

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1980-1981**

10 DECEMBER 1980

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

Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER PAULUS**

De Senaatscommissie voor de Justitie, in vergadering bijeen op 10 december 1980, onderzocht allereerst of het ontwerp van wet nr. 543 tot wijziging van de wet van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen,

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren de Stexhe, voorzitter; Bonmariage, Cooreman, Egelmeeers, Goossens, Henrion, Mevr. Herman-Michielsens, de heren Lallemand, Lindemans, Mevr. Remy-Oger, de heer Seeuws, Mevr. Staels-Dompas, de heren Storme, Verbist en Paulus, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Lecoq, Vanderborghet en Vanderpoorten.

R. A 11895*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

529 (1980-1981) N° 1 : Voorstel van wet.

R. A 11923*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

543 (1980-1981) N° 1 : Ontwerp van wet.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1980-1981**

10 DECEMBRE 1980

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

Projet de loi modifiant la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. PAULUS**

La Commission de la Justice du Sénat réunie ce 10 décembre 1980 a tout d'abord examiné s'il y avait lieu de joindre le projet de loi n° 543 du Gouvernement, daté du 5 décembre 1980, modifiant la loi du 27 décembre 1977 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. de Stexhe, président; Bonmariage, Cooreman, Egelmeeers, Goossens, Henrion, Mme Herman-Michielsens, MM. Lallemand, Lindemans, Mme Remy-Oger, M. Seeuws, Mme Staels-Dompas, MM. Storme, Verbist et Paulus, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Lecoq, Vanderborghet et Vanderpoorten.

R. A 11895*Voir :*

Document du Sénat :

529 (1980-1981) N° 1 : Proposition de loi.

R. A 11923*Voir :*

Document du Sénat :

543 (1980-1981) N° 1 : Projet de loi.

tegelijktijd moest worden behandeld met het voorstel van wet nr. 529 van de heer Storme, dat op 7 november 1980 werd ingediend.

Na een inleidende uiteenzetting van de laatstgenoemde, die er met zijn voorstel naar streeft de verschillende wetten, welke in dezen van 1975 tot 1977 werden aangenomen, te coördineren zodat ze gemakkelijker te lezen zijn, meende de Commissie dat zij beide teksten gelijk moest onderzoeken. De indiener van het voorstel geeft in overweging de werkingssfeer van de vroegere wetten enigszins uit te breiden, inzonderheid met « de toeristische seizoenverhuringen ».

De vertegenwoordiger van de Minister meent dat het probleem van de seizoenverhuringen praktische moeilijkheden oplevert en legt er de nadruk op dat het ontwerp van wet een tijdelijk karakter heeft. Wel geeft hij toe dat coördinatie geboden is, maar daar de tijd dringt om een wet op 1 januari 1981 in werking te doen treden is alles snel moeten gaan. Daarom gaat de tekst van het ontwerp uit van soortgelijke ontwerpen van de voorbije jaren.

De Commissie heeft dus besloten het ontwerp van wet nr. 543 en het voorstel van wet nr. 529 te zamen te onderzoeken.

Na een lange gedachtenwisseling, die leidde tot algemene overeenstemming om de opeenvolgende wetten zo goed mogelijk te coördineren, steunde de Commissie bij haar onderzoek op het voorstel nr. 529, rekening houdend met het regeringsontwerp.

Artikel 1

Met betrekking tot artikel 1, § 1, van het voorstel van wet merken vele leden op dat de toeristische seizoenverhuringen aanleiding geven tot enigszins buitensporige huurprijverschillen.

Er werd ook gesproken over de huurprijzen van de brouwerijen, maar verscheidene leden meenden dat aanvullingen tot moeilijkheden zouden kunnen leiden bij de toepassing.

De Commissie besloot de woorden « toeristische seizoenverhuringen » in artikel 1, § 1, van het voorstel van wet te doen vervallen.

De aldus geamendeerde § 1 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 4 onthoudingen.

§ 2 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Bij § 3 onderzocht de Commissie een amendement om de jachtpacht uit de werkingssfeer van de wet te sluiten.

Sommige commissieleden verklaarden dat zij hiermee konden instemmen, gelet op de financiële behoeften van bepaalde gemeenten die bossen bezitten. Andere leden antwoordden hierop dat op dit gebied de wet van vraag en aanbod moet gelden.

jouissance d'un immeuble et la proposition n° 529 de M. Storme déposée le 7 novembre 1980.

Après un exposé introductif de celui-ci, qui vise par sa proposition une coordination et une lecture plus aisée des différentes lois intervenues en la matière de 1975 à 1977, la Commission a estimé devoir examiner les deux textes concomitamment. L'auteur de la proposition indique qu'il suggère d'ajouter quelques compléments au champ d'application des lois précédentes, notamment « les locations touristiques saisonnières ».

Le représentant du Ministre, tout en estimant que le problème des locations saisonnières présentait des difficultés d'ordre pratique, a mis l'accent sur le fait que l'objet du projet de loi est temporaire, tout en admettant qu'une coordination s'impose, mais que, le temps pressant pour la mise en application d'une législation au 1^{er} janvier 1981, il s'agissait d'aller rapidement, raison pour laquelle le texte du projet s'inspire de la rédaction des projets analogues des années précédentes.

La Commission a donc décidé de joindre l'examen du projet de loi n° 543 et la proposition de loi n° 529.

Après un long échange de vues, d'où il résulte qu'un consensus s'est dégagé pour assurer au mieux la coordination des législations successives, la Commission s'est basé pour son examen sur la proposition n° 529 en tenant compte du projet gouvernemental.

Article 1

Relativement à l'article 1^{er}, § 1^{er} de la proposition de loi, de nombreux membres ont fait remarquer que les locations touristiques saisonnières donnaient lieu à des disparités de taux quelque peu outreucidant.

Il a été fait état aussi des loyers de brasserie. Mais plusieurs membres ont estimé que des ajouts entraîneraient des difficultés d'application.

La Commission a été d'avis de retirer au § 1^{er} de l'article 1^{er} de la proposition de loi les termes « les locations touristiques saisonnières et ».

Le § 1^{er} ainsi amendé est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Le § 2 est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

Quant au § 3, la Commission a examiné un amendement tendant à exclure de l'application de la loi, les baux de chasse.

Certains commissaires ont déclaré qu'ils pouvaient s'y rallier étant donné les besoins financiers de certaines communes propriétaires de bois. D'autres ont rétorqué qu'en cette matière devait jouer la loi de l'offre et de la demande.

De Minister meende dat de werkingssfeer van de vroegere wetten niet behoeft te worden beperkt noch uitgebreid.

Na deze gedachtenwisseling wordt het amendement verworpen met 5 tegen 3 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Om redactionele redenen heeft de Commissie het woord « evenmin » vervangen door het woord « niet ».

Derhalve wordt § 3 aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel 1 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 2

Tijdens de bespreking van artikel 2 zijn twee wijzigingen aangebracht: een wijziging van het percentage van de verhoging en een wijziging die betrekking heeft op een striktere toepassing van het voorstel.

In dit verband herinnert de Commissie eraan dat het niet haar bedoeling is om de bestaande wet naar de letter of naar de geest te wijzigen, noch iets te veranderen aan de draagwijdte van de wet en aan de rechtspraak die daaruit is voortgevloeid, maar wel om de wet in een wetgevingstechnisch beter passende vorm te gieten.

Dientengevolge wordt, mede overeenkomstig het voorstel van de Regering, de verhoging van de huurprijzen vastgesteld op 6 pct.

Verder heeft de Commissie in het laatste lid van § 3 het woord « kunnen » doen vervallen, om de tekst stringenter te maken.

Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 3

Tijdens de bespreking van artikel 3 is zeer lang van gedachten gewisseld over de eigen identiteit van de contractanten.

Wordt met verandering van de identiteit ook bedoeld verandering van de juridische hoedanigheid van de contractant?

De Commissie is van oordeel dat, overeenkomstig dit artikel 3, artikel 2 betreffende de verhoging met 6 pct. niet van toepassing is bij een nieuwe huurovereenkomst. Als een nieuwe huurovereenkomst wordt evenwel niet beschouwd de vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen, noch de voortzetting van een huurovereenkomst met bevoners wier hoedanigheid of identiteit veranderd kan zijn.

Dat is b.v. het geval als de huurder overlijdt en de huurovereenkomst in feite wordt voortgezet door een van de erfgenamen. Dat is ook het geval bij een huurovereenkomst met twee samenwonenden van wie er een overlijdt, of met echtgenoten die uiteengaan als een van hen daar blijft

Le Ministre a estimé que le champ d'application des législations précédentes ne devait être ni restreint, ni étendu.

Après cet échange de vues, l'amendement est rejeté par 5 voix contre 3 et 5 abstentions.

Pour des raisons rédactionnelles, la Commission a supprimé les mots « non plus ».

Dès lors, le § 3 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

L'article 1^{er} ainsi amendé est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Article 2

La discussion relative à l'article 2 a vu survenir en cours de discussion deux modifications: l'une relative au taux d'augmentation et l'autre relative à une application plus stricte de la proposition.

A cette occasion, la Commission rappelle qu'elle n'a pas pour objectif de modifier le contenu et l'esprit de la loi existante, ni d'en changer sa portée et la jurisprudence qui en a découlé, mais, par contre, de lui donner une forme législative plus adéquate.

Dans cet esprit et conformément à la proposition du Gouvernement, la majoration du montant des loyers a été fixée à 6 p.c.

D'autre part, en vue de donner un caractère plus strict au dernier alinéa du § 3, la Commission a supprimé le mot « pouvoir ».

Ainsi amendé, l'article 2 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Article 3

Le texte de l'article 3 a donné lieu à une très longue discussion relative à la spécificité de l'identité des contractants.

En effet, par le changement de l'identité, vise-t-on aussi la qualité juridique du contractant?

La Commission a été d'avis, qu'en vertu de cet article 3, l'article 2 visant la majoration de 6 p.c., n'est pas applicable en cas de nouveau bail. Mais, n'est pas considéré comme un nouveau bail le renouvellement du bail entre les mêmes parties, ni même la continuation d'un bail avec des occupants dont la qualité ou l'identité peut être différente.

Tel est ainsi le cas lors du décès du locataire, le bail étant poursuivi en fait par un héritier. Tel est également le cas d'un bail consenti à deux concubins dont l'un d'eux disparaît, ou encore le cas d'époux s'ils se séparent, l'occupation étant poursuivie par l'un d'eux seulement, ou encore le cas

wonen, of ook nog wanneer een huurovereenkomst, gesloten met een particulier, in feite wordt voorgezet door hem zelf, maar dan als zaakvoerder van een PVBA die juridisch gesproken de huurder wordt.

Om al die redenen is de tekst gewijzigd als volgt :

« Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1981, zelfs wanneer de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten verandert of wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen. »

Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 4

De bespreking van artikel 4 was kort en alle alinea's en paragrafen werden aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen. In de Franse tekst werd een louter formele correctie aangebracht : in § 4, c), werd de tweede regel als volgt verbeterd « en tout ou en partie ».

Artikel 5

Over het eerste lid van dit artikel werd zeer lang gedebatteerd. Er werd aan herinnerd dat een huurovereenkomst, aangegaan tegen een vaste prijs zonder indexaanpassing, tot wet strekt tussen de partijen en niet mag worden gewijzigd gedurende de bedongen looptijd van de overeenkomst.

Maar wanneer de bedongen huurtijd verstreken is en de huurovereenkomst bij wet wordt verlengd (art. 4 van het voorstel) is het billijk dat de verhuurder tijdens de duur van deze verlenging de verhoging van de huurprijs waarin artikel 2, § 1 voorziet, kan vorderen.

Na deze gedachtenwisseling worden in het eerste lid de woorden « Wanneer in een overeenkomst waarop deze wet van toepassing is » vervangen door de woorden « Wanneer in een huurovereenkomst, verlengd krachtens deze wet ».

Het aldus geamendeerde eerste lid wordt aangenomen met 8 tegen 2 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Bij het tweede lid verzetten enige leden zich tegen de terugwerkende kracht die de verzoeker in staat stelt om de verhoging te eisen voor het kwartaal tijdens hetwelk het verzoek is gedaan.

De Commissie besluit dit lid te vervangen als volgt : « Deze verhoging gaat eerst in na verzoek bij ter post aangezekend schrijven aan de huurder gericht, en wordt eerst van kracht op de datum van het verzoek. »

Het aldus geamendeerd tweede lid wordt aangenomen met 8 tegen 2 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel wordt in zijn geheel aangenomen met 8 tegen 2 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 6

Artikel 6 van het voorstel, dat de verjaring na één jaar en bijgevolg ook het verval betreft, heeft tot een gedachtenwisseling geleid tussen degenen die bij de uitdrukking « na

d'un bail consenti à un particulier et qui, en fait, se poursuit par lui, mais en qualité de gérant d'une SPRL, devenant juridiquement le locataire.

Pour répondre à ces objectifs, le texte a été amendé comme suit :

« Le montant des loyers, canon, redevance ou indemnité conformément à l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1981, même en cas de modification d'identité ou de qualité des contractants ou en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties. »

L'article ainsi amendé est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

Article 4

La discussion de l'article 4 a été brève et tous les alinéas et paragraphes en ont été adoptés par 11 voix et 2 abstentions; avec une correction purement matérielle au § 4, c), où, à la deuxième ligne, il a été corrigé « en tout ou en partie ».

Article 5

A l'égard de l'alinéa 1^{er} de cet article, une très longue discussion a eu lieu. Il a été rappelé que lorsque un bail a été consenti à un prix fixe sans indexation, il fait la loi des parties et ne peut dès lors être modifié pendant la durée conventionnelle du bail.

Mais, dans le cas où la durée conventionnelle est expirée, et où le bail est prorogé par la loi (art. 4 de la proposition), il est équitable que pendant la durée de cette prorogation, le bailleur puisse demander la majoration du loyer prévue à l'article 2, § 1^{er}.

A la suite de cet échange de vues les mots « lorsque une convention soumise à la présente loi » au premier alinéa sont remplacés par les mots « lorsqu'un bail prorogé en vertu de la présente loi... ».

Ainsi amendé, l'alinéa 1^{er} est adopté par 8 voix contre 2 et 4 abstentions.

A l'alinéa 2, plusieurs membres s'opposent à l'effet rétroactif permettant au demandeur d'exiger la majoration pour tout le trimestre au cours duquel la demande a été formulée.

La Commission décide de remplacer ledit alinéa par le texte suivant : « Cette majoration ne prendra cours qu'après demande adressée au preneur par lettre recommandée à la poste et elle n'aura d'effet qu'à dater de la demande ».

L'alinéa 2 ainsi amendé est adopté par 8 voix contre 2 et 4 abstentions.

L'ensemble de l'article ainsi amendé est adopté par 8 voix contre 2 et 4 abstentions.

Article 6

L'article 6 de la loi relatif à la prescription d'un an et corollairement à la forclusion, a donné lieu à un échange de vues entre les tenants de la thèse pour qui l'expression

de feiten die er aanleiding toe geven » genoeg nemen met een aangetekende brief of een oproep te verzoening en anderen die aanvoeren dat het juridisch statuut onzeker is, waarbij langdurige geschillen zouden kunnen ontstaan.

In het debat dat daarop volgde, rees de vraag of de huurder die de verhoging van de huurprijs door een kennelijk positieve daad aanvaardt, van de uitoefening van zijn rechten afziet.

Een aantal leden meenden dat er enige tijd overheen moet gaan voor dat er gesproken kan worden van afstand van rechten.

Wanneer een huurder de huurprijs betaalt die aangepast is ingevolge een aangetekende brief, zoals bepaald is in artikel 5, en zo hij na enkele maanden de verhoging niet meer betaalt, gaat de verjaringstermijn dan op dat ogenblik in ?

Dient elke eis die geheel of gedeeltelijk gegrond is op deze wet, op straffe van uitsluiting, als aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot te worden ingesteld binnen een jaar na de laatste verandering in de feitelijke toestand van de verhouding tussen de partijen van de overeenkomst ?

De Commissie is tot het besluit gekomen dat een feit dat aanleiding geeft tot de vordering, bijvoorbeeld het niet-betalen van de aanpassing is, of ook de betaling van een te hoge huurprijs. In dergelijke gevallen dient de vordering tot terugbetaling te worden ingesteld binnen een jaar na het feit dat tot de vordering aanleiding geeft.

Artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 7

Artikel 7 betreffende de opheffing van de vroegere wettelijke bepalingen wordt gewijzigd in die zin dat het laatste lid komt te vervallen. Dit lid bepaalde : « Vanaf de inwerkingtreding van deze wet heeft een krachtens voornoemde wetten ingestelde vordering niet meer te worden voorafgegaan door een oproeping tot verzoening en verjaart deze na verloop van één jaar na de inwerkingtreding van deze wet. »

De Commissie is namelijk van oordeel dat de verzoening niet meer verplicht gesteld hoeft te worden.

Het aldus gewijzigde artikel 7 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

Artikel 8 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Het aldus gewijzigde ontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Dit verslag is goedgekeurd bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

De Verslaggever,
M. PAULUS.

De Voorzitter,
P. de STEXHE.

« à compter des faits qui l'ont motivé » se contentaient d'une lettre recommandée ou d'un appel en conciliation et ceux qui rétorquaient l'instabilité du statut juridique avec les inconvénients de litiges qui traîneraient en longueur.

De la discussion qui s'en est suivie peut-on estimer qu'un locataire qui accepte l'augmentation du loyer par un acte positif manifeste, renonce à l'exercice de ses droits ?

Une partie des commissaires estimait qu'il fallait que cette renonciation perdure un certain temps.

Un locataire qui paie le loyer adapté suite à la lettre recommandée visée à l'article 5 pendant quelques mois, puis qui cesse de payer l'adaptation, donne-t-il ouverture au délai d'ouverture à dater de ce moment ?

D'autre part, toute demande fondée en tout ou en partie sur la présente loi, doit-elle être formée, à peine de forclusion, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, dans l'année qui a modifié le dernier état de fait survenu dans les relations entre contractants ?

La Commission a conclu que le fait qui motive l'action est par exemple le non-paiement de l'adaptation ou de même le paiement d'un loyer excessif; en de tels cas, l'action en remboursement doit être intentée endéans le délai d'un an à partir du fait qui motive la demande.

L'article 6 a été adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Article 7

Quant à l'article 7, relatif à l'abrogation des dispositions législatives antérieures, il a été modifié par la suppression du dernier alinéa. Celui-ci prévoyait que : « Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, aucune action intentée en vertu des lois précitées ne devra plus être précédée d'une citation en conciliation et une telle action se prescrira par un an à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

La Commission a estimé, en effet, que la conciliation ne devait plus être obligatoire.

Ainsi amendé, l'article 7 a été adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Article 8

L'article 8 a été adopté par 11 voix et 2 abstentions.

L'ensemble de la proposition de loi ainsi amendée a été adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Le rapport a été approuvé à l'unanimité des 13 membres présents.

Le Rapporteur,
M. PAULUS.

Le Président,
P. de STEXHE.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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

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 ambachtelijke doeleinden, met inbegrip onder meer van de vestiging van erfpacht of van het recht van opstal.

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

§ 2. Deze wet is evenwel niet van toepassing op de 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 handelshuurovereenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden.

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 1981 tot 31 december 1981, niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1980 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 pct.

§ 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. 3

Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 2 blijft van toepassing

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

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

ARTICLE 1^{er}

§ 1^{er}. 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'immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou artisanal, y compris entre autres l'établissement de droit d'emphytéose ou de superficie.

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

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

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

ART. 2

§ 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 1981 au 31 décembre 1981, le montant légalement exigible au 31 décembre 1980, majoré de 6 p.c.

§ 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. 3

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixés conformément à l'article 2 reste d'application jusqu'au

tot 31 december 1981, zelfs wanneer de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten verandert of wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen.

ART. 4

§ 1. De overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1981.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een ver-

31 décembre 1981, même en cas de modification d'identité ou de qualité des contractants ou en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties.

ART. 4

§ 1^{er}. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1981.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel,

goeding 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 algemene 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 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 algemene 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 de bedongen huurprijs verhoogd wordt met het in artikel 2, § 1, van deze wet bepaalde percentage.

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

ART. 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

Opgeheven worden :

1° de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;

2° de artikelen 38 tot 40 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen;

3° de artikelen 5 tot 10 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

4° de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

5° de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

6° de artikelen 4 tot 6 van de wet van 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettaire beheer.

ART. 8

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1981.

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 de partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par 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 loyer convenu soit majoré du pourcentage fixé à l'article 2, § 1^{er}, de la présente loi.

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

ART. 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

Sont abrogés :

1° la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation;

2° les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique;

3° les articles 5 à 10 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

4° la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

5° la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

6° les articles 4 à 6 de la loi du 24 décembre 1979 portant des mesures urgentes de gestion budgétaire.

ART. 8

La présente loi entre en vigueur au 1^{er} janvier 1981.