

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

24 NOVEMBER 1982

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 1983 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 24 december 1981.

Zoals bekend werd bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers
een wetsontwerp ingediend dat een definitieve regeling wil
uitwerken voor de huurovereenkomsten (*Stuk* 1977-1978, nr
415/1 en 1979, nr 120/1 e.v.). Het ontwerp is nog niet
goedgekeurd.

De Regering zal evenwel weldra een beperkt ontwerp van wet
bij het Parlement indienen tot regeling van bepaalde aspecten van
de huurovereenkomsten.

Teneinde te vermijden dat er zich na 1 januari 1983
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 1983 maximaal worden
verhoogd met 6 %. De overeenkomsten worden verlengd tot op
31 december 1983.

De techniek van de voorgaande jaren waarbij een nieuwe
afzonderlijke wet wordt voorgelegd, is gehandhaafd. De wet van
24 december 1981 wordt op enkele wijzigingen na integraal
hernomen en het percentage en de data werden aangepast.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

24 NOVEMBRE 1982

PROJET DE LOI

réglant temporairement les baux et autres conventions
concédaient 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 1983 les loyers ainsi que la
prorogation des baux qui est liée à une telle réglementation.

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 24 décembre 1981.

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 (*Doc.*
1977-1978, n° 415/1 et 1979, n° 120/1 et suivants). Le projet
n'a pas encore été approuvé.

Toutefois, le Gouvernement déposera au Parlement un projet
de loi restreint réglementant certains aspects des baux.

Afin d'éviter des augmentations injustifiées des loyers après le
1^{er} janvier 1983, le Gouvernement est contraint, dans le cadre
de la lutte contre l'inflation, de prolonger d'un an la législation
d'exception. En 1983, les loyers pourront augmenter à
concurrence d'un pourcentage maximum de 6 %. Les
conventions sont prorogées jusqu'au 31 décembre 1983.

La technique des années précédentes qui consiste à présenter
une nouvelle loi séparée a été maintenue. A quelques
modifications près, la loi du 24 décembre 1981 a été reprise
intégralement, le pourcentage et les dates ayant été adaptés.

Bespreking van de artikelen

Artikel 1.

Dit artikel omschrijft het toepassingsgebied van deze wet en herneemt daarbij de tekst van artikel 1 van de wet van 24 december 1981.

In lid 1 van de eerste paragraaf wordt de term « ambachtelijke » vervangen door « professionele » waarbij het niet de bedoeling is het toepassingsgebied te wijzigen. De opsomming in artikel 1, § 1, lid 1 is trouwens exemplatief. De wet is van toepassing « op alle overeenkomsten te bezwarenden titel betreffende onroerende goederen ».

De wijziging is enkel ingegeven met het doel te laten blijken dat ook alle overeenkomsten met betrekking tot de beroepsactiviteit worden gevisieerd: zowel de vrije beroepen als de ambachten.

In paragraaf 2 wordt evenwel een nieuw lid ingevoegd dat de huurovereenkomsten afgesloten tussen de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie en leden van de militaire gemeenschap uitsluit uit het toepassingsgebied van deze wet.

Deze dienst, opgericht bij de wet van 10 april 1973 heeft ingevolge de bepalingen van het koninklijk besluit van 10 januari 1978 ondermeer als opdracht te voorzien in de specifieke behoeften inzake huisvesting voor bepaalde gerechtigden. Zo verhuurt deze Dienst ondermeer een aantal woningen aan leden van de militaire gemeenschap, waarbij welbepaalde voorrangsregelingen gelden.

De opeenvolgende huurprijswetten hebben evenwel tot gevolg dat, gelet op de verlenging van de overeenkomsten, sommige huurders moeten gehandhaafd worden alhoewel ze niet meer kunnen genieten van een bevoorrechte behandeling en dat andere gerechtigden geen woning kunnen bekomen. Om deze redenen wordt voorgesteld deze overeenkomsten te onttrekken aan de toepassing van de voorgelegde wet. Artikel 8 voorziet terzake in een overgangsbepaling.

Art. 2.

Artikel 2, §§ 1 en 2, neemt de tekst over van artikel 2 van de wet van 24 december 1981. Het percentage (6 %) en de data werden aangepast.

Terloops weze aangestipt dat het begrip « sociale toestand der partijen » hoofdzakelijk begrepen wordt in functie van de « economische en financiële toestand der partijen » zoals dit trouwens in de rechtspraak terug te vinden is (zie Vankerckhove, J.T., van 27 maart 1982, p. 337, en de geciteerde rechtspraak).

Paragraaf 3, tweede lid werd enigszins gewijzigd met betrekking tot de zogenaamde « grote appartementsgebouwen ». De vroegere regel dat de stukken ter staving van de kosten en lasten moeten worden voorgelegd, blijft behouden.

Wanneer het evenwel gaat over een groot appartementsgebouw waarvan het beheer wordt toevertrouwd aan eenzelfde persoon, geldt dit voorschrift niet, doch heeft de huurder het recht ter plaatse kennis te nemen van de documenten. Deze wijziging is aangebracht om te voorkomen dat een overvloedig aantal documenten moet worden verzonden. Dit zou trouwens bijkomende uitgaven meebrengen die dan eveneens op de huurder zullen worden verhaald. De opmerking van de Raad van State heeft ertoe geleid op duidelijker wijze het voormelde onderscheid weer te geven.

Art. 3.

Reeds bij gelegenheid van sommige van de vroegere wetten heeft de wetgever de intentie geuit de partijen terug vrij te laten beslissen over de huurprijs wanneer een overeenkomst wordt afgesloten met een nieuwe huurder (zie *Stuk* Senaat, 1980-1981, nr. 529/2, p. 3; Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1981-1982, nr. 12/4, p. 7; Vankerckhove, J.T., 28 februari 1981, p. 148 en J.T. 27 maart 1982, p. 337).

Discussion des articles

Article 1^{er}.

Cet article décrit le champ d'application de la loi et reproduit intégralement le texte de l'article 1^{er} de la loi du 24 décembre 1981.

Dans le paragraphe 1^{er}, premier alinéa, le mot « artisanal » a été remplacé par le mot « professionnel » sans que cette modification corresponde à la volonté de modifier le champ d'application. L'énumération de l'article 1^{er}, § 1^{er}, premier alinéa, est d'ailleurs exemplative. La loi est applicable « à toutes les conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ».

Le but de la modification est de faire apparaître que toutes les conventions présentant un rapport avec l'activité professionnelle sont également visées, qu'il s'agisse de professions libérales ou de métiers artisanaux.

Au deuxième paragraphe, il est ajouté un nouvel alinéa excluant du champ d'application les conventions conclues entre l'Office central d'action social et culturelle et des membres de la communauté militaire.

L'arrêté royal du 10 janvier 1978 dispose notamment que cet Office, créé par la loi du 10 avril 1973, pourvoira aux besoins spécifiques de certains bénéficiaires en matière de logement. Ainsi l'Office visé loue entre autres un certain nombre d'habitations à des membres de la communauté militaire, ce en respectant des règles de priorité très précises.

Les lois successives relatives au loyer ont cependant eu pour effet vu la prorogation des conventions, le maintien obligatoire dans les lieux de certains preneurs, bien que ceux-ci ne puissent plus bénéficier d'un traitement privilégié, et l'impossibilité pour d'autres bénéficiaires d'obtenir une habitation. Pour ces motifs, il est proposé de soustraire ces conventions à l'application de la présente loi. L'article 8 contient à cette fin une disposition transitoire.

Art. 2.

L'article 2, §§ 1^{er} et 2, reprend le texte de l'article 2 de la loi du 24 décembre 1981. Le pourcentage (6 %) et les dates ont été adaptés.

La notion de « situation sociale des parties » doit, soit dit en passant, être interprétée essentiellement en fonction de la « situation économique et financière des parties », comme on peut d'ailleurs le retrouver dans la jurisprudence (voir Vankerckhove, J.T. du 27 mars 1982, p. 337, et la jurisprudence citée).

Le paragraphe 3, deuxième alinéa, a été légèrement modifié en ce qui concerne les « immeubles à appartements multiples ». La règle antérieure prescrivant la production des pièces justificatives relatives aux frais et aux charges est maintenue.

Toutefois, dans le cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est confiée à une même personne, la disposition n'est pas applicable mais le preneur est en droit de prendre connaissance sur place des documents. Cette modification a été apportée afin d'éviter l'envoi d'un nombre trop considérable de documents. Ceci entraînerait des dépenses supplémentaires à recouvrer également aux dépens du preneur. L'observation du Conseil d'Etat a conduit à marquer plus clairement la distinction exprimée ci-dessus.

Art. 3.

Le législateur a déjà exprimé, dans certaines des lois antérieures, son intention de laisser aux parties la faculté de fixer librement le montant du loyer lorsqu'un contrat est conclu avec un nouveau preneur (voir *Doc. Sénat*, 1980-1981, n° 529/2, p. 3; *Chambre*, 1981-1982, n° 12/4, p. 7; Vankerckhove, J.T. des 28 février 1981, p. 148 et 27 mars 1982, p. 337).

De voorgestelde tekst werd herschreven om duidelijker de bedoeling van de wetgever weer te geven.

De eventuele aangepaste huurprijs dient niet alleen ongewijzigd te blijven wanneer de bestaande overeenkomst wordt voortgezet met dezelfde partijen, maar ook in geval van vernieuwing tussen dezelfde partijen of bij verandering van verhuurder (bijvoorbeeld verkoop van het goed).

Alleen bij wijziging van de huurder geldt de contractuele vrijheid om een nieuwe huurprijs overeen te komen.

Art. 4.

Dit artikel herneemt, met uitzondering van de wijziging van de datum en deze voorgesteld door de Raad van State, integraal de tekst van de wet van 24 december 1981.

Voor het goede begrip wordt eraan herinnerd dat de tekst geen onderscheid tussen geregistreerde en niet geregistreerde huurovereenkomsten maakt.

De wettelijke verlenging geldt voor alle overeenkomsten.

Art. 5.

Artikel 5 herneemt de idee van de wet van 24 december 1981 (art. 5) doch met enkele wijzigingen.

Vooreerst wordt de vorig jaar ingevoegde referentie naar 1978 terug geschrapt. De regeling van 1980 wordt hernomen daar het toch de bedoeling was van dit artikel de verhuurders, geplaatst voor de wettelijke verlenging, een mogelijkheid tot aanpassing van de huurprijs te geven. De Regering meent dat hierbij dan geen categorieën van verhuurders moeten worden gecreëerd.

Als basis voor de verhoging wordt verwezen naar de op 31 december 1982 betaalde huurprijs die evenwel het wettelijk eisbaar bedrag niet mag overschrijden.

In feite herneemt het ontwerp hier een bepaling die reeds in de parlementaire stukken werd verwoord (zie *Stuk* Kamers van Volksvertegenwoordigers, 1980-81, nr. 707/3, p. 11; 1981-1982, nr. 12/1, p. 3). Inderdaad kan het geschieden dat een huurprijs wordt betaald die verschilt van de aanvankelijk bedongen huurprijs, indien bijvoorbeeld vrijwillig in onderling akkoord een aanpassing werd overeengekomen of indien op basis van de wetten van 1980 en 1981 een verhoging werd bekomen.

Het tweede lid werd herschreven. Daarbij wordt gepreciseerd dat de verhoging slechts ingaat op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst. Dit is noodzakelijk om artikel 5 op gelijke voet te stellen met artikel 2, § 1, tweede lid.

De Regering is inderdaad de mening toegedaan dat een verhuurder die voor een verlenging van zijn niet-geïndexeerde overeenkomst wordt geplaatst, een verhoging van de huurprijs mag vragen (vandaar de weglating van de referentie naar 1978).

Verder wordt duidelijker gesteld dat de verhoging slechts ingaat ten vroegste op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst en dit meer bepaald op de dag van het verzoek. Ze heeft dus geen terugwerkende kracht.

Art. 6.

Herneemt artikel 6 van de wet van verleden jaar.

Art. 7.

Dit artikel bevat de opheffingsbepaling van de oude wet van 24 december 1981.

Art. 8.

Als gevolg van de nieuwe bepaling van artikel 1, § 2, tweede lid verdwijnen een aantal huurovereenkomsten uit het toepassingsgebied van de tijdelijke huurwetgeving. Het betreft de huren afgesloten voor woningen toebehorend aan de Centrale

Le texte proposé a été remanié afin d'exprimer plus clairement l'intention du législateur.

Le loyer éventuellement adapté doit non seulement demeurer inchangé lorsque le contrat existant est prorogé entre les mêmes parties, mais également lorsqu'il y a renouvellement du contrat entre les mêmes parties ou changement de bailleur (p. ex. : lors de la vente du bien).

La faculté de convenir d'un nouveau loyer n'existe qu'en cas de changement de preneur.

Art. 4.

Cet article reprend intégralement, sous réserve de l'adaptation de la date et des modifications suggérées par le Conseil d'Etat, le texte de la loi du 24 décembre 1981.

Pour la bonne compréhension, il est rappelé que le texte ne fait pas de distinction entre les baux enregistrés et ceux qui ne le sont pas.

La prorogation légale s'applique à toutes ces conventions.

Art. 5.

L'article 5 reprend l'idée de la loi du 24 décembre 1981 (art. 5), avec quelques modifications toutefois.

La référence à l'année 1978 insérée l'an dernier est supprimée. La réglementation de 1980 est reprise, l'objectif du présent article étant précisément d'offrir au bailleur, confronté avec la prorogation légale, la possibilité d'adapter le loyer. Le Gouvernement estime qu'ainsi il n'est pas nécessaire de créer différentes catégories de bailleurs.

La base du calcul de l'augmentation est le montant du loyer payé au 31 décembre 1982, celui-ci ne pouvant toutefois pas excéder le montant légalement exigible.

En fait le projet reprend ici une précision déjà exprimée dans les documents parlementaires (voir *Doc.* Chambre des Représentants, 1980-81, n° 707/3, p. 11; 1981-1982, n° 12/1, p. 3). Il peut en effet arriver que le loyer payé diffère du loyer convenu initialement, si par exemple une adaptation est intervenue à la suite d'un accord mutuel volontaire ou si une augmentation a pu être obtenue en vertu des lois de 1980 et de 1981.

Le second alinéa a été modifié. Il y est précisé que l'augmentation ne prend cours qu'au jour anniversaire de la conclusion du bail. Cette disposition est nécessaire pour mettre l'article 5 en concordance avec l'article 2, § 1^{er}, deuxième alinéa.

Le Gouvernement estime en effet que le bailleur qui voit proroger une convention non indexée peut demander une augmentation de loyer (d'où la suppression de la référence à l'année 1978).

Il a, par ailleurs, été exprimé plus clairement que l'augmentation prend cours au plus tôt au jour anniversaire de la conclusion du bail et plus précisément au jour de la demande. Elle n'a donc pas d'effet rétroactif.

Art. 6.

Cet article reprend l'article 6 de la loi de l'an dernier.

Art. 7.

Cet article abroge l'ancienne loi du 24 décembre 1981.

Art. 8.

En conséquence de la nouvelle disposition de l'article 1^{er}, § 2, deuxième alinéa, certains contrats de louage sortent du champ d'application de la législation temporaire sur les baux. Il s'agit des contrats conclus, pour des logements appartenant à l'Office

Dienst voor sociale en culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap.

Teneinde een drastische verhoging van de huurprijzen van deze woningen te voorkomen, heeft de Regering in een overgangsbepaling met betrekking tot de indexering van de huren voorzien. Daarbij heeft men zich gebaseerd op de definitieve regeling terzake die de Regering weldra in een afzonderlijk ontwerp aan het Parlement wenst voor te stellen.

Deze regeling is trouwens op haar beurt geïnspireerd door artikel 2 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen dat de algemeen aanvaarde en klassieke indexeringsformule bevat. Er dient immers te worden voorkomen dat overeenkomsten worden afgesloten met regelingen die zouden afwijken van de definitieve wet waaraan ze in de toekomst zullen zijn onderworpen.

Artikel 8, 1^o, stelt aldus dat voor de geïndexeerde overeenkomsten de aanpassing geschiedt op basis van de index van de consumptieprijzen. De indexering mag slechts één maal per huurjaar geschieden en ten vroegste op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst. Deze principes vindt men trouwens terug in artikel 2, § 1.

Punt 2 bepaalt vervolgens de formule voor de berekening van de maximum toegelaten verhoging. Een andere berekeningswijze mag worden gebruikt op voorwaarde dat het resultaat dit maximum niet overschrijdt.

De basishuurprijs is de huurprijs die op basis van de vroegere wetten mocht worden gevraagd.

Het nieuwe indexcijfer is dit van de maand die de aanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1982, dit om te beletten dat de resultaten van de voorbije blokkering zouden worden teniet gedaan.

Een voorbeeld moet deze regeling verduidelijken :

Basishuurprijs : 1.000 frank.

Sluiting van de overeenkomst : 1 maart 1980.

Huurprijs dd. december 1982 ingevolge de tijdelijke wetten :

$1.000 + 6\% = 1.060$ frank.

$1.060 + 6\% = 1.124$ frank.

De huurprijs mag worden verhoogd vanaf 1 maart 1983 met toepassing van de volgende formule :

$$\begin{aligned} \text{Nieuwe huurprijs} &= \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}} \\ &= \frac{1.124 \text{ F} \times \text{index februari 1983}}{\text{index december 1982}} \end{aligned}$$

Vervolgens blijft deze huurprijs gelden tot minstens 1 maart 1984.

Art. 9.

Bepaalt de inwerkingtreding op 1 januari 1983.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie,

J. GOL.

De Minister van Economische Zaken,

M. EYSKENS.

central d'action sociale et culturelle, au profit des membres de la communauté militaire.

Afin d'éviter une majoration très sensible des loyers de ces habitations, le Gouvernement a prévu une disposition transitoire en ce qui concerne l'indexation des loyers. Elle est basée sur la réglementation définitive en cette matière que le Gouvernement, par un projet distinct, souhaite proposer prochainement au Parlement.

Cette réglementation, quant à elle, s'inspire de l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitations, qui contient la formule d'indexation classique et généralement acceptée. Il faut en effet éviter la conclusion de conventions contenant des règles qui s'écarteraient de la loi définitive à laquelle elles seront soumises à l'avenir.

L'article 8, 1^o, énonce donc que l'adaptation pour les conventions indexées s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation. L'indexation ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de la conclusion de la convention. Ces principes se retrouvent d'ailleurs à l'article 2, § 1^{er}.

Le deuxième point définit la formule applicable pour le calcul de la majoration maximale autorisée. Un autre mode de calcul peut être utilisé à condition que le résultat n'excède pas ce maximum.

Le loyer de base est celui qui pouvait être demandé en vertu des lois antérieures.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède le réajustement.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1982, ceci afin d'éviter que les résultats du blocage antérieur ne soient perdus.

L'exemple suivant est donné à titre d'illustration :

Loyer de base : 1.000 francs.

Date de la conclusion : 1^{er} mars 1980.

Loyer de décembre 1982 en vertu des lois temporaires :

$1.000 \text{ F} + 6\% = 1.060$ francs.

$1.060 \text{ F} + 6\% = 1.124$ francs.

Le loyer peut être majoré à partir du 1^{er} mars 1983 en appliquant la formule suivante :

$$\begin{aligned} \text{Nouveau loyer} &= \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}} \\ &= \frac{1.124 \text{ F} \times \text{indice de février 1983}}{\text{indice de décembre 1982}} \end{aligned}$$

Ce loyer sera maintenu jusqu'au 1^{er} mars 1984 au moins.

Art. 9.

Cet article fixe l'entrée en vigueur du 1^{er} janvier 1983.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice,

J. GOL.

Le Ministre des Affaires économiques,

M. EYSKENS.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 3de november 1982 door de Vice-Eerste Minister en 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 8ste november 1982 het volgende advies gegeven :

Wat de bevoegdheid van de nationale wetgever ten aanzien van het onderwerp van het ontwerp betreft, meent de Raad van State zonder meer te kunnen verwijzen naar het advies dat hij op 7 december 1981 heeft gegeven over het ontwerp dat geworden is de wet van 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (Kamer 1981-1982, *Gedr. Stuk* nr 12/1).

Aanhef

In de plaats van de aanhef moet een indieningsbesluit komen want zoals de aanhef nu, waarschijnlijk ingevolge een onoplettendheid, is geformuleerd, luidt hij zoals die van een gewoon koninklijk besluit.

In een zodanig indieningsbesluit behoeft het advies van de Raad van State niet te worden vermeld; het moet immers met het wetsontwerp worden gepubliceerd.

Bepalend gedeelte

Art. 2

Paragraaf 3, tweede lid, zou de bedoeling van de Regering, zoals die uit de memorie van toelichting blijkt, beter weergeven in de volgende lezing :

« Deze kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven. De stukken waaruit die uitgaven blijken, kunnen worden ingezien ten huize van de verhuurder of van de persoon die instaat voor het beheer van het onroerend goed ».

Art. 3.

In de Franse tekst zou eenvoudiger kunnen worden gelezen, overeenkomstig de Nederlandse tekst : « ... ou en cas de changement de la personne qui donne l'immeuble en jouissance ».

Art. 4.

Paragraaf 2 zou beter als volgt worden geredigeerd :

« § 2. De verlenging kan worden ingeroepen tegen de koper van het onroerend goed of van een gedeelte ervan ».

Paragraaf 3, eerste lid, zou als volgt moeten worden geredigeerd :

« De huurder kan van het voordeel van de verlenging afzien en de huur op elk ogenblik beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen ».

In de Franse tekst van het tweede lid van dezelfde paragraaf 3 zou het woord « faite » moeten worden vervangen door het woord « notifiée ».

In paragraaf 4, inleidende volzin, is het werkwoord « eisen » niet nauwkeurig genoeg omdat het geen meerwerkend voorwerp heeft. Bovendien is dat werkwoord niet geschikt om een recht te omschrijven waarvan de uitoefening krachtens paragraaf 5 van hetzelfde artikel afhankelijk is gesteld van opzegging bij een ter post aangetekende brief.

Derhalve wordt voorgesteld in die paragraaf 4 het werkwoord « eisen » te vervangen door « verkrijgen », en paragraaf 5 als volgt te redigeren :

« § 5. Intrekking van de verlenging op grond van paragraaf 4, b, of van paragraaf 4, c, kan slechts geschieden mits opzegging wordt gegeven bij een ter post aangetekende brief, met inachtneming van de overeengekomen of door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen; die opzegging moet de precieze reden en de termijn van de opzegging aangeven ».

In het eerste lid van paragraaf 7 dienen de woorden « van dit artikel » te worden geschrapt en dient te worden gelezen : « De paragrafen 1 tot 6 zijn niet van toepassing... ».

Art. 5.

In de Franse tekst schrijft men « augmenté » en « augmentation » in plaats van « majoré » en « majoration ».

Aan het slot van het tweede lid zou moeten worden gelezen : « ... of op de dag van het verzoek indien dit na die verjaardag wordt gedaan ».

Art. 6.

Ter wille van de overeenstemming met de Nederlandse tekst, zou in de Franse tekst moeten worden gelezen : « ..., à compter des faits qui y ont donné lieu ».

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice, le 3 novembre 1982, 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 8 novembre 1982 l'avis suivant :

Quant à la compétence du législateur national par rapport à l'objet du projet, le Conseil d'Etat croit pouvoir se référer purement et simplement à l'avis donné le 7 décembre 1981 sur le projet devenu la loi du 24 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble (Chambre 1981-1982, *Doc.* n° 12/1).

Préambule

Il y a lieu de substituer un arrêté de présentation au préambule qui, vraisemblablement par inadvertance, est celui d'un arrêté royal ordinaire.

L'avis du Conseil d'Etat ne doit pas être visé dans un tel arrêté de présentation puisqu'il devra être publié avec le projet de loi.

Dispositif

Art. 2.

Le paragraphe 3, deuxième alinéa, correspondrait mieux aux intentions du Gouvernement, telles qu'elles ressortent de l'exposé des motifs, dans la rédaction suivante :

« Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles. Les documents établissant ces dépenses peuvent être consultés au domicile du bailleur ou de la personne qui assure la gérance de l'immeuble ».

Art. 3.

Dans le texte français, il serait plus simple d'écrire, comme dans le texte néerlandais : « ... ou en cas de changement de la personne qui donne l'immeuble en jouissance ».

Art. 4.

Le paragraphe 2 serait mieux rédigé comme suit :

« § 2. La prorogation est opposable à l'acquéreur de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ».

Le paragraphe 3, premier alinéa, devrait être rédigé de la manière suivante :

« Le preneur peut renoncer au bénéfice de la prorogation et mettre fin au bail à tout moment en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux ».

Au deuxième alinéa du même paragraphe 3, le mot « faite » devrait être remplacé par le mot « notifiée » dans le texte français.

Au paragraphe 4, dans la phrase introductive, le verbe « demander » manque de précision, faute de complément indirect. De plus, il convient mal pour définir un droit qui, en application du paragraphe 5 du même article, est subordonné à un congé donné par lettre recommandée.

Il est dès lors suggéré de remplacer à ce paragraphe 4, le verbe « demander » par « obtenir » et de rédiger le paragraphe 5 comme suit :

« § 5. Le retrait de la prorogation en vertu du paragraphe 4, b, ou du paragraphe 4, c, est subordonné à la notification d'un congé donné par lettre recommandée à la poste, en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux; ce congé doit mentionner le motif précis et le terme pour lesquels il est donné ».

Au premier alinéa du paragraphe 7, il y a lieu de supprimer les mots « du présent article » et d'écrire : « Les paragraphes 1 à 6 ne sont pas applicables... ».

Art. 5.

Il vaudrait mieux, dans le texte français, écrire « augmenté » et « augmentation », plutôt que « majoré » et « majoration ».

A la fin du deuxième alinéa, il y aurait lieu d'écrire : « ... ou au jour de la demande si celle-ci est faite après ce jour anniversaire ».

Art. 6.

Dans un souci de concordance avec le texte néerlandais, il conviendrait d'écrire, dans le texte français : « ..., à compter des faits qui y ont donné lieu ».

Art. 8.

De inleidende zin zou als volgt moeten worden geredigeerd:

« Voor de in artikel 1, § 2, tweede lid, bedoelde huurovereenkomsten die op 1 januari 1983 lopen, geschiedt de aanpassing van de huurprijs vanaf die datum overeenkomstig de volgende bepalingen: ».

De laatste volzin onder 1° zou beter als volgt worden geredigeerd:

« Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen ».

Art. 9.

In de Franse tekst schrijve men « le 1^{er} janvier 1983 » en niet « au 1^{er} janvier 1983 ».

∴

Slotopmerking

De eerste wet tot beperking van de huurprijzen en verlenging van de huurovereenkomsten — in de huidige serie is dat de wet van 10 april 1975 — voorzagt in artikel 7 in een procedure op verzoekschrift voor de vrederechter, met voorafgaande poging tot minnelijke schikking.

Die procedure, waarin de dagvaardingen geschieden per aangetekende brief, had de verdienste eenvoudig te zijn, snel te werken en het minst te kosten.

De wijzigingswetten van 30 maart 1976 en van 24 december 1976 hadden daar niets in veranderd.

Ook de wet van 27 december 1977 werkte in artikel 7 met dezelfde procedure en breidde die zelfs uit tot elke vordering ook die geheel of ten dele op die wet was gegrond. De wijzigingswetten van 13 november 1978 en 24 december 1979 hebben geen verandering gebracht in artikel 7 van de wet van 24 december 1977, dat aldus van kracht is gebleven tot 31 december 1980.

Dat artikel 7, § 1, zag eruit als volgt:

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

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

Op 5 december 1980 dienden de Minister van Economische Zaken en de Minister van Justitie een ontwerp van wet in dat tot doel had, door wijziging van de artikelen 2, 3 en 5 van de wet van 27 december 1977, de huurovereenkomsten andermaal te verlengen voor 1981 (Senaat, zitting 1980-1981, *Stuk* nr 543/1). De procedure op verzoekschrift bleef dus nog altijd van toepassing.

Een maand vóór de indiening van het regeringsontwerp, namelijk op 7 november 1980, had senator Storme echter een wetsvoorstel ingediend dat de huurovereenkomsten bedoelde te verlengen met een huurprijsverhoging van 7,5 %. Dat voorstel werkte niet meer met wijziging als methode maar bracht een volledige tekst om « wetgevingstechnisch een meer coherent geheel te bekomen ».

« Het aanpassingspercentage is dat van de vermoedelijke inflatie (7,5 %) ». « Voor het overige », zo schreef de heer Storme in zijn toelichting, « is de voorgelegde tekst een « neutrale » teksts, die goeddeels de bestaande tijdelijke wetgeving coördineert » (Senaat, zitting 1980-1981, *Stuk* nr 529/1).

In de tekst van de heer Storme werden de vroegere wetten opgeheven (art. 7) en werd gepreciseerd dat aan geen enkele op grond van de opgeheven wetten ingestelde vordering nog een oproeping tot verzoening vooraf diende te gaan. Er kon toen worden gedacht dat het *a contrario* de bedoeling van de heer Storme was de procedure op verzoekschrift, waarvan hij geen gewag maakte, te behouden.

Ter vergadering van 10 december 1980 heeft de Senaatscommissie voor de Justitie, zo zegt het verslag, bij haar onderzoek « gesteund op het voorstel nr 529, rekening houdend met het regeringsontwerp » (Senaat, zitting 1980-1981, *Stuk* nr 529/2, blz. 2).

Daar de procedure op verzoekschrift niet voorkwam in het regeringsontwerp (dat ze in de wet van 1977 behield) noch in het voorstel van de heer Storme, werden de teksten, op één enkele commissievergadering, ineengewerkt zonder dat iemand op dat moment doorzien lijkt te hebben dat de procedure op verzoekschrift zou komen te vervallen doordat al de vroegere wetten, waaronder die van 27 december 1977, werden opgeheven.

Art. 8.

La phrase introductive devrait être rédigée de la manière suivante:

« Pour les baux visés à l'article 1^{er}, § 2, deuxième alinéa, qui sont en cours le 1^{er} janvier 1983, l'adaptation du loyer se fait à partir de cette dernière date, conformément aux dispositions suivantes: ».

La dernière phrase du 1° serait mieux rédigée comme suit:

« Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation ».

Art. 9.

Il y a lieu d'écrire « le 1^{er} janvier 1983 » et non « au 1^{er} janvier 1983 » dans le texte français.

∴

Observation finale

La première loi de limitation des loyers et de prorogation des baux, dans la série actuelle, celle du 10 avril 1975, avait prévu, en son article 7, une procédure sur requête devant le juge de paix, assortie d'un préliminaire de conciliation.

Cette procédure, où les citations à comparaître se font par lettre recommandée, avait le mérite de la simplicité, de la rapidité et du moindre coût.

Les lois modificatives des 30 mars 1976 et 24 décembre 1976 n'y avaient rien changé.

La loi du 27 décembre 1977, en son article 7, avait repris la même procédure en l'étendant à tout action fondée en tout ou en partie sur cette loi. Les lois modificatives des 13 novembre 1978 et 24 décembre 1979 n'ont pas affecté l'article 7 de la loi du 24 décembre 1977 qui est ainsi demeuré en vigueur jusqu'au 31 décembre 1980.

Cet article 7, § 1^{er}, se présentait comme suit:

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

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

Le 5 décembre 1980, le Ministre des Affaires économiques et le Ministre de la Justice déposaient un projet de loi ayant pour but, par une modification des articles 2, 3 et 5 de la loi du 27 décembre 1977, d'établir une nouvelle prorogation des baux pour 1981 (Sénat, session 1980-1981, *Doc.* n° 543/1). Ainsi, la procédure sur requête continuait à être d'application.

Cependant, un mois avant le dépôt du projet du Gouvernement, soit le 7 novembre 1980, M. le Sénateur Storme avait déposé une proposition de loi prévoyant la prorogation des baux avec une majoration des loyers de 7,5 %. Cette proposition s'écarterait de la méthode modificative et proposait un texte complet pour « arriver à un ensemble plus cohérent au point de vue légistique ».

« Le pourcentage de majoration retenu est celui du taux d'inflation probable (7,5 %) ». Pour le surplus, écrivait M. Storme dans ses développements, « le texte proposé est « neutre », car en grande partie, il ne fait que coordonner la législation temporaire existante » (Sénat, session 1980-1981, *Doc.* n° 529/1).

Dans le texte proposé par M. Storme, les lois antérieures étaient abrogées (art. 7) et il était précisé qu'aucune action intentée en vertu des lois abrogées ne devrait plus être précédée d'une citation en conciliation. On pouvait penser qu'*a contrario* l'intention de M. Storme était de maintenir la procédure sur requête dont il ne faisait pas mention.

Dans sa séance du 10 décembre 1980, la Commission de la Justice du Sénat « s'est basée », dit le rapport, « pour son examen sur la proposition n° 529 en tenant compte du projet gouvernemental » (Sénat, session 1980-1981, *Doc.* n° 529/2, p. 2).

Comme la procédure sur requête ne figurait ni dans le projet gouvernemental (celui-ci l'a maintenu dans la loi de 1977), ni dans la proposition de M. Storme, la fusion des textes fut faite au cours d'une seule séance de la commission sans que, semble-t-il, personne ne se fût aperçu à ce moment de la disparition de la procédure sur requête en raison de l'abrogation de l'ensemble des lois antérieures, dont celle du 27 décembre 1977.

In de Kamercommissie voor de Justitie, op 18 december 1980, poogde de heer Levaux via een amendement in het ontwerp een soortgelijke tekst wederingevoegd te krijgen als in artikel 7 van de wet van 1977 stond. Voor het aannemen van een amendement, waardoor het ontwerp weer naar de Senaat had gemoeten, was het toen echter, jammer genoeg, te laat. In het verslag van de commissie staat:

« Bij dit nieuwe artikel stelt de heer Levaux voor de verplichte procedure van minnelijke schikking, die in de vorige tijdelijke wetten van toepassing was en welke in dit ontwerp niet langer is opgenomen, opnieuw in deze tijdelijke wetgeving in te lassen ».

De Minister wijst erop dat de procedure van minnelijke schikking, die bij de tijdelijke wetgeving verplicht was gemaakt (artikel 7 van de wet van 27 december 1977) en welke in het wetsontwerp was behouden, in het voorstel van de heer Storme niet is opgenomen, omwille van de negatieve resultaten die deze procedure had wanneer personen, die weinig voor een mogelijkheid van minnelijke schikking voelden, verplicht waren tot deze verplichte procedure over te gaan.

Het blijft nochtans mogelijk volgens het gemeene recht (art. 731 Gerechtelijk Wetboek) iedere inleidende hoofdvordering vooraf ter minnelijke schikking voor te leggen aan de rechter die bevoegd is om in eerste aanleg ervan kennis te nemen.

De leden van de commissie betreuen eenparig deze houding, welke de zowel door de praktijkjuristen als door de vrederechters erkende doeltreffendheid van een procedure negeert, die de verhouding tussen rechtzoekenden en rechtbanken menselijker en de rechtsbedeling toegankelijker heeft gemaakt. Zelfs indien die verzoeningsprocedure soms faalt, zou ze de taak van de rechtbanken toch kunnen verlichten en bepaalde conflicten sneller kunnen oplossen.

« De verplichte minnelijke schikking zal zo spoedig mogelijk via een regerings- of een parlementair initiatief opnieuw worden ingesteld » (Kamer, zitting 1980-1981, *Stuk* nr 707/3, blz. 11 en 12).

Er blijkt evenwel dat in de tekst die toen ter bespreking stond alleen de voorafgaande poging tot minnelijke schikking de aandacht heeft gehad, terwijl het vervolg van de procedure op verzoekschrift uit het oog werd verloren.

Het ontwerp van wet betreffende de huurovereenkomsten daarentegen voorzag in de procedure op verzoekschrift, zonder verplichte voorafgaande poging tot minnelijke schikking. De Kamercommissie voor de Justitie nam op 11 juli 1979 na bespreking eenparig de volgende tekst aan:

« Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, wordt elke vordering inzake onroerende huur ingesteld bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker of door zijn advocaat ingediend ter griffie van het vrederecht of bij ter post aangetekende brief gezonden aan deze griffie. De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om binnen de vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd » (Kamer, buitengewone zitting, *Stuk* nr 120/14, blz. 63 en 83).

Het staat aan de Regering en aan de Wetgevende Kamers te oordelen of deze, tegelijk eenvoudige en weinig kostende procedure niet zou moeten worden wederin gevoerd, hetzij in de vorm waarin zij door de wet van 27 december 1977 was aangehouden (art. 7 voornoemd), hetzij in de vorm waarin zij op 11 juli 1979 door de Commissie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers was aangenomen.

De kamer was samengesteld uit de HH.:

P. TAPIE, *kamervoorzitter*;
Ch. HUBERLANT,
P. FINCEUR, *staatsraden*;

Mevr.:

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,
(get.) M. VAN GERREWEY.

De Voorzitter,
(get.) P. TAPIE.

Devant la Commission de la Justice de la Chambre, le 18 décembre 1980, M. Levaux tenta de réintroduire par voie d'amendement un texte identique à celui de l'article 7 de la loi de 1977. Mais il était malheureusement trop tard pour adopter un amendement qui eût obligé à un retour au Sénat. Selon le rapport de la commission:

« Par ce nouvel article, M. Levaux propose de réintroduire dans cette législation temporaire, la procédure obligatoire de conciliation préalable qui était en vigueur dans les lois temporaires antérieures et qui n'est plus reprise dans le présent projet ».

Le Ministre répond que cette procédure n'a pas été reprise, « eu égard aux résultats négatifs de cette procédure lorsque des personnes peu sensibles à une possibilité de conciliation devaient recourir à cette procédure obligatoire ».

Il est cependant toujours possible en vertu du droit commun (art. 731 du Code judiciaire) de soumettre préalablement toute demande principale introductive d'instance à fin de conciliation au juge compétent pour en connaître au premier degré de juridiction.

Les membres de la commission regrettent unanimement une telle prise de position qui nie l'efficacité reconnue tant par les praticiens que par les juges de paix d'une procédure dont la nature a humanisé considérablement les relations entre justiciables et tribunaux et à rendre l'administration de la justice plus accessible. Même si elle échoue parfois, cette procédure de conciliation pourrait alléger la tâche des tribunaux et résoudre certains conflits plus rapidement.

« Cette obligation de conciliation sera établie dès que possible par voie gouvernementale ou parlementaire » (Chambre, session 1980-1981, *Doc.* n° 707/3, p. 11 et 12).

Il apparaît cependant que, dans le texte en discussion, seul le préliminaire de conciliation a alors retenu l'attention tandis que la suite de la procédure sur requête était perdue de vue.

Au contraire, dans le projet de loi relatif aux contrats de louage, la procédure sur requête, sans préliminaire obligatoire de conciliation, était prévue. Après un débat, la Commission de la Justice de la Chambre a adopté à l'unanimité, le 11 juillet 1979, le texte suivant:

« Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix ou y est adressée par lettre recommandée à la poste. Les parties sont convoquées par pli judiciaire par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation » (Chambre, session extraordinaire 1979, *Doc.* n° 120/14, pp. 63 et 83).

Il appartiendra au Gouvernement et aux Chambres législatives d'apprécier si une telle procédure, à la fois simple et peu coûteuse, ne devrait pas être rétablie, soit sous la forme retenue par la loi du 27 décembre 1977 (art. 7 précité), soit sous la forme adoptée le 11 juillet 1979 par la Commission de la Chambre des Représentants.

La chambre était composé de

MM.:

P. TAPIE, *président de la chambre*;
Ch. HUBERLANT,
P. FINCEUR, *conseillers d'Etat*;

M^{me}:

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 Griffier,
(s.) M. VAN GERREWEY.

Le Président,
(s.) P. TAPIE

WETSONTWERP

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN,

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

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

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

Onze Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Onze Minister van Economische Zaken zijn gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

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 professionele doeleinden, met inbegrop onder meer van de vestiging van erfpacht of van het recht van opstal.

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

§ 2. Deze wet is evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

Zij is evenmin van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap.

§ 3. Deze wet is niet van toepassing op handelshuurovereenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. Zijn is evenmin van toepassing op de jachtpacht.

Art. 2.

§ 1. Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten, voor de periode van 1 januari 1983 tot 31 december 1983, niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1982 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 %.

De aanpassing zal slechts eenmaal per jaar kunnen geschieden, op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst, voor alle overeenkomsten die na 1 januari 1982 werden aangegaan. Voor de vroeger gesloten huurovereenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1983 geschieden.

§ 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 dit 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.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN, ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, SALUT.

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

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Notre Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et Notre Ministre des Affaires économiques sont chargés de présenter en Notre nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit:

Article 1.

§ 1. La présente loi est applicable à tous les contrats de loyer ou de crédit-bail et à toutes conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ou de parties d'immeuble qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou professionnel, 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.

Elle ne s'applique pas non plus aux conventions relatives aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

§ 3. La présente loi 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.

Art. 2.

§ 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 au 31 décembre 1983, le montant légalement exigible au 31 décembre 1982, majoré de 6 %.

L'adaptation ne pourra être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail, pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1982. Pour les baux conclus antérieurement, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1983.

§ 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^{er}.

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.

Deze kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven. De stukken, die deze uitgaven weergeven moeten worden voorgelegd. In geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer is toevertrouwd aan eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize of op de zetel van deze persoon.

Art. 3.

Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 2, blijft van toepassing tot 31 december 1983 in geval van vernieuwing van de overeenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het goed verschaft.

Art. 4.

§ 1. De overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1983.

§ 2. De verlenging kan worden ingeroepen tegen de koper van het onroerend goed of van een gedeelte ervan.

§ 3. De huurder kan van het voordeel van de verlenging afzien en 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 verkrijgen 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. De intrekking van de verlenging op grond van paragraaf 4, b, of van paragraaf 4, c, kan slechts geschieden mits opzegging wordt gegeven bij een ter post aangetekende brief, met inachtneming van de overeengekomen of door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen; die opzegging moet de precieze reden en de termijn van de opzegging aangeven.

§ 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 het volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De paragrafen 1 tot 6 zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of een gedeelte ervan te algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits. Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gérance est confiée à une même personne, l'obligation est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne.

Art. 3.

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1983 en cas de renouvellement de la convention entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui donne l'immeuble en jouissance.

Art. 4.

§ 1. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1983.

§ 2. La prorogation est opposable à l'acquéreur de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

§ 3. Le preneur peut renoncer au bénéfice de la prorogation et mettre fin au bail à tout moment en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

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

§ 4. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut obtenir 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. Le retrait de la prorogation en vertu du paragraphe 4, b, ou du paragraphe 4, c, est subordonné à la notification d'un congé donné par lettre recommandée à la poste, en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux; ce congé doit mentionner le motif précis et le terme 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 paragraphes 1^{er} à 6 ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

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

Art. 5.

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 het op 31 december 1982 betaalde bedrag van de huur, voor zover dit het op deze datum wettelijk eisbare bedrag niet overschrijdt, verhoogd wordt met het in artikel 2, § 1, van deze wet bepaalde percentage.

Deze verhoging, afhankelijk van de voorwaarde dat een verzoek aan de huurder gericht werd bij ter post aangetekend schrijven, gaat eerst in op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst of op de dag van het verzoek indien dit na die verjaardag wordt gedaan.

Art. 6.

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. 7.

De wet van 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen wordt opgeheven.

Art. 8.

Voor de in artikel 1, § 2, tweede lid, bedoelde huurovereenkomsten die op 1 januari 1983 lopen, geschiedt de aanpassing van de huurprijs vanaf die datum overeenkomstig de volgende bepalingen :

1° Indien bij het aangaan van de overeenkomst uitdrukkelijk een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts eenmaal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

2° De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule : basis-huurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

3° De basishuurprijs is het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verschaffen.

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 december 1982.

Art. 9.

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1983.

Gegeven te Brussel, 23 november 1982.

BOUDEWIJN.

En outre, ils 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 les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

Art. 5.

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 montant du loyer payé au 31 décembre 1982, pour autant qu'il ne dépasse pas le montant légalement exigible à cette date, soit augmenté du pourcentage fixé à l'article 2, § 1, de la présente loi.

Cette augmentation, subordonnée à la condition qu'une demande ait été adressée au preneur par lettre recommandée à la poste, ne prendra cours qu'au jour anniversaire de la conclusion du bail ou au jour de la demande si celle-ci est faite après ce jour anniversaire.

Art. 6.

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

Art. 7.

La loi du 24 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est abrogée.

Art. 8.

Pour les baux visés à l'article 1^{er}, § 2, deuxième alinéa, qui sont en cours le 1^{er} janvier 1983, l'adaptation du loyer se fait à partir de cette dernière date, conformément aux dispositions suivantes :

1° Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue expressément lors de la conclusion du contrat, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de la conclusion du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

2° 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.

3° Le loyer de base est le loyer qui résulte des dispositions de la loi du 24 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

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 de décembre 1982.

Art. 9.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1983.

Donné à Bruxelles, le 23 novembre 1982.

BAUDOUIN.

VAN KONINGSWEGE :

*De Vice-Eerste Minister
en Minister van Justitie,*

J. GOL.

De Minister van Economische Zaken,

M. EYSKENS.

PAR LE ROI :

*Le Vice-Premier Ministre
et Ministre de la Justice,*

J. GOL.

Le Ministre des Affaires économiques,

M. EYSKENS.
