basis van de facturen van de laatste twee jaren, tenzij de partijen schriftelijk een andere overeenkomst vastleggen.

§ 4. In geval van splitsing van huurprijs en lasten, zoals vermeld in dit artikel, heeft de huurder een recht van tegenopzegging van drie maanden, ongeacht de aard van zijn contract.

Art. 11

Le juge de paix est compétent pour tous litiges relatifs à la présente loi. Il peut également décider, par souci d'équité ou pour des raisons sociales, d'accorder un ajustement du loyer.

Art. 12

Lorsqu'un propriétaire effectue des travaux autres que ceux qui sont normalement à sa charge ou qui sont prévus au bail, le loyer peut être majoré par la voie d'une convention majorant temporairement le loyer des frais d'amortissement ou fixant un nouveau loyer. Dans ce cas, le preneur a le droit de résilier le bail, moyennant un délai de préavis de trois mois.

En cas de contestation, le juge de paix décide.

Art. 13

Le bailleur ne peut mettre à charge du preneur les taxes qui frappent l'immeuble. Celles-ci doivent être comprises dans le loyer en ce qui concerne les baux conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 14

En ce qui concerne les baux conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer et les charges, lesquelles sont mentionnées nommément, doivent être séparés. Toutes les charges qui ne figurent pas nommément dans le bail sont considérées comme étant définitivement comprises dans le loyer.

Art. 15

§ 1. Les baux déjà conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi doivent faire, soit à la première date d'échéance dans le cas d'un bail à durée déterminée, soit dans un délai d'un an à partir de l'entrée en vigueur de la loi, la distinction entre le loyer et les charges, lesquelles doivent être mentionnées nommément. Les mentions vagues, générales ou variables sont considérées comme nulles et non avenues. Toutes les charges non mentionnées nommément dans le bail à l'issue de la période transitoire sont considérées comme étant définitivement comprises dans le loyer.

§ 2. Si la séparation initiale peut toujours être prévue par des factures, le loyer initialement convenu peut être appliqué pour les calculs ultérieurs. Les charges peuvent être calculées dorénavant sur la base des factures réelles. En aucun cas une compensation avec effet rétroactif ne peut être appliquée.

§ 3. Si la séparation initiale ne peut plus être prouvée par des factures, la séparation s'opérera sur la base des factures des deux dernières années, à moins que les parties ne passent une autre convention écrite.

§ 4. En cas de séparation entre le loyer et les charges, comme indiqué au présent article, le preneur a un droit de contre-préavis de trois mois, quelle que soit la nature de son bail.

Art. 16

Aan de huurder moeten op zijn verzoek en op zijn kosten afschriften van de werkelijke facturen verleend worden en deze laatste moeten ter inzage gehouden worden.

Art. 17

Een nieuwe huurder heeft recht van inzage omtrent de huurprijs van de vorige huurder.

Aan een nieuwe huurder mag geen supplementaire verhoging van de huurprijs opgelegd worden.

Een nieuwe huurder kan huurverhogingen die in tegenstrijd zijn met dit artikel en met deze wet zonder beperking van termijn terugvorderen.

Art. 18

Indien een huurder te veel betaald heeft, kan deze het te veel betaalde tot 1 februari van het voorgaande jaar, met een minimum van twaalf maanden terugvorderen. Dit bedrag mag afgehouden worden van de huishuur, mits de verhuurder hiervan op de betalingsstrook of per aangetekende brief op de hoogte wordt gebracht.

Art. 19

De bij de wet van 10 april 1975 bepaalde sancties en rechtspleging worden behouden.

22 december 1977.

A. SMETS
R. VAN ROMPAEY
A. DE BEUL
Bob COOLS
J. MANGELSCHOTS

Art. 16

Copies des factures réelles doivent être fournies au preneur, à sa demande et à ses frais, et il doit pouvoir prendre connaissance de ces factures.

Art. 17

Un nouveau preneur a le droit de prendre connaissance du loyer du précédent preneur.

Aucune majoration supplémentaire de loyer ne peut être imposée à un nouveau preneur.

Un nouveau preneur peut, sans limitation de délai, récupérer les majorations de loyer contraires au présent article et à la présente loi.

Art. 18

Si un preneur a payé trop, il peut récupérer le trop payé jusqu'au 1^{er} février de l'année précédente, avec un minimum de douze mois. Ce montant peut être retenu sur le loyer, pour autant que le bailleur en soit avisé sur le volant de paiement ou par lettre recommandée.

Art. 19

Les sanctions et la procédure prévues par la loi du 10 avril 1975 sont maintenues.

22 décembre 1977.