

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

25 OCTOBRE 1983

PROPOSITION DE LOI

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

(Déposée par M. Van den Bossche)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Personne n'ignore les ambiguïtés, la confusion et l'incertitude qui caractérisent depuis des années la législation sur les loyers. Depuis 1975, le Parlement a voté chaque année une loi d'exception temporaire visant chaque fois essentiellement à limiter l'augmentation des loyers. Lors de l'examen de chacune de ces lois annuelles sur les loyers, des parlementaires appartenant à tous les partis ont réclamé une réforme définitive de la législation en la matière. Différents projets visant à réaliser cette réforme ont certes été déposés par plusieurs gouvernements précédents, mais jamais leur examen n'a pu être mené à bonne fin.

Nous regrettons vivement de devoir constater que, malgré les promesses qu'il réitère depuis plus d'un an, le Gouvernement actuel n'ait déposé à ce jour aucun projet sur le bureau de la Chambre. En ce qui nous concerne, étant donné l'absence d'initiative de la part du Gouvernement et en vue de permettre une réforme définitive et fondamentale de la législation sur les loyers, nous avons déposé, le 7 décembre 1982, une proposition de loi relative aux contrats de louage (Doc. Chambre n° 450/1). La Commission de la Justice n'en ayant pas encore entamé l'examen, nous nous voyons contraint de déposer cette année une nouvelle proposition de loi dont l'objectif est de proroger d'un an encore la réglementation temporaire des contrats de louage. Il faut en effet éviter à tout prix que les loyers échappent à toute réglementation à partir de janvier 1984, car cela signifierait un retour à une liberté totale, une situation qui entraînerait des augmentations de loyer exorbitantes et ôterait toute sécurité juridique aux preneurs, désormais impuissants devant l'arbitraire.

La présente proposition de loi vise donc à proroger jusqu'à la fin de 1984 la réglementation temporaire des baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. L'objectif principal de cette réglementation temporaire est, d'une part, de modérer la hausse des loyers et, d'autre part, de mettre le preneur à l'abri de tout congé qui lui serait signifié arbitrairement par le bailleur.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

25 OKTOBER 1983

WETSVOORSTEL

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

(Ingediend door de heer Van den Bossche)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Ieder van ons kent de onduidelijke, verwarde en onzekere toestand die reeds jaren heerst op het vlak van de huurwetgeving. Sinds 1975 werd jaarlijks een tijdelijke uitzonderingswet gestemd, die telkens als voornaamste doel had de huurprijsstijging te beperken. Bij de bespreking in dit Parlement van de jaarlijkse huurwetten, pleitten vertegenwoordigers van alle partijen elk jaar opnieuw voor een definitieve hervorming van de huurwetgeving. Verschillende vorige regeringen hadden daartoe al een ontwerp ingediend, maar de bespreking daarvan kon nooit tot een goed einde gebracht worden.

Tot onze grote spijt stellen we vast dat de huidige Regering, niettegenstaande de herhaaldelijke beloften die zij sinds meer dan een jaar doet, tot op heden nog steeds geen ontwerp heeft neergelegd bij de Kamer. Wijzelf hebben, bij gebrek aan initiatief van de Regering en met het oog op een definitieve en grondige hervorming van de huurwetgeving, op 7 december 1982 een wetsvoorstel over de huurovereenkomsten ingediend (Stuk Kamer n° 450/1). De Commissie voor de Justitie heeft de bespreking ervan nog niet aangevat. Zodat we ons genoodzaakt zien om ook dit jaar opnieuw een wetsvoorstel in te dienen om de tijdelijke regeling voor de huurovereenkomsten met nog een jaar te verlengen. Er moet immers absoluut vermeden worden dat begin 1984 elke huurprijsreglementering zou vervallen, en we zouden belanden in een toestand van totale vrijheid. Ongelooflijke huurprijsstijgingen, en een volledige rechts-onzekerheid en machteloosheid van de huurders, zouden daar de gevolgen van zijn.

Dit wetsvoorstel beoogt dus de verlenging van de tijdelijke regeling van de huurovereenkomsten, en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, tot einde 1984. De hoofdbedoeling van de tijdelijke regeling is het afremmen van de huurprijsstijging enerzijds, en anderzijds het beschermen van de huurder tegen willekeurige opzegging door de verhuurder.

Il est clair que l'on commettrait une grave injustice si l'on décidait d'adapter intégralement les loyers à l'indice des prix à la consommation. L'année dernière, l'indexation seulement partielle des revenus des travailleurs salariés et appointés a entraîné une forte baisse du pouvoir d'achat de cette catégorie sociale. Le taux d'inflation pour 1983 devrait se situer entre 7,5 et 7,7 % sur base annuelle, ce qui signifie que nous pouvons nous attendre à une augmentation nominale moyenne des salaires d'environ 3,7 %. En outre, il ne faut pas oublier que le revenu des travailleurs est encore affecté par diverses mesures décidées dans le domaine de la sécurité sociale (telles que la diminution des allocations familiales ou la cotisation supplémentaire en matière d'allocations familiales, le prélèvement additionnel sur le pécule de vacances, la majoration de 1 % de la cotisation des travailleurs à la sécurité sociale), qui engendrent une réduction supplémentaire du pouvoir d'achat. Pour ces motifs, et aussi parce que la majorité des propriétaires-bailleurs appartiennent à la classe plus aisée, il nous paraît justifié de fixer à 3 % l'augmentation maximale des loyers. Cette limitation de la hausse des loyers à 3 % aura pour effet d'imposer un effort équivalent à toutes les catégories de la population; elle préservera les preneurs d'une réduction de leur pouvoir d'achat au niveau de la satisfaction du besoin vital que constitue le logement et elle aura enfin une incidence modératrice sur l'inflation.

Notre proposition reprend en grande partie la loi du 30 décembre 1982. Toutefois, nous proposons diverses modifications pour lesquelles nous nous inspirons d'un certain nombre de dispositions qui figuraient dans des lois antérieures réglant temporairement les loyers et qui ont, selon nous, été abrogées à tort. Ces modifications ont pour but de simplifier et de clarifier la réglementation en la matière et d'assurer une protection plus complète au preneur.

Commentaire des articles

Article 1

Cet article définit le champ d'application de la loi. Il reprend le texte de l'article 1^{er} de la loi du 30 décembre 1982. Le deuxième alinéa du § 2, qui exclut du champ d'application de la loi les habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle, est supprimé. Le problème posé par ces habitations est réglé dans un nouvel alinéa figurant à l'article 5, § 7.

Art. 2

Cet article est nouveau. Il réintroduit la règle selon laquelle le loyer ne peut jamais excéder le montant résultant de l'adaptation mathématique du loyer de base à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation. Cette disposition figurait déjà à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, mais cette loi a été abrogée par la loi du 23 décembre 1980. La logique même exige toutefois qu'une loi dont l'objectif premier est de modérer la hausse des loyers dispose en premier lieu que ces loyers ne peuvent jamais augmenter plus rapidement que l'index.

L'article 2 détermine également la manière dont les loyers sont adaptés à l'augmentation du coût de la vie. Le rajustement ne peut se faire qu'une seule fois par an, au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, et doit être demandé par la partie intéressée. Si celle-ci demande le rajustement après cette date, l'effet rétroactif de sa demande ne peut en aucun cas excéder trois mois.

Het is duidelijk dat een volledige aanpassing van de huurprijzen aan de index der consumptieprijzen, een grove onrechtvaardigheid zou zijn. De inkomens van loon- en weddetrekkenden werden het voorbije jaar niet volledig aangepast, waardoor een fors koopkrachtverlies werd geleden. De inflatie die voor 1983 verwacht wordt, bedraagt op jaarbasis tussen 7,5 % en 7,7 %. Op basis daarvan kunnen we een gemiddelde nominale loonstijging van ongeveer 3,7 % verwachten. Daarnaast mag niet vergeten worden dat het inkomen nog verder aangetast wordt door diverse ingrepen in de sociale zekerheid (zoals de vermindering van de kinderbijslag of de extra-bijdrage voor de kinderbijslag, de extra-belasting op het vakantiegeld, de verhoging met 1 % van de werknemersbijdrage voor de sociale zekerheid), waardoor de koopkracht nog meer afgezwakt wordt. Daarom, en omdat de eigenaars-verhuurders in meerderheid tot de meer begoede klasse behoren, lijkt een maximale huurprijsstijging van 3 % ons gerechtvaardigd. Door een huurprijsbeperking tot 3 % wordt aan alle bevolkingsgroepen een gelijkmatige inspanning gevraagd, zullen de huurders voor hun levensnoodzakelijke woonbehoefte geen koopkrachtverlies lijden, en wordt de inflatie afgeremd.

Ons voorstel neemt verder grotendeels de wet van 30 december 1982 over. Toch stellen we verschillende wijzigingen voor, waarbij we teruggrijpen naar een aantal o.i. ten onrechte afgeschafte bepalingen uit vroegere tijdelijke huurwetten. Bedoeling daarvan is een eenvoudiger en duidelijker regeling en een meer sluitende bescherming van de huurder.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel omschrijft het toepassingsgebied van de wet. Het neemt de tekst over van artikel 1 van de wet van 30 december 1982. De tweede alinea van § 2, die de woningen die toebehoren aan de C. D. S. C. A. uitsluit uit het toepassingsgebied van de wet, wordt weggelaten. Het probleem dat voor die woningen bestaat lossen wij op door een nieuwe alinea in artikel 5, § 7.

Art. 2

Dit artikel is nieuw. Het voert opnieuw de regel in dat de huurprijs nooit hoger mag liggen dan de mathematische aanpassing van de basishuurprijs aan de stijging van de index van de consumptieprijzen. Dat werd reeds bepaald door artikel 2 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, maar deze wet werd afgeschaft door de wet van 23 december 1980. Het is nochtans de logica zelf dat een wet, die als hoofdbedoeling heeft de stijging van de huurprijzen te matigen, in de eerste plaats bepaalt dat deze huurprijzen nooit sneller mogen stijgen dan de index.

Artikel 2 bepaalt ook de wijze waarop de aanpassing aan de stijging van de levensduurte gebeurt. De aanpassing mag slechts één maal per jaar gebeuren, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, en moet aangevraagd worden door de betrokken partij. Indien deze partij de aanvraag later doet dan op de verjaardag van de huurovereenkomst, mag deze aanvraag in geen geval meer dan drie maanden terugwerken.

Art. 3

Cet article prévoit que les loyers ne peuvent augmenter de plus de 3 % au cours de l'année 1984. L'article 2 détermine la date à laquelle cette augmentation peut être réclmée, ainsi que les modalités de son calcul. Le § 2 prévoit deux exceptions à cette limitation des loyers. Le § 3 fixe les modalités de l'imputation des frais et charges.

Art. 4

Nous nous inspirons des dispositions des lois antérieures. L'article 4 que nous proposons dispose très clairement que le loyer ne peut être augmenté en cas de prorogation ou de cession du bail, ni lors de la conclusion d'un nouveau bail. Il est toutefois évident que le bailleur peut augmenter le loyer dans les cas prévus au § 2 de l'article 3, par exemple lorsqu'il a effectué dans son immeuble des travaux de transformation destinés à en améliorer l'habitabilité.

La pratique actuelle qui consiste à augmenter sensiblement le loyer chaque fois qu'un nouveau bail est conclu provoque toutefois une escalade des loyers et de l'inflation. Laisser la possibilité d'augmenter les loyers lors de la conclusion d'un nouveau bail ne peut qu'inciter les grands propriétaires immobiliers à congédier leurs locataires le plus rapidement possible, au besoin en ignorant ou en contournant l'obligation de prorogation prévue par la loi, en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer supérieur. Toutes ces pratiques sont en contradiction flagrante avec la philosophie des lois temporaires relatives aux loyers.

Cet article dispose par conséquent que le montant du loyer, tel qu'il résulte de l'application des articles 2 et 3 de la présente loi, ne peut être modifié lorsque le bail est prorogé ou cédé ou lorsqu'un nouveau bail est conclu. Toutefois, lorsqu'un nouveau bail est conclu entre des parties dont l'une ou les deux ne sont plus les mêmes et que l'ancien bail ne prévoyait pas de rajustement périodique du loyer, il est à notre avis équitable que la formule d'adaptation du loyer au coût de la vie puisse y être insérée.

Art. 5

Cet article prévoit la prorogation automatique des baux jusqu'au 31 décembre 1984. Il énumère également de manière limitative les cas où il peut être mis fin au bail pendant cette période de prorogation. Le texte de cet article est identique à celui de l'article 4 de la loi du 30 décembre 1982, hormis une modification au § 4, c. La définition de la reconstruction, qui figurait dans la loi du 10 avril 1975 et dans les lois du 27 septembre 1977, du 13 novembre 1978 et du 24 décembre 1979, n'a pas été reprise dans les trois dernières lois provisoires sur les loyers. Nous la réintroduisons dans la présente proposition. Le fait de prévoir que toute transformation doit être précédée de la démolition d'une partie au moins du gros œuvre dissuadera le propriétaire de résilier trop rapidement le bail. Dans le cas d'habitations anciennes, dont le loyer est souvent très bas, le coût de travaux de transformation atteint assez facilement le triple du montant du loyer annuel. Les assainissements et transformations doivent être encouragés, mais ils ne peuvent avoir pour effet de chasser les habitants. Il faut donc empêcher que les locataires puissent être congédiés trop facilement.

Art. 3

Hierdoor wordt bepaald dat de huren in de loop van 1984 met niet meer dan 3 % mogen stijgen. De datum en de wijze waarop die verhoging mag aangerekend worden, zijn bepaald in artikel 2. Paragraaf 2 voorziet twee uitzonderingen op de huurprijsbeperking. Paragraaf 3 legt de wijze vast waarop de lasten en kosten moeten aangerekend worden.

Art. 4

Wij stellen voor terug te grijpen naar bepalingen uit vroegere wetten. Het hier voorgestelde artikel 4 bepaalt zeer duidelijk dat bij verlenging of overdracht van een huurovereenkomst, of bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst de huurprijs niet mag verhoogd worden. Een huurprijsverhoging is natuurlijk wel mogelijk in de gevallen aangeduid in § 2 van artikel 3, bijvoorbeeld als de verhuurder veranderingswerken uitvoerde die de woonkwaliteit verbeteren.

Maar de bestaande praktijk om de huurprijs fors te verhogen telkens een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten, jaagt de huurprijzen en de inflatie de hoogte in. Als men de mogelijkheid de huren te verhogen bij een nieuwe overeenkomst open laat, is dit bovendien een uitnodiging aan grote huiseigenaars om zich zo snel mogelijk van hun huurder te ontdoen, desnoods door inbreuk op of omzeiling van de verlenging bepaald bij de wet, met het oog op de hogere huurprijs die men van een nieuwe huurder kan bekomen. Dit alles is volledig in tegenspraak met de filosofie van de tijdelijke huurwetten.

Dit artikel heeft dus tot doel dat het bedrag van de huur, zoals dat voortvloeit uit de toepassing van de artikelen 2 en 3 van deze wet, ongewijzigd blijft wanneer de huurovereenkomst verlengd of overgedragen wordt, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten. Indien zo'n nieuwe overeenkomst echter gesloten wordt tussen één of verscheidene nieuwe partijen, en indien de oude huurovereenkomst niet bepaalde dat de huurprijs periodiek kon schommelen, menen wij dat het billijk is dat de formule voor de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte mag ingelast worden.

Art. 5

Dit artikel schrijft de automatische verlenging van de huurovereenkomsten tot 30 december 1984 voor. De wijzen waarop de verlenging kan beëindigd worden zijn limitatief in het artikel bepaald. De tekst van het artikel is dezelfde als die van artikel 4 van de wet van 30 december 1982, met nochtans een wijziging bij § 4, c. De definitie van herbouw, die opgenomen was in de wet van 10 april 1975 en in de wetten van 27 december 1977, 13 november 1978 en 24 december 1979, werd geschrapt uit de drie laatste tijdelijke huurwetten. Wij voeren ze hier opnieuw in. Door duidelijk te bepalen dat de verbouwing moet voorafgegaan worden door het afbreken van op zijn minst een deel van de ruwbouw, wordt vermeden dat de eigenaar de overeenkomst al te snel beëindigt. Bij oude woningen, waarvan de meeste huren zeer laag zijn, is het niet zo moeilijk drie maal de jaarlijkse huurprijs te bereiken bij aanpassingswerken. Saneringen en verbouwingen moeten aangemoedigd worden, maar mogen er niet toe leiden dat de oorspronkelijke bewoners moeten verhuizen. Daarom moet vermeden worden dat de huurders te gemakkelijk kunnen worden buitengezet.

Nous apportons une seconde modification au § 7. Les dispositions relatives à la prorogation de plein droit jusqu'au 31 décembre 1984 ne doivent pas empêcher que certains bailleurs puissent résilier le bail dans des cas spécifiques, plus spécialement dans le cas de baux conclus en raison du contrat de travail ou de la relation de travail qui lie le preneur au bailleur. Dès l'instant où le preneur quitte cet emploi pour un motif quelconque, le bailleur peut résilier le bail suivant les règles du droit commun. Cette disposition permet non seulement de résoudre le problème que posent notamment les habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle, mais également de régler d'autres situations similaires. Cette solution présente l'avantage de rendre applicables à ces baux les dispositions relatives à la limitation des loyers et aux frais et charges.

Art. 6

Cet article reprend intégralement le texte de l'article 6 de la loi du 30 décembre 1982.

Art. 7

Cet article reprend le texte de l'article 8 de la loi du 30 décembre 1982.

Art. 8 et 9

La loi du 30 décembre 1982 est abrogée et la présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1984.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

§ 1^{er}. La présente loi est applicable à tous les contrats de louage 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, commercial, administratif ou professionnel, y compris entre autres l'établissement de droits 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.

Art. 2

§ 1^{er}. S'il a été convenu d'adapter le loyer au coût de la vie, l'adaptation ne peut être effectuée qu'une fois l'an et au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'adaptation s'effectue sur la base de l'indice des prix à la consommation.

We brengen een tweede wijziging aan in § 7. De bepalingen over de verlenging van rechtswege tot 31 december 1984 mogen niet beletten dat sommige verhuurders in specifieke gevallen de huurovereenkomst kunnen beëindigen. Meer bepaald die huurovereenkomsten die afgesloten werden omwille van het arbeidscontract of de dienstbetrekking van de huurder bij de verhuurder. Voor zover de huurder die betrekking om één of andere reden verlaat, mag de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen volgens de regelen van het gemeen recht. Daarmee is het probleem opgelost van o.m. de woningen van de C. D. S. C. A., maar ook andere soortgelijke situaties vinden hier een oplossing. Deze oplossing heeft als voordeel dat de bepalingen over de beperking van de huurprijzen, en over de lasten en kosten, wel van toepassing zijn op die huurovereenkomsten.

Art. 6

Dit artikel herneemt integraal de tekst van artikel 6 van de wet van 30 december 1982.

Art. 7

Dit artikel neemt artikel 8 over van de wet van 30 december 1982.

Art. 8 en 9

De wet van 30 december 1982 wordt opgeheven en deze nieuwe wet treedt in werking op 1 januari 1984.

L. VAN DEN BOSSCHE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing of welkdanige overeenkomsten onder bezwarende titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of professionele doeleinden, met inbegrip ondermeer 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 huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

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

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.

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

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

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation 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. Toutefois, en cas d'adaptation du loyer prévue ou autorisée par la loi, l'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui à partir duquel l'adaptation du loyer produit ses effets.

§ 2. L'adaptation est facultative; elle n'est effectuée qu'à la demande des parties concernées; la rétroactivité de la demande ne peut excéder trois mois.

Art. 3

§ 1^{er}. 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 1984 au 31 décembre 1984, le montant légalement exigible au 31 décembre 1983, majoré de 3 %.

§ 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 charges.

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

Art. 4

§ 1^{er}. Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément aux articles 2 et 3 reste applicable jusqu'au 31 décembre 1984, même si le bail est prorogé ou cédé ou si un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties.

§ 2. Lorsqu'un nouveau bail est conclu entre des parties dont l'une ou les deux ne sont plus les mêmes :

1^o le nouveau loyer ne peut excéder le montant résultant de l'application des articles 2 et 3 de la présente loi lorsque le bail précédent prévoyait l'adaptation périodique du loyer;

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. Bij 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 1984 tot 31 december 1984 niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1983 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 3 %.

§ 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.

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

Art. 4

§ 1. Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig de artikelen 2 en 3 blijft van toepassing tot 31 december 1984 zelfs wanneer de huurovereenkomst wordt verlengd of overgedragen, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen.

§ 2. In geval een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen één of meerdere nieuwe partijen :

1^o mag, indien bedongen was dat de huurprijs periodiek zou schommelen, de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de artikelen 2 en 3 van deze wet;

2^o la formule prescrite à l'article 2 de la présente loi peut être insérée dans le bail, sans déroger aux dispositions de l'article 3 de la présente loi, lorsque le bail précédent ne prévoyait pas l'adaptation périodique du loyer.

Art. 5

§ 1^{er}. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1984.

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

§ 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 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.

Est considérée comme reconstruction, toute transformation, précédée d'une démolition, du gros-œuvre des locaux et dont le coût 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 prévue ou ne commence pas la reconstruction prévue, 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^{er} à 6 du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

2^o mag, indien niet bedongen was dat de huurprijs periodiek zou schommelen, de formule voorgeschreven bij artikel 2 van deze wet worden ingelast in de huurovereenkomst zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 3 van deze wet.

Art. 5

§ 1. De overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1984.

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

§ 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, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn 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.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing, na sloping, van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs.

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 een ter post aangetekende brief met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzeggingstermijn 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 verworven.

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

Les présentes dispositions ne préjudicient pas non plus au droit du bailleur de résilier, conformément au droit commun, les baux conclus avec le preneur en raison d'une relation de travail ou d'un contrat de travail spécifique qui lie le preneur au bailleur, pour autant que le lien avec la profession exercée par le preneur ait disparu pour une raison quelconque.

Art. 6

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. 7

Les demandes fondées en tout ou en partie sur la présente loi peuvent être introduites par une requête écrite déposée ou adressée, sous pli recommandé, au greffe de la Justice de paix.

A peine de nullité, la requête contient :

- 1° l'indication des jour, mois et année;
- 2° les nom, prénom, profession et domicile du requérant;
- 3° les nom, prénom et domicile ou, à défaut du domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;
- 4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;
- 5° la signature du requérant ou de son avocat.

Les parties sont convoquées par le greffier, par pli judiciaire, à comparaître dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Art. 8

La loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est abrogée.

Art. 9

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1984.

30 septembre 1983.

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

Deze bepalingen doen ook geen afbreuk aan het recht van de verhuurder om overeenkomstig het gemene recht die overeenkomsten te beëindigen die met de huurder aangegaan werden omwille van een specifieke arbeidsrelatie of dienstbetrekking bij de verhuurder, voor zover de band met het door de huurder uitgeoefende beroep om één of andere reden verdwenen is.

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 vorderingen die geheel of ten dele gegrond zijn op deze wet kunnen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vredegerecht of bij aangetekende brief gezonden aan deze griffie.

Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid :

- 1° de dag, de maand en het jaar;
- 2° de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;
- 4° het onderwerp en de korte samenvatting van de midelen van de vordering;
- 5° de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

De partijen worden door de griffie per gerechtsbrief opgeroepen om binnen de vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol, te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd.

Art. 8

De wet van 30 december 1982 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 1984.

30 september 1983.

L. VAN DEN BOSSCHE
F. WILLOCKX