

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

10 MAI 1984

PROPOSITION DE LOI

relative aux contrats de louage d'immeubles et
modifiant l'article 7 du Code des impôts sur les
revenus

(Déposée par MM. Van den Brande, Bourgeois,
Gehlen et Coppieters)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En déposant son projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles (Doc. Sénat n° 556/1 du 8 septembre 1983), dont la loi du 29 décembre 1983 est issue, le Gouvernement a voulu faire adopter un nombre restreint de dispositions considérées comme prioritaires (par exemple les dispositions réglant la hausse des loyers ou l'imputation des frais et charges).

C'est le manque de temps qui a contraint le Gouvernement à limiter la portée de son projet. En effet, si aucune loi nouvelle n'était entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1984, on se serait trouvé devant un vide juridique, puisque la loi du 30 décembre 1982 n'était applicable que jusqu'au 31 décembre 1983.

Ce manque de temps a par ailleurs pesé sur la discussion de ce projet. C'est ainsi que le problème de la durée des baux, celui du sort des habitations appartenant aux sociétés de construction de logements sociaux et celui de l'amélioration de notre patrimoine de logements donnés en location n'ont pas été abordés ou ne l'ont été que très sommairement.

Avant le vote final de la loi du 29 décembre 1983 en séance publique du Sénat, M. Gijs, président du groupe C. V. P., a fait la déclaration suivante :

« Ainsi qu'il a été souligné dans l'exposé des motifs de ce projet, il ne s'agit que d'une première étape dans l'élaboration d'une législation définitive sur les loyers. Nous espérons qu'un deuxième projet sera déposé rapidement. Dans le cas contraire, le groupe C. V. P. prendra lui-même les initiatives nécessaires. Entre-temps, nous sommes satisfaits du fait que la période transitoire ait été prorogée d'une année, de sorte qu'il existe une chance de voir une législation complète et définitive votée avant que le projet actuel ne reçoive un début d'exécution.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

10 MEI 1984

WETSVOORSTEL

betreffende de huur van onroerende goederen en
houdende wijziging van artikel 7 van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen

(Ingediend door de heren Van den Brande, Bourgeois,
Gehlen en Coppieters)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Bij de indiening van het wetsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen (Senaat, stuk 556/1 d.d. 8 september 1983) waaruit de wet van 29 december 1983 is voortgesprongen, stelde de Regering zich tot doel in een kort wetsontwerp enkele bepalingen voor te stellen die bij voorrang dienden te worden behandeld (b.v. de huurprijsverhoging, de kosten en lasten).

De beperking van het voorwerp werd ingegeven door tijdsnood, vermits er een vacuüm was ontstaan indien er op 1 januari 1984 geen nieuwe wet van kracht zou worden, daar de wet van 30 december 1982 op 31 december 1983 verstreek.

Bovendien woog deze tijdsnood op de bespreking van het voornoemd ontwerp. Zo werden de problemen met betrekking tot de duur van huurovereenkomsten, het lot van woningen toebehorende aan de sociale bouwmaatschappijen en de verbetering van het verhuurd woningpatrimonium, hetzij al te summier hetzij in het geheel niet ter sprake gebracht.

Vóór de eindstemming over de wet van 29 december 1983 in de openbare vergadering van de Senaat verklaarde de fractievoorzitter van de C. V. P., de heer Gijs :

« Zoals in de memorie van toelichting bij dit ontwerp werd onderstreept, gaat het hier slechts om de eerste stap in de uitwerking van een definitieve huurwetgeving. Wij verwachten dat een tweede ontwerp met bekwaame spoed zal ingediend worden. Gebeurt dit niet, dan zal de C. V. P.-fractie zelf de nodige initiatieven nemen. Wij zijn intussen tevreden met het feit dat de overgangperiode met een jaar verlengd werd zodat de kans bestaat dat een volledige en definitieve wet zal zijn goedgekeurd vooraleer het huidige ontwerp een begin van uitwerking krijgt.

Le deuxième projet, que nous espérons, devra offrir une protection tant au locataire faible qu'au petit propriétaire. Au premier, il devra assurer une sécurité de logement suffisante, du deuxième, il devra contribuer à préserver la sécurité d'existence. » (*Compte rendu analytique*, Sénat, 6 décembre 1983.)

Le président du groupe P. S. C. du Sénat, M. Poulet, a fait une déclaration dans le même sens :

« Il (le projet) nous donne surtout le temps d'organiser les consultations nécessaires et de mettre au point un texte qui modifierait plus profondément la législation en matière de contrat de louage pour les immeubles donnés en habitation, dans le sens que j'ai indiqué antérieurement.

Il serait évidemment souhaitable que le Gouvernement prenne l'initiative de cette réforme ainsi qu'il l'a laissé entendre dans le texte de l'exposé des motifs du présent projet de loi. En ce qui concerne mon groupe, nous n'attendons certainement pas que le Gouvernement prenne une telle initiative pour nous mettre au travail et réunir toutes les bonnes volontés autour d'une proposition de loi qui concrétiserait nos préoccupations.

C'est dans cet esprit que nous voterons le projet du Gouvernement. »

En séance publique de la Chambre du 21 décembre 1983, M. Van den Brande a également fait une déclaration analogue au nom du groupe C. V. P. :

« Si le Gouvernement ne dépose pas immédiatement un nouveau projet, et il semble qu'il n'ait pas l'intention de le faire, le C. V. P. déposera lui-même, aussi rapidement que possible, une proposition de loi qui réglera notamment le point essentiel de la sécurité de logement. »

Afin de permettre une discussion approfondie, il nous paraît urgent de déposer la présente proposition de loi.

En vertu de l'article 11 de la loi du 29 décembre 1983, il pourra en effet être mis fin à certains baux en cours à partir du 1^{er} janvier 1985. En outre, le problème de l'application de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage en ce qui concerne les habitations appartenant aux sociétés de logements sociaux reste posé.

Enfin, il serait souhaitable de prendre des mesures d'encouragement pour améliorer le patrimoine de logements donnés en location.

La présente proposition de loi a dès lors pour objectif :

1) d'instaurer, en ce qui concerne la durée des baux, un système uniforme qui garantisse, sous certaines conditions, une sécurité de logement au locataire et qui assure un revenu équitable au bailleur. En effet, d'une part notre proposition laisse intacte la faculté d'adapter le loyer conformément à l'article 1728bis du Code civil et, d'autre part, elle permet d'augmenter le loyer dans certaines circonstances;

2) de protéger les baux verbaux en cas de cession de la chose louée;

3) de soustraire les baux relatifs à des habitations appartenant à la Société nationale du logement et à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire à l'application de certains articles du Code civil, eu égard au caractère spécifique de ces baux;

Het tweede ontwerp dat wij verwachten zal zowel voor de zwakke huurder als voor de kleine eigenaar bescherming moeten bieden. Voor de ene zal het een voldoende woonzekerheid moeten waarborgen, voor de andere zal het ertoe moeten bijdragen de bestaanszekerheid gaaf te houden. » (Beknopt verslag, Senaat, 6 december 1983.)

De fractievoorzitter van de P. S. C., de heer Poulet, legde een gelijkaardige verklaring of :

« Het geeft ons vooral de tijd het nodige overleg te organiseren en een tekst op te stellen die de wetten inzake de huurovereenkomst voor onroerende goederen die als woongelegenheid dienen, ten gronde wijzigt in de zin die ik hierboven heb aangeduid.

Uiteraard ware het wenselijk dat de Regering het initiatief tot die hervorming neemt zoals zij dat overigens heeft laten uitschijnen in de tekst van de memorie van toelichting bij het voorliggende wetsontwerp. Wat mijn fractie betreft, wij zullen alvast niet wachten tot de Regering een dergelijk initiatief neemt om ons aan het werk te zetten en al wie maar wil te scharen achter een wetsvoorstel dat onze bedoelingen concrete vorm geeft.

In die geest zullen wij het ontwerp van de Regering goedkeuren. »

De heer Van den Brande verklaart de in de openbare vergadering van de Kamer van 21 december 1983 namens de C. V. P.-kamerfractie volledig in dezelfde lijn :

« Wanneer de Regering niet onmiddellijk een nieuw ontwerp zou indienen, en het heeft er de schijn van dat dit niet het geval is, zal de C. V. P. in de kortst mogelijke tijd zelf een wetsvoorstel neerleggen, waarbij o.m. het essentieel punt over de woonzekerheid zal geregeld worden. »

Teneinde een grondige bespreking mogelijk te maken, lijkt het ons de hoogste tijd het onderhavige wetsvoorstel in te dienen.

Inderdaad, vanaf 1 januari 1985 kunnen met toepassing van artikel 11 van de wet van 29 december 1983, een aantal lopende huurovereenkomsten beëindigd worden. Ondertussen bestaat er onzekerheid over de toepasselijkheid van de wet van 29 december 1983 op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die toebehoren aan de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Uiteindelijk is het wenselijk stimulerende maatregelen te nemen tot verbetering van het verhuurde woningpatrimonium.

Het onderhavige wetsvoorstel heeft dan ook tot doel :

1) een eenvormig stelsel met betrekking tot de duur van de huurovereenkomsten in te voeren, waarin onder bepaalde voorwaarden aan de huurder een woonzekerheid wordt gewaarborgd, terwijl aan de verhuurder een rechtmatig inkomen wordt verzekerd vermits enerzijds aan de mogelijkheid tot aanpassing van de huurprijs overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek niet wordt geraakt en anderzijds in bepaalde omstandigheden een huurverhoging kan worden toegepast;

2) de mondelinge huurovereenkomsten in geval van overdracht van het gehuurde goed te beschermen;

3) de huurovereenkomsten betreffende de woningen toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan de Centrale Dienst voor sociale culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap te onttrekken aan de toepassing van sommige artikelen van het Burgerlijk Wetboek omwille van het specifieke karakter van deze overeenkomst;

4) de modifier l'article 7 du Code des impôts sur les revenus de telle sorte que, pour les revenus d'immeubles donnés en location, ce soit le montant net du loyer et des charges locatives qui soit pris en considération et que ce montant net corresponde au montant brut diminué à concurrence de 40 % pour frais d'entretien, de réparation et d'amélioration, aux conditions fixées par le Roi.

Commentaire des articles

Article 1

En ce qui concerne la durée des baux, la réglementation actuelle, prévue par le Code civil, est la suivante :

1) *les baux verbaux*

Les baux verbaux sont censés être faits pour une durée indéterminée. Conformément à l'article 1736 du Code civil, il peut y être mis fin moyennant un congé donné en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

2) *les baux écrits*

Les baux écrits sont censés être faits pour une durée déterminée. L'article 1737 du Code civil prévoit que ces baux écrits cessent de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste en possession de la chose louée, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel il peut être mis fin moyennant un congé donné en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Les règles rappelées ci-avant s'appliquent tant à la location d'habitations qu'à celle de biens ruraux.

En ce qui concerne plus particulièrement les baux à loyer ceux-ci font en outre l'objet des dispositions suivantes :

a) *appartements meublés*

Le bail relatif à un appartement meublé est censé être fait à l'année, au mois ou au jour selon que le loyer est fixé par an, par mois ou par jour. Si rien dans le bail ne permet de constater pour quelle période le loyer est fixé, la location est censée faite suivant l'usage des lieux (article 1758 du Code civil).

b) *poursuite de la jouissance après l'expiration du bail écrit*

Si le locataire poursuit sa jouissance de la chose louée après l'expiration du bail écrit, il peut continuer à occuper celle-ci pour le terme fixé par l'usage des lieux et il ne peut être mis fin à ce bail qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux (article 1759 du Code civil).

* * *

4) artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen in die zin te wijzigen dat voor wat betreft de inkomsten uit in huur gegeven onroerende goederen het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten in aanmerking wordt genomen en dat dit netto-bedrag wordt verkregen door de vermindering van het bruto-bedrag met de onderhouds-, herstellings-, en verbeteringskosten ten belope van 40 % onder de voorwaarden door de Koning te bepalen.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Voor wat betreft de duur van de huurovereenkomsten is de huidige regeling in het Burgerlijk Wetboek de volgende :

1) *de mondelinge huurovereenkomsten*

De mondelinge huurovereenkomsten worden verondersteld te zijn aangegaan voor onbepaalde duur. Overeenkomstig artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek kan hieraan een einde gemaakt worden door een opzegging waarbij een termijn moet worden geëerbiedigd volgens de plaatselijke gebruiken.

2) *de schriftelijke huurovereenkomsten*

De schriftelijke huurovereenkomsten worden verondersteld te zijn aangegaan voor een bepaalde duur. Artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat deze schriftelijke huurovereenkomsten van rechtswege eindigen wanneer de bepaalde tijd verstreken is zonder dat hiervoor een opzegging vereist is. Blijft de huurder echter bij het eindigen van de geschreven huurovereenkomst in het bezit van het gehuurde goed, dan ontstaat er een nieuwe huur van onbepaalde duur waaraan een einde kan worden gemaakt door een opzegging waarbij de termijnen volgens de plaatselijke gebruiken moeten worden geëerbiedigd.

Hogergenoemde regels zijn zowel op de huur van huizen als van landeigendommen toepasselijk.

Voor de huishuur in het bijzonder gelden nog de volgende bepalingen :

a) *gemeubelde appartementen*

De huur van gemeubelde appartementen wordt geacht te zijn aangegaan voor een jaar, een maand of een dag al naargelang de huurprijs is bepaald per jaar, per maand of per dag. Blijkt dit niet uit de overeenkomst dan wordt de huur van deze appartementen geacht te zijn aangegaan volgens de plaatselijke gebruiken (artikel 1758 Burgerlijk Wetboek).

b) *het in genot-blijven na de beëindiging van de schriftelijke huurovereenkomst*

Indien de huurder het genot behoudt van het gehuurde goed nadat de schriftelijke huurovereenkomst is beëindigd, mag hij het gehuurde goed blijven bewonen voor een tijd die door het plaatselijk gebruik is bepaald en kan aan deze huurovereenkomst een einde worden gemaakt door een opzegging waarbij een termijn overeenkomstig het plaatselijk gebruik dient te worden geëerbiedigd (artikel 1759 Burgerlijk Wetboek).

* * *

Le système du bail à durée indéterminée que nous proposons peut se résumer comme suit :

1° Les baux à durée indéterminée peuvent être résiliés pour les motifs suivants :

- a) acte illicite du preneur;
- b) occupation par le propriétaire;
- c) reconstruction de l'immeuble;
- d) changement de destination de l'immeuble;
- e) acquisition de l'immeuble après aliénation;
- f) tout motif valable et précis que le bailleur peut invoquer pour mettre fin à la location dans des circonstances exceptionnelles.

2° Le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois. Cette disposition met un terme à la grande diversité des usages des lieux qui existe en ce domaine.

3° Le preneur peut se prévaloir de la clause sociale dans le cas où l'un des quatre premiers motifs est invoqué. S'il est mis fin au bail en raison du cinquième ou du sixième motif, le congé doit être validé par le juge de paix.

4° Le congé doit satisfaire à certaines conditions de forme. C'est ainsi que la mention de la date d'expiration du préavis ainsi que des motifs invoqués est obligatoire. La durée du préavis est fonction de la durée du bail; elle ne peut toutefois excéder un an.

5° Si l'intention invoquée pour justifier le congé n'est pas réalisée, il est réclamé, à titre de sanction, des dommages-intérêts dont le montant va de six mois de loyer à l'indemnisation complète du préjudice subi.

Bien que cette sanction ne résolve généralement pas le problème du preneur, elle reste néanmoins nécessaire pour éviter que des motifs inexistantes soient invoqués systématiquement.

6° Les dispositions de cet article ne sont pas applicables en cas d'expropriation et ne peuvent pas faire obstacle à l'affectation de biens immeubles à un service d'utilité publique ni à l'exécution de travaux d'intérêt public.

7° Indépendamment de l'adaptation annuelle du loyer convenue, le juge de paix peut autoriser une modification du loyer dans les cas suivants :

a) lorsque la valeur de la jouissance de la chose louée a augmenté en raison de l'exécution de travaux d'amélioration ou de transformation ou de travaux d'entretien importants; cette mesure vise à promouvoir l'amélioration de notre patrimoine de logements. Si ces travaux accroissent la jouissance du preneur, il est normal qu'il paie un loyer ajusté de manière équitable;

b) lorsque la situation sociale du preneur et du bailleur l'exige. Il faut en l'occurrence prendre comme référence la valeur locative normale. Il arrive, pour l'une ou l'autre raison d'ordre social, que le bailleur et le preneur aient convenu d'un loyer supérieur ou inférieur à la valeur locative réelle. Si la situation sociale respective des parties a évolué depuis la conclusion du bail, le juge de paix peut, selon le cas, augmenter ou diminuer le loyer.

8° Il est à craindre que, pour obtenir une augmentation du loyer, le bailleur menace le preneur de lui signifier son congé. Cette menace pourrait entraîner la conclusion d'un nouveau bail prévoyant un loyer plus élevé.

Afin d'écarter cette éventualité, l'article 1, § 9, interdit d'augmenter le loyer en cas de renouvellement du bail avec le même preneur.

Het thans voorgestelde stelsel van onbepaalde duur komt hierop neer :

1° De huurovereenkomsten van onbepaalde duur kunnen opgezegd worden om de hiernavolgende redenen :

- a) ongeoorloofde handeling van de huurder;
- b) zelf-bewoning;
- c) wederopbouw van het onroerend goed;
- d) wijziging van bestemming van het onroerend goed;
- e) verkrijging van het onroerend goed na vervreemding;
- f) elke gegronde en preciese reden die de verhuurder kan invoeren om in buitengewone omstandigheden de huur te beëindigen.

2° De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen na een opzegging van drie maanden. Door deze bepaling wordt een einde gemaakt aan de grote verscheidenheid die op dit stuk in de plaatselijke gebruiken bestaat.

3° In geval van een van de vier eerste motieven kan de sociale clausule door de huurder worden ingeroepen. Wordt de huurovereenkomst beëindigd op grond van het vijfde of het zesde motief, dan moet de gegeven opzegging geldig worden verklaard door de vrederechter.

4° De opzegging moet voldoen aan enkele formele vereisten. Zo moeten de einddatum alsmede de ingeroepen motieven worden vermeld. De duur van de opzeggingstermijn wordt afhankelijk gesteld van de duur van de huurovereenkomst, met dien verstande dat de maximumduur op één jaar is bepaald.

5° Niet-uitvoering van de ingeroepen opzeggingsmotieven wordt gesanctioneerd met een schadevergoeding gaande van een bedrag dat overeenkomt met de huurprijs van 6 maanden tot de volledige vergoeding voor de opgelopen schade.

Hoewel deze sanctie doorgaans het probleem van de huurder niet zal oplossen, blijft ze niettemin noodzakelijk om te voorkomen dat telkens een niet-bestaand motief zou worden ingeroepen.

6° De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing ingeval van onteigening en mogen de bestemming van onroerende goederen tot een dienst van algemeen nut of de uitvoering van werken ten algemenen nutte niet in de weg staan.

7° Afgezien van de bedongen jaarlijkse aanpassing van de huurprijs, kan de vrederechter een wijziging van de huurprijs toestaan in de volgende gevallen :

a) wanneer de waarde van het genot van het verhuurde goed gestegen is ingevolge het uitvoeren van verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken; deze maatregel is een stimulans voor de verbetering van het woningpatrimonium. Indien daardoor het genot van de huurder verhoogd wordt is het ook passend dat hij hiervoor een billijke huurprijs betaalt;

b) wanneer de sociale toestand van de huurder en verhuurder dat vereist; het uitgangspunt is hier de normale huurwaarde. Om de één of andere sociale reden kunnen de verhuurder en de huurder een huurprijs zijn overeengekomen die hoger of lager is dan de huurwaarde. Indien inmiddels de sociale omstandigheden zijn gewijzigd kan de vrederechter al naargelang het geval de huurprijs verhogen of verlagen.

8° Het gevaar is niet denkbeeldig dat de verhuurder, ten einde een verhoging van de huurprijs te bekomen, zou dreigen met een opzegging. Deze bedreiging zou kunnen uitmonden in een nieuwe huurovereenkomst met een verhoging van de huurprijs.

Teneinde dit te voorkomen voorziet artikel 1, § 9, in het verbod van een verhoging van de huurprijs in geval van vernieuwing van de huurovereenkomst met dezelfde huurder.

Art. 2

Le bail à durée déterminée prend fin au terme de la durée prévue, à condition que l'une des parties en informe l'autre trois mois à l'avance par lettre recommandée.

Lorsque le bailleur souhaite résilier le bail, le preneur peut invoquer la clause sociale.

Si le preneur continue d'occuper le bien loué sans avertissement de la part du bailleur, le bail à durée déterminée est transformé de plein droit en bail à durée indéterminée.

Afin d'accroître la sécurité du preneur, il est prévu que le bail doit avoir une durée minimum de trois ans.

Etant donné, d'une part, que la durée minimum du bail est de trois ans et, d'autre part, qu'il est tout à fait possible que le bailleur soit disposé à convenir d'une durée plus longue afin de limiter le risque d'oublier d'avertir le preneur de l'expiration du bail, ce dernier doit avoir la possibilité de résilier le bail plus tôt lorsqu'il se trouve dans des circonstances exceptionnelles.

Ces circonstances peuvent notamment consister dans un changement de travail, dans l'éclatement du ménage du preneur ou dans un autre événement familial subit en raison duquel il ne se justifie plus de poursuivre la location.

Art. 3

Un bail verbal n'a jamais date certaine. En cas d'aliénation du bien loué, lorsque le vendeur n'a pas stipulé dans la convention que le bail verbal existant devait être respecté, l'acheteur peut mettre fin au bail immédiatement, puisque le preneur occupe le logement sans aucun droit ni titre.

L'article 12 de la loi sur les baux commerciaux prévoit en l'occurrence une protection pour le preneur. Il dispose en effet que celui-ci ne peut être expulsé du bien loué s'il l'occupe depuis six mois au moins.

L'article 3 de la présente proposition vise à instaurer une protection analogue.

Celle-ci est d'autant plus nécessaire que la modification de la législation sur les loyers va provoquer une augmentation du nombre des ventes.

Art. 4

Lors de l'examen de la loi sur les loyers du 29 décembre 1983, chacun s'est déclaré favorable à l'exclusion de son champ d'application des logements appartenant à la Société nationale du logement ou à l'une des sociétés agréées par elle.

Cette exclusion n'a toutefois pas été prévue expressément dans le texte de la loi.

Afin d'éviter toute contestation, l'article 4 dispose que les baux relatifs à ces logements ne sont pas visés par les articles du Code civil concernant l'adaptation des loyers, les frais et charges, la restitution du trop-perçu ainsi que la prescription des actions en paiement de l'adaptation du loyer et en recouvrement des sommes payées indûment.

En ce qui concerne ces logements sociaux, la fixation du loyer, le réajustement de celui-ci ainsi que sa réduction sont régis par l'arrêté royal du 2 juillet 1973, modifié en 1979.

Art. 2

De huurovereenkomst van bepaalde duur eindigt bij het verstrijken van de voorziene duur mits één van de partijen drie maanden tevoren bij aangetekend schrijven de andere partij hiervan kennis geeft.

De huurder kan, in geval de verhuurder de huurovereenkomst wil beëindigen, de sociale clausule invoeren.

Indien de huurder zonder de verwittiging van de verhuurder in het gehuurde goed blijft, wordt de huurovereenkomst van bepaalde duur van rechtswege omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Teneinde de huurder een grotere zekerheid te geven wordt een minimumduur van drie jaar opgelegd.

Omdat enerzijds de minimumduur drie jaar is en het anderzijds niet denkbeeldig is dat de verhuurder bereid wordt gevonden om een langere duur overeen te komen teneinde niet al te dikwijls het risico te lopen de huurder vergeten te verwittigen van het einde van de huurovereenkomst, moet voor de huurder in de mogelijkheid voorzien worden om de huurovereenkomst vroeger te kunnen beëindigen wanneer hij zich in buitengewone omstandigheden bevindt.

Deze omstandigheden zouden onder meer kunnen zijn : de verandering van werk, de ontwrichting van het gezin van de huurder of een andere plotse familiale gebeurtenis tengevolge waarvan het niet meer verantwoord is de huurovereenkomst voort te zetten.

Art. 3

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum. Wanneer het gehuurde goed wordt verkocht en de verkoper in de overeenkomst niet bedongen heeft dat de bestaande mondelinge huurovereenkomst moet worden geëerbiedigd, dan kan de koper onmiddellijk een einde maken aan de huurovereenkomst vermits de huurder het goed be trekt zonder recht of titel.

Artikel 12 van de wet op de handelsverhuring heeft in dit geval de huurder beschermd door te bepalen dat de huurder niet uit het gehuurde goed kan worden gezet wanneer hij het sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

Artikel 3 van het onderhavige voorstel beoogt een gelijkwaardige bescherming.

Deze bescherming is des te noodzakelijker vermits ingevolge de wijziging van de huurwetgeving in de toekomst het aantal verkopen zal stijgen.

Art. 4

Bij de bespreking van de huurwet van 29 december 1983 was iedereen akkoord om de woningen die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de door haar erkende vennootschappen van de toepassing van deze wet uit te sluiten.

Het werd echter niet uitdrukkelijk in de tekst gesteld.

Teneinde elke betwisting over dat punt te voorkomen bepaalt artikel 4 dat de huurovereenkomsten met betrekking tot de voornoemde woningen niet onder de toepassing vallen van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek in verband met de huurprijsaanpassing, de kosten en lasten, de teruggave van het teveel betaalde, en de verjaring van de rechtsvordering tot betaling van de aanpassing van de huurprijs en van de teruggave van het teveel betaalde.

De vaststelling van de huurprijs, de wederaanpassing van deze huurprijs, alsmede de huurvermindering met betrekking tot deze sociale woningen wordt geregeld bij het koninklijk besluit van 2 juli 1973, gewijzigd in 1979.

Les articles visés ci-dessus ne s'appliquent pas davantage aux baux relatifs aux logements qui appartiennent à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

Art. 5

Aux termes de l'article 7 actuel (§ 1) du Code des impôts sur les revenus, « le revenu net des propriétés foncières s'entend :

1° pour les immeubles qui ne sont pas donnés en location, du revenu cadastral ou du montant net de la valeur locative suivant qu'ils sont sis en Belgique ou à l'étranger;

2° pour les immeubles qui sont donnés en location :

a) du revenu cadastral, quand il s'agit d'immeubles sis en Belgique dont le locataire est une personne physique qui n'affecte ni totalement ni partiellement l'immeuble pris en location à l'exercice de son activité professionnelle;

b) du revenu cadastral augmenté de la partie du montant net du loyer et des charges locatives qui dépasse le revenu cadastral, quand il s'agit d'immeubles sis en Belgique dont le locataire est soit une personne physique qui affecte totalement ou partiellement l'immeuble pris en location à l'exercice de son activité professionnelle, soit une personne morale de droit public ou privé belge ou étranger, soit une société, association ou groupement ne possédant pas la personnalité juridique;

c) du montant net du loyer et des charges locatives, quand il s'agit d'immeubles sis à l'étranger;

3° des sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires portant sur un immeuble sis en Belgique ou à l'étranger. »

Aux termes de ce même article 7 (§ 2), « le montant net soit de la valeur locative des immeubles visés au § 1, 1°, soit des loyers et charges locatives des immeubles visés au § 1, 2°, b et c, s'entend de leur montant brut diminué, pour frais d'entretien et de réparation, de 40 % pour les immeubles bâtis ainsi que pour le matériel et outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination, et de 10 % pour les immeubles non bâtis ».

Aucune modification n'est proposée en ce qui concerne le § 1, 1°.

Pour les immeubles sis en Belgique qui ne sont pas donnés en location, le revenu net reste le revenu cadastral.

Pour les immeubles qui sont donnés en location, il est proposé de considérer comme revenu net le montant brut diminué des frais d'entretien, de réparation et d'amélioration.

Cela signifie que la déduction forfaitaire de 40 % est supprimée.

Il faudrait déterminer par arrêté royal dans quelle mesure ces frais peuvent être déduits ou amortis, étant entendu que la diminution ne peut dépasser 40 %.

Evenzo worden de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap onttrokken aan de toepassing van de hogergenoemde bepalingen.

Art. 5

Volgens de huidige bepalingen van artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen wordt onder netto-inkomen uit onroerende goederen verstaan :

1° voor de niet in huur gegeven onroerende goederen, het kadastraal inkomen of het netto-bedrag van de huurwaarde naargelang ze in België of in het buitenland gelegen zijn;

2° voor de in huur gegeven onroerende goederen :

a) het kadastraal inkomen, wanneer het gaat om in België gelegen onroerende goederen waarvan de huurder een natuurlijk persoon is, die het in huur genomen onroerend goed noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid;

b) het kadastraal inkomen verhoogd met het gedeelte van het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten dat hoger ligt dan het kadastraal inkomen, wanneer het gaat om in België gelegen onroerende goederen waarvan de huurder ofwel een natuurlijk persoon is die het in huur genomen onroerend goed geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid, ofwel een rechtspersoon naar Belgisch of buitenlands publiek- of privaatrecht, ofwel een vennootschap, vereniging of groepering zonder rechtspersoonlijkheid;

c) het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten wanneer het gaat om in het buitenland gelegen onroerende goederen;

3° de bedragen verkregen uit hoofde van de vestiging of een overdracht van recht van erfpacht of van opstal met betrekking tot hier in België of in het buitenland gelegen onroerend goed.

Luidens hetzelfde artikel 7, (§ 2) wordt

« Onder het netto-bedrag hetzij van de huurwaarde van de onroerende goederen bedoeld in § 1, 1, hetzij van de huurprijs en de huurlasten van de onroerende goederen bedoeld in § 1, 2, b en c, (...) verstaan het bruto-bedrag verminderd met, voor de onderhouds- en herstellingskosten, 40 % voor de gebouwde onroerende goederen, alsmede voor het materieel en de outillering die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, en 10 % voor de onbebouwde onroerende goederen. »

In § 1, 1, zou niets worden gewijzigd.

Voor het in België gelegen onroerend goed, dat niet verhuurd werd, blijft het netto-inkomen het kadastraal inkomen.

Voor de onroerende goederen die verhuurd worden, wordt voorgesteld als netto-inkomen in aanmerking te nemen het bruto-bedrag verminderd met de onderhouds-, herstellings- en verbeteringskosten.

Dit betekent dat de forfaitaire aftrek van 40 % wordt afgeschaft.

Bij koninklijk besluit zou dienen bepaald te worden in welke mate deze kosten mogen afgetrokken of afgeschreven worden, met dien verstande dat de vermindering niet meer dan 40 % mag bedragen.

Les avantages de ce système peuvent se résumer comme suit :

- 1) la situation du contribuable qui ne donne pas son immeuble en location reste inchangée;
- 2) le remplacement du revenu fictif par le revenu réel en cas de location fera augmenter le produit de l'impôt;
- 3) il n'est plus fait de distinction entre le propriétaire qui loue à un preneur qui exerce une activité professionnelle dans le bien donné en location et le propriétaire qui loue à un preneur qui n'affecte pas le bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle;
- 4) l'assainissement des logements sera encouragé du fait que les frais exposés pourront être déduits ou amortis;
- 5) l'obligation de produire des documents justificatifs stimulerait l'emploi et enrayerait le travail clandestin.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 1758 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1758. — § 1. Sous réserve de ce qui est prévu à l'article 1759, tout bail relatif à un logement qui constitue la résidence principale du preneur est censé être conclu pour une durée indéterminée.

L'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur est établie soit par le bail lui-même, soit conformément aux dispositions de l'article 1752bis, cinquième alinéa.

La présente disposition s'applique également à la sous-location.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) tout acte illicite du preneur qui rend objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur;

b) l'intention manifestée par le bailleur d'occuper le bien loué de manière effective et strictement personnelle ou de le faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs, ascendants ou collatéraux ou par ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré;

c) la volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble qui est occupée par le preneur. Est considérée comme reconstruction, toute transformation dont le coût excède trois ans de loyer. La volonté du bailleur résulte de la communication au preneur d'une copie du permis ou de l'autorisation de bâtir délivré au propriétaire;

De voordelen van dit stelsel kunnen als volgt worden samengevat :

- 1) de toestand van de belastingplichtige die zijn onroerend goed niet verhuurt blijft ongewijzigd;
- 2) door de vervanging van het fictief inkomen door het werkelijk inkomen in geval van verhuring zal de belastingopbrengst hoger zijn;
- 3) het onderscheid tussen de eigenaar die verhuurt aan de huurder met beroepsbedrijvigheid in het gehuurde goed en de eigenaar die verhuurt aan een huurder zonder die hoedanigheid, is verdwenen;
- 4) de sanering van de woningen zal gestimuleerd worden omdat de kosten aftrekbaar of afschrijfbaar zijn;
- 5) de tewerkstelling zal bevorderd worden en het sluikwerk zal afgeremd worden omdat er bewijskrachtige documenten zullen moeten worden voorgelegd.

L. VAN DEN BRANDE
A. BOURGEOIS
A. GEHLEN
A. COPPIETERS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1758. — § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is in artikel 1759, wordt elke huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

De bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt aangetoond hetzij door de huurovereenkomst zelf, hetzij overeenkomstig de bepalingen van artikel 1752bis, vijfde lid.

Deze bepaling geldt ook voor de onderverhuring.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen mits hij daartoe één van de volgende motieven inroept :

a) elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt;

b) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed strikt persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot de tweede graad;

c) de wil van de verhuurder om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing waarvan de kostprijs drie jaar huur te boven gaat. De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning of -toelating;

d) la modification de la destination de l'immeuble, qui exclut toute utilisation de celui-ci à des fins d'habitation;

e) le droit de celui qui a acquis la propriété de l'immeuble après aliénation de disposer de celui-ci;

f) tout motif valable et précis qui, dans des circonstances exceptionnelles, incite le bailleur à résilier le bail.

§ 4. Lorsque le bailleur invoque un des motifs énumérés au § 3, a), b), c) et d), le preneur peut se prévaloir des dispositions de l'article 1759bis.

Lorsque le bailleur invoque un des motifs énumérés au § 3, e) et f), il ne peut être mis fin au bail que si le congé est validé par le juge de paix, qui se prononce en tenant compte des intérêts des deux parties.

§ 5. Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, mentionner les motifs qui le justifient ainsi que la date d'expiration du préavis. Il doit être signifié au preneur par lettre recommandée.

Le préavis ne peut être inférieur à trois mois.

Pour chaque année pendant laquelle le preneur a continué sans interruption — en vertu du bail — sa jouissance du bien loué, la durée du préavis est, de plein droit, prolongée d'un mois, sans qu'elle puisse dépasser un an.

§ 6. Si, dans les trois mois qui suivent le départ du preneur, le bailleur ne réalise pas une des intentions visées au § 3, b), c) et e), qu'il a invoquée pour donner congé, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

Ce même droit est reconnu au preneur lorsque le bailleur ne réalise pas, pendant deux ans au moins, l'intention visée au § 3, b).

§ 7. Les dispositions des §§ 1, 3, 4, 5 et 6 ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques.

§ 8. Sans préjudice de l'adaptation du loyer conformément aux dispositions de l'article 1728bis, le juge de paix, qui statue en équité, peut autoriser une augmentation du loyer

a) lorsque celui qui concède la jouissance de l'immeuble a exécuté des travaux d'amélioration ou de transformation ou des travaux d'entretien importants qui augmentent la valeur de la jouissance;

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

§ 9. Le loyer reste inchangé en cas de prorogation du bail entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui concède la jouissance de l'immeuble, sauf l'application éventuelle des dispositions de l'article 1728bis et des dispositions du § 8.

d) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed, waardoor elke bewoning wordt uitgesloten;

e) het recht van de verkrijger na vervreemding van het goed om daarover te beschikken;

f) elke gegronde en preciese reden die de huurder ertoe aanzet, in buitengewone omstandigheden, de huur te beëindigen.

§ 4. Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, a), b), c) en d), kan de huurder de bepalingen inroepen van artikel 1759bis.

Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, e) en f), kan de huurovereenkomst maar beëindigd worden mits de opzegging zal geldig verklaard zijn door de vrederechter, die uitspraak zal doen onder afweging van de belangen van beide partijen.

§ 5. De opzegging door de verhuurder gegeven dient op straffe van nietigheid de gronden te vermelden die tot de opzegging hebben geleid evenals de einddatum van de opzeggingstermijn. Zij dient aan de huurder te worden betekend bij aangetekend schrijven.

De opzeggingstermijn bedraagt minstens drie maanden.

Voor elk jaar dat de huurder, ononderbroken — volgens overeenkomst — in het genot van het gehuurde is gebleven, wordt deze termijn van rechtswege verlengd met één maand tot ten hoogste één jaar.

§ 6. Indien de verhuurder binnen drie maanden na het vertrek van de huurder, een van de in de § 3, b), c) en e), bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs eventueel verhoogd met een bedrag dat volstaat om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het in § 3, b), bedoelde voornemen niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1, 3, 4, 5 en 6 zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verzorgingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 8. Onverminderd de aanpassing van de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728bis kan de vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, een verhoging van de huurprijs toestaan.

a) wanneer diegene die het genot van het onroerend goed verschaft verbeterings-, verbouwings-, of grote onderhoudswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand van partijen dat rechtvaardigt.

§ 9. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing, in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728bis en van de bepalingen van § 8.

§ 10. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Art. 2

L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1759. — § 1. Tout bail écrit à durée déterminée relatif au logement constituant la résidence principale du preneur doit être fait pour une durée de trois ans au moins et prend fin à l'expiration du terme fixé, à condition que l'une des parties en informe l'autre par lettre recommandée trois mois au moins avant la date d'expiration.

§ 2. Lorsque le bailleur met fin au bail en application des dispositions du § 1, le preneur peut demander sa prorogation conformément aux dispositions de l'article 1759bis.

§ 3. S'il n'est pas mis fin au bail à durée déterminée conformément aux dispositions du § 1, le bail est, une fois venu à expiration, transformé de plein droit en bail à durée indéterminée.

§ 4. Dans des circonstances exceptionnelles, le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois.

§ 5. Le loyer reste inchangé en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui concède la jouissance de l'immeuble, sauf l'application éventuelle des dispositions de l'article 1728bis.

§ 6. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Art. 3

L'article 1761 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1761. — Si le bail n'a pas date certaine avant l'aliénation du bien loué, le preneur ne peut être évincé s'il occupe celui-ci depuis six mois au moins. »

Art. 4

Les articles 1728bis, 1728ter, 1728quater et 2273 du même Code ne sont pas applicables :

1) aux baux relatifs aux logements appartenant à la Société nationale du logement ou aux sociétés agréées par elle;

2) aux baux relatifs aux logements appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

Art. 5

L'article 7 du Code des impôts sur les revenus est modifié comme suit :

1) Le § 1, 2°, est remplacé par le texte suivant :

§ 10. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

Art. 2

Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1759. — § 1. Elke schriftelijke overeenkomst van bepaalde duur met betrekking tot de woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt aangegaan voor een duur van minstens 3 jaar en eindigt door het verstrijken van de bepaalde tijd mits één van de partijen bij aangetekend schrijven ten minste drie maanden vóór de vervaldatum hiervan kennis geeft aan de andere partij.

§ 2. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van de bepalingen van § 1, kan de huurder om de verlenging van de huurovereenkomst verzoeken overeenkomstig de bepalingen van artikel 1759bis.

§ 3. Indien de huurovereenkomst van bepaalde duur niet wordt beëindigd overeenkomstig de bepalingen van § 1, wordt zij van rechtswege na haar vervaldag omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

§ 4. In buitengewone omstandigheden kan de huurder aan de lopende huurovereenkomst een einde maken mits hij drie maanden tevoren opzegt.

§ 5. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing, in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728bis.

§ 6. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

Art. 3

Artikel 1761 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1761. — Indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding van het verhuurde goed, kan de huurder niet uit het goed gezet worden zo hij het gehuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft. »

Art. 4

De artikelen 1728bis, 1728ter, 1728quater en 2273 zijn niet van toepassing op :

1) de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren;

2) de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap.

Art. 5

In artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1) Paragraaf 1, 2°, wordt vervangen door de volgende tekst :

« 2° pour les immeubles qui sont donnés en location, du montant net du loyer et des charges locatives; ».

2) Le § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Le montant net soit de la valeur locative des immeubles visés au § 1, 1°, soit des loyers et charges locatives des immeubles visés au § 1, 2°, s'entend de leur montant brut diminué des frais d'entretien, de réparation et d'amélioration, dont les conditions de déduction et d'amortissement seront fixées par un arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, sans que cette diminution puisse dépasser 40 % du montant brut. »

3) Le § 4 est abrogé.

24 avril 1984.

« 2° voor de in huur gegeven onroerende goederen het netto-bedrag van de huurprijs en de huurlasten. »

2) Paragraaf 2 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. Onder netto-bedrag, hetzij van de huurwaarde van de onroerende goederen bedoeld in § 1, 1°, hetzij van de huurprijs en huurlasten van onroerende goederen bedoeld in § 1, 2°, wordt verstaan het bruto-bedrag verminderd met de onderhouds-, herstellings- en verbeteringskosten, waarvan de voorwaarde voor de aftrekbaarheid of afschrijfbaarheid zullen bepaald worden bij een in ministerraad overlegd koninklijk besluit, zonder dat deze vermindering meer dan 40 % van het bruto-bedrag mag bedragen. »

3) Paragraaf 4 wordt opgeheven.

24 april 1984.

L. VAN DEN BRANDE
A. BOURGEOIS
A. GEHLEN
A. COPPIETERS
A. LIENARD
A. SUYKERBUYK
G. VERHAEGEN
M. SMET
L. KELCHTERMANS
M. OLIVIER