

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

9 DÉCEMBRE 1981

PROJET DE LOI

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

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi qui est soumis à votre approbation a pour but de réglementer pour l'année 1982 les loyers ainsi que la prorogation des baux qui y est liée.

Le projet se réfère aux lois d'exception qui, depuis 1975, ont été adoptées dans le cadre de la lutte contre l'inflation, et plus particulièrement à la loi du 23 décembre 1980.

Ainsi que l'on sait, un projet de loi a été soumis à la Chambre des Représentants, projet qui tend à mettre en œuvre une réglementation définitive des contrats de louage.

Le Ministre de la Justice s'est engagé, lors des discussions relatives au budget du Ministère de la Justice (cfr. *Annales Chambres des Représentants* du 22 avril 1981, et Sénat du 30 avril 1981), à déposer rapidement des amendements en vue des discussions ultérieures de ce projet. Ces amendements font l'objet du document parlementaire de la Chambre des Représentants, S. E. 1979, n° 120/22). Ils ont été rédigés en tenant compte des diverses observations qu'avait suscitées le texte retenu provisoirement par la Chambre et celles mentionnées à l'avis du Conseil d'Etat (Doc. n° 120/16).

Le projet de loi sur les contrats de louage fut encore discuté avant les vacances parlementaires à la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants qui décida d'ajourner la discussion au 23 septembre 1981. Le 21 septembre 1981, toutefois le Gouvernement décidait d'offrir sa démission au Chef de l'Etat.

Afin d'éviter des augmentations injustifiées des loyers après le 1^{er} janvier 1982, le Gouvernement est, en conséquence, contraint, dans le cadre de la lutte contre l'inflation, de prolonger d'un an la législation d'exception. En 1982, les loyers pourront augmenter à concurrence d'un pourcentage maximum de 6 %. Les conventions sont prorogées jusqu'au 31 décembre 1982.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

9 DECEMBER 1981

WETSONTWERP

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

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het ontwerp van wet dat aan uw goedkeuring wordt voorgelegd heeft tot doel voor het jaar 1982 de aanpassing van de huurprijzen te regelen alsook de daaraan verbonden verlenging der overeenkomsten.

Het ontwerp sluit aan bij de uitzonderingswetten die sedert 1975 genomen werden in het kader van de inflatiebestrijding en meer bepaald bij de wet van 23 december 1980.

Zoals bekend werd bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers een wetsontwerp ingediend dat een definitieve regeling wil uitwerken voor de huurovereenkomsten.

De Minister van Justitie heeft er zich tijdens de besprekingen van de begroting van het Ministerie van Justitie (zie *Parlementaire Handelingen*, Kamer van Volksvertegenwoordigers dd. 22 april 1981, Senaat dd. 30 april 1981) toe verbonden spoedig amendementen in te dienen met het oog op de verdere behandeling van dit ontwerp. Deze amendementen vindt men terug in het parlementair stuk van de Kamer van Volksvertegenwoordigers, B. Z. 1979, n° 120/22. Daarbij werd rekening gehouden met allerlei opmerkingen op de in de Kamer voorlopig goedgekeurde tekst en met deze die voorkomen in het advies van de Raad van State (Stuk n° 120/16).

Het ontwerp betreffende de huurovereenkomsten werd nog besproken vóór de parlementaire vakantie in de Commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers. De Commissie heeft toen beslist de bespreking te verdagen tot 23 september 1981. Op 21 september 1981 evenwel heeft de Regering haar ontslag aan het Staatshoofd aangeboden.

Teneinde te vermijden dat er zich na 1 januari 1982 onverantwoorde verhogingen van de huurprijzen zouden voordoen en in het kader van de bestrijding van de inflatie is de Regering bijgevolg verplicht de uitzonderingswet met één jaar te verlengen. De huurprijzen mogen in 1982 maximaal worden verhoogd met 6 %. De overeenkomsten worden verlengd tot op 31 december 1982.

Le Gouvernement propose, comme l'année dernière, d'abandonner la technique de renvoi à des lois précédentes et d'adopter une loi distincte pour l'année à venir.

Le projet de loi déposé reprend en conséquence à l'exception de l'article 2 les dispositions de la loi du 23 décembre 1980 en adaptant les dates et les pourcentages.

Discussion des articles

Article 1

Cet article décrit le champ d'application de la loi et reproduit intégralement le texte de l'article 1^{er} de la loi du 23 décembre 1980.

Art. 2

L'article 2 contient une disposition nouvelle qui comporte certaines prescriptions quant à l'adaptation du montant du loyer au coût de la vie.

Grâce au rétablissement de cette disposition, le Gouvernement veut rencontrer une critique fréquente et justifiée, tirée de ce qu'en abrogeant les anciennes lois temporaires, la loi du 23 décembre 1980 a supprimé une disposition définitive relative à l'adaptation du montant du loyer (l'article 2 de la loi du 10 avril 1975).

Le texte proposé reprend celui qui figure dans les amendement du Gouvernement au « grand projet sur le contrat de louage » (Doc. n° 120/22, art. 3, art. 1728bis C. civ.). Ce texte, s'inspire d'une part, des dispositions adoptées par la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants (Doc. n° 120/14) et, d'autre part, tient compte des remarques du Conseil d'Etat (Doc. n° 120/16 pp. 4 et suivantes).

Le Gouvernement s'est efforcé de traduire dans les dispositions de l'article 2 les principes qui furent généralement admis durant les discussions des Commissions parlementaires : le loyer peut uniquement être adapté si pareille adaptation a été convenue; celle-ci a lieu au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention (cfr. Chambres des Représentants, 1980-1981, Doc. n° 707/3, pp. 5-6 et pp. 9-10).

La formule retenue pour l'adaptation est celle, à présent bien connue qui fut établie par la loi du 10 avril 1975. Il convient de noter, par ailleurs, que le nouveau loyer représente un maximum et que les parties peuvent, dès lors toujours recourir à une formule qui conduit à une agmentation plus modérée que celle à laquelle aboutit la formule légale.

Le paragraphe 2 tend à mettre fin aux contestations qui ont trait à l'automatisme des adaptations. Celles-ci doivent être demandées.

Art. 3

L'article 3 reproduit intégralement, sous réserve de la modification du pourcentage et des dates, le texte de l'article 2 de la loi du 23 décembre 1980.

Art. 4 et 5

Ces articles reprennent intégralement, sous réserve de l'adaptation des dates, le texte des articles 3 et 4 de la loi du 23 décembre 1980.

Art. 6

L'article 6 reproduit intégralement le texte de l'article 5 de la loi du 23 décembre 1980.

De Regering stelt voor, zoals vorig jaar, af te stappen van de techniek waarbij verwezen wordt naar vroegere wetten, en voor volgend jaar een nieuwe afzonderlijke wet goed te keuren.

Op artikel 2 na, bestaat het voorgelegde wetsontwerp dan ook in de overname van de tekst van de wet van 23 december 1980 waarbij data en percentage werden aangepast.

Bespreking van de artikelen

Artikel 1

Dit artikel omschrijft het toepassingsgebied van deze wet en herneemt integraal de tekst van artikel 1 van de wet van 23 december 1980.

Art. 2

Artikel 2 is nieuw en bevat de voorschriften over de wijze van aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte.

Met de wederinvoering van deze bepalingen wil de Regering tegemoet komen aan een menigvuldig en terecht aangevoerde kritiek dat met de opheffing door de wet van 23 december 1980 van de oude tijdelijke wetten, een definitieve bepaling over de aanpassing van de huurprijs (art. 2 van de wet van 10 april 1975) eveneens werd opgeheven.

De voorgestelde tekst is deze welke voorkomt in het amendement van de Regering op het « groot huurontwerp » (Stuk n° 120/22, art. 3, Art. 1728bis B. W.). Deze tekst is enerzijds gebaseerd op de bepalingen goedgekeurd door de Commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers (Stuk n° 120/14) en houdt enerzijds rekening met de opmerkingen van de Raad van State. (Stuk n° 120/16 p. 4 e.v.).

De Regering heeft ernaar gestreefd in de bepalingen van artikel 2 de principes weer te geven die algemeen aanvaard zijn tijdens de besprekingen in de parlementaire commissies : de huurprijs kan alleen worden aangepast indien een dergelijke aanpassing is bedongen; de aanpassing geschiedt ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. (Zie Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1980-1981, Stuk n° 707/3, p. 5-6 en p. 9-10).

De aangewende formule voor de aanpassing, is de nu wel algemeen gekende en aanvaarde formule van de wet van 10 april 1975. Er weze opgemerkt dat het nieuwe bedrag een maximum is en de partijen dus steeds een formule mogen aanwenden die een lagere verhoging dan deze van de wettelijke formule zou tot resultaat hebben.

Paragraaf twee van het artikel wil een einde stellen aan de betwistingen over het al dan niet bestaande automatisme van de aanpassingen. Deze moeten worden aangevraagd.

Art. 3

Artikel 3 herneemt, met uitzondering van de wijziging van percentage (6 %) en data, integraal de tekst van artikel 2 van de wet van 23 december 1980.

Artt. 4 en 5

Deze artikelen hernemen, op wijziging van de data na, integraal de tekst van de artikelen 3 en 4 van de wet van 23 december 1980.

Art. 6

Artikel 6 herneemt integraal de tekst van artikel 5 van de wet van 23 december 1980.

Ainsi qu'il faut précisé lors des travaux préparatoires de cette loi (Chambre 1980-1981, Doc. n° 707/3, p. 11), il convient d'entendre par loyer convenu le montant du loyer effectivement payé au 31 décembre 1981 pour autant qu'il ne dépasse pas le montant légalement exigible à cette date.

Art. 7

L'article 7 reproduit intégralement l'article 6 de la loi du 23 décembre 1980.

*Le Vice-Premier Ministre
et Ministre des Affaires économiques,*

W. CLAES

Le Ministre de la Justice,

Ph. MOUREAUX

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 4 décembre 1981, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi « réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble », a donné le 7 décembre 1981 l'avis suivant :

En raison d'une urgence spécialement motivée dans l'arrêté royal de présentation, le Ministre limite sa demande d'avis, conformément à l'article 3, § 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, à la question de compétence que le projet pourrait soulever.

Le projet de loi vise à imposer des règles impératives aux conventions privées ayant pour objet « tous les contrats de loyer ou de crédit-bail et ... toutes conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ou de parties d'immeubles ». Ces règles impératives limitent l'effet des conventions en ce qui concerne :

a) le montant des « loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions », qui ne pourra dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1982 au 31 décembre 1982, le montant légalement exigible au 31 décembre 1981, majoré de 6 % ;

b) la durée des conventions qui sont une nouvelle fois prorogées pendant toute l'année 1982.

Le projet contient en outre un article 2 qui reproduit, tout en le modifiant, l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers d'habitation.

Certes, le logement a été transféré à la compétence des régions par l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Mais, d'une part, le projet ne vise pas seulement les immeubles destinés au logement. D'autre part, il a pour objet de proroger les conventions et de limiter l'augmentation des rétributions fixées par ces conventions.

Suivant l'exposé des motifs, ces mesures tendent, comme celles que portent les autres lois d'exception qui ont été adoptées depuis 1975, à lutter contre l'inflation.

Il n'apparaît d'aucune des dispositions du projet, ni d'ailleurs de l'exposé des motifs, que le logement y soit en cause à un degré suffisant pour qu'une compétence des Régions puisse être retenue en l'espèce.

Zoals reeds bepaald werd tijdens de voorbereidende werken van deze wet (Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1980-1981, Stuk n° 707/3, p. 11) dient onder bedongen huurprijs het werkelijk op 31 december 1981 betaalde bedrag te worden verstaan, in zoverre dit niet hoger is dan het op die datum wettelijk eisbare bedrag.

Art. 7

Herneemt integraal artikel 6 van de wet van 23 december 1980.

*De Vice-Eerste Minister
en Minister van Economische Zaken,*

W. CLAES

De Minister van Justitie,

Ph. MOUREAUX

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 4 december 1981 door de Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen », heeft de 7 december 1981 het volgend advies gegeven :

Wegens een in het indieningsbesluit met bijzondere redenen omklede dringende noodzakelijkheid, beperkt de Minister zijn adviesaanvraag overeenkomstig artikel 3, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, tot het bevoegdheidsvraagstuk dat bij het ontwerp zou kunnen rijzen .

Het wetsontwerp bedoelt dwingende regels te stellen voor de onderhandse overeenkomsten betreffende « alle huur-, leasing, of welkdanige overeenkomsten te bezwarenden titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen ». Die dwingende regels beperken de werking van de overeenkomsten ten aanzien van :

a) het bedrag van « de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten », dat voor de periode van 1 januari 1982 tot 31 december 1982, niet hoger mag zijn dan het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 % ;

b) de duur van de overeenkomsten die andermaal worden verlengd voor het hele jaar 1982.

Het ontwerp bevat bovendien een artikel 2 dat, met wijzigingen, artikel 2 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen overneemt.

De huisvesting is weliswaar onder de bevoegdheid van de gewesten gebracht door artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Enerzijds echter doelt het ontwerp niet alleen op de voor huisvesting bestemde onroerende goederen. Anderzijds heeft het tot doel de overeenkomsten te verlengen en de verhoging van de daarin vastgestelde beloning te beperken.

Volgens de memorie van toelichting strekken deze maatregelen, zoals die van de andere sedert 1975 aangenomen uitzonderingswetten, om de inflatie te bestrijden.

Uit geen enkele bepaling van het ontwerp, evenmin trouwens als uit de memorie van toelichting, blijkt dat de huisvesting er in zodanige mate aan de orde zou komen dat van bevoegdheid van de gewesten ter zake gesproken zou kunnen worden.

Compte tenu de ces éléments, la matière traitée par le projet de loi ressortit au législateur national.

La chambre était composée de

Messieurs : P. Tapie, président de chambre,
H. Rousseau, Ch. Huberlant, conseillers d'Etat,
P. De Visscher, L. Matray, assesseurs de la section de
législation,

Madame : M. Van Gerrewey, greffier assumé.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. Tapie.

Le rapport a été présenté par M. G. Piquet, premier auditeur.

Le Greffier,

M. VAN GERREWEY

Le Président,

P. TAPIE

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu l'article 3, §§ 1 et 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, modifié par l'article 18 de la loi ordinaire de réformes institutionnelles du 9 août 1980;

Considérant que les dispositions légales doivent entrer en vigueur le 1^{er} janvier 1982;

Vu l'urgence;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Vice-Premier Ministre et Ministre des Affaires économiques et de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Article 1

§ 1. La présente loi est applicable à tous les contrats de loyers ou de crédit-bail et à toutes conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ou de parties d'immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel ou artisanal, y compris entre autres l'établissement de droit d'emphytéose ou de superficie.

Elle s'applique également aux dépendances et au mobilier dont ces immeubles sont équipés.

§ 2. La présente loi n'est toutefois pas applicable aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle.

§ 3. Elle ne s'applique pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières. Elle ne s'applique pas non plus aux baux de chasse.

Gelet op deze gegevens behoort de in het ontwerp behandelde aan-
gelegenheid tot de bevoegdheid van de nationale wetgever.

De kamer was samengesteld uit

De heren : P. Tapie, kamervoorzitter,
H. Rousseau, Ch. Huberlant, staatsraden,
P. De Visscher, L. Matray, assessoren van de afdeling
wetgeving,

Mevrouw : M. Van Gerrewey, toegevoegd griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer P. Tapie.

Het verslag werd uitgebracht door de heer G. Piquet, eerste auditeur.

De Griffier,

M. VAN GERREWEY

De Voorzitter,

P. TAPIE

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Gelet op artikel 3, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wet-
ten op de Raad van State, gewijzigd bij artikel 18 van de
gewone wet tot hervorming der instellingen van 9 augus-
tus 1980;

Overwegende dat de wettelijke bepalingen op 1 januari
1982 in werking moeten treden;

Gelet op de hoogdringendheid;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Vice-Eerste Minister en
Minister van Economische Zaken, en Onze Minister van
Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN Wij :

Artikel 1

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing, of
welkdanige overeenkomsten te bezwarenden titel betreffende
onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen
dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële,
administratieve of ambtelijke doeleinden, met inbegrip on-
der meer van de vestiging van erfpacht of van het recht
van opstal.

Zij is eveneens van toepassing op de aanhorigheden en
de roerende goederen waarvan het onroerend goed voorzien
is.

§ 2. Deze wet is evenwel niet van toepassing op de huur-
overeenkomsten betreffende de woningen die aan de Natio-
nale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar
erkende vennootschappen toebehoren.

§ 3. Deze wet is niet van toepassing op handelsuurover-
eenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin
hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. Zij is
evenmin van toepassing op de jachtpacht.

Art. 2.

§ 1. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu ou fixé par le juge, 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 le bail est entré en vigueur. En cas de modifications du loyer prévues ou autorisées par la loi, l'indice de départ correspond toutefois à l'indice du mois qui précède celui à partir duquel le loyer modifié produira ses effets.

§ 2. L'adaptation est facultative, elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande; l'effet rétroactif de cette demande ne peut excéder trois mois.

Art. 3

§ 1. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1982 au 31 décembre 1982, le montant légalement exigible au 31 décembre 1981, majoré de 6 %.

§ 2. Le juge de paix, statuant en équité, peut néanmoins accorder une augmentation du montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions du § 1 :

a) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a, avec l'assentiment exprès ou tacite du bénéficiaire effectué des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance;

b) si la situation sociale respective des parties le justifie.

§ 3. Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et les charges.

Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles, dont les documents à l'appui doivent être produits.

Art. 4

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 3 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1982 même en cas de modification d'identité ou en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties.

Art. 2.

§ 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor deze aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijzen als grondslag genomen.

De aangepaste huurprijs mag 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 de huurprijs die overeengekomen is of bepaald is door de rechter, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegestaan door de wet, beantwoordt het aanvangsindexcijfer echter aan het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

§ 2. De aanpassing is facultatief; zij gaat eerst in na aanvraag door de betrokken partijen; die aanvraag mag niet meer dan drie maanden terugwerken.

Art. 3

§ 1. Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuur en overeenkomsten, voor de periode van 1 januari 1982 tot 31 december 1982, niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 %.

§ 2. De vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, kan nochtans een verhoging toestaan van het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding dat voortvloeit uit § 1 :

a) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van degene die het verkrijgt, verbeterings- of verbouwingswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand der partijen die rechtvaardigt.

§ 3. Indien de kosten en lasten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitsing vragen van de huurprijs en de kosten en lasten.

Deze kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven, waarvan de stukken ter staving moeten voorgelegd worden.

Art. 4

Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 3, blijft van toepassing tot 31 december 1982, zelfs wanneer de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten verandert of wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen.

Art. 5

§ 1. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi son prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1982.

§ 2. Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble.

§ 3. Le preneur peut toutefois, durant cette période de prorogation du bail, mettre fin à celui-ci à tout moment en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

La résiliation doit être faite par lettre recommandée à la poste.

§ 4. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut demander le retrait de la prorogation que dans les cas suivants :

a) lorsqu'un manquement grave du preneur à ses obligations ou tout fait illicite du preneur rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance.

b) lorsque celui-ci même qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance est établie par la communication d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé.

§ 5. En cas de retrait de la prorogation en vertu du § 4. b) ou c) le congé doit être donné par lettre recommandée à la poste, en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux et il doit mentionner le motif exact et le délai pour lesquels il est donné.

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

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 7. Les dispositions des §§ 1 à 6 du présent article ne sont pas applicables en cas d'exportation ou d'acquisition de l'immeuble 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 travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par

Art. 5

§ 1. De overeenkomst waarop deze wet van toepassing is, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1982.

§ 2. De huurder geniet het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed of gedeelte ervan.

§ 3. De huurder kan nochtans tijdens deze periode van verlenging de huur op elk ogenblik beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

De opzegging dient te geschieden bij een ter post aangetekend schrijven.

§ 4. Degene die het genot van het goed verschaft kan de intrekking van de verlenging slechts eisen in volgende gevallen :

a) wanneer een ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of elke ongeoorloofde handeling van de huurder, de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen de huurder en degene die het genot van het goed verschaft, onmogelijk maakt;

b) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zelf, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief betrekken;

c) wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen, en de kosten drie maal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het goed verschaft, blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 5. Bij intrekking van de verlenging gegrond op § 4, b) of c), dient de opzegging te geschieden bij ter post aangetekend schrijven met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzegtermijn wordt aangegeven.

§ 6. Het goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1 tot 6 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan te algemenen nutte wordt onteigend of verworpen.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om een onroerend goed dat hun toebehoort, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken te algemenen

les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

Art. 6

Lorsqu'un bail prorogé en vertu de la présente loi n'a pas prévu d'adaptation du loyer, celui qui donne l'immeuble en jouissance peut exiger que le loyer convenu soit majoré du pourcentage fixé à l'article 3, § 1, de la présente loi.

Cette majoration ne prendra cours qu'après demande adressée au preneur par lettre recommandée à la poste et elle n'aura d'effet qu'à dater de la demande.

Art. 7

Toute action fondée en tout ou en partie sur la présente loi se prescrit par un an, à compter des faits qui l'ont motivée.

Art. 8

La loi du 23 décembre 1980 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est abrogée.

Art. 9

La présente loi entre en vigueur au 1^{er} janvier 1982.

Donné à Bruxelles, le 9 décembre 1981.

BAUDOUIN

PAR LE ROI :

*Le Vice-Premier Ministre
et Ministre des Affaires économiques,*

W. CLAES

Le Ministre de la Justice,

Ph. MOUREAUX

nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of de gezondheid.

Art. 6

Wanneer een huurovereenkomst, verlengd krachtens deze wet, niet voorziet in een aanpassing van de huurprijs, mag degene die het genot van het goed verschaft, eisen dat de bedongen huurprijs verhoogd wordt met het in artikel 3, § 1, van deze wet bepaalde percentage.

Deze verhoging gaat eerst in na verzoek bij ter post aangetekend schrijven aan de huurder gericht, en wordt eerst van kracht op de datum van het verzoek.

Art. 7

Elke vordering die geheel of gedeeltelijk gegrond is op deze wet, verjaart door verloop van 1 jaar na de feiten die er aanleiding toe geven.

Art. 8

De wet van 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen wordt opgeheven.

Art. 9

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1982.

Gegeven te Brussel, 9 december 1981.

BOUDEWIJN

VAN KONINGSWEGE :

*De Vice-Eerste Minister
en Minister van Economische Zaken,*

W. CLAES

De Minister van Justitie,

Ph. MOUREAUX