

SENAT DE BELGIQUE

BELGISCHE SENAAT

SESSION DE 1981-1982

ZITTING 1981-1982

15 DECEMBRE 1981

15 DECEMBER 1981

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

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

PROJET TRANSMIS
PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS

ONTWERP OVERGEZONDEN DOOR DE
KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

Article 1

Artikel 1

§ 1. La présente loi est applicable à tous les contrats de loyer ou de crédit-bail et à toutes conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ou de parties d'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. Elle ne s'applique pas non plus aux baux de chasse.

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing of welkdanige overeenkomsten te bezwarende 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 huur-overeenkomsten 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 handelshuur-overeenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. Zij is evenmin van toepassing op de jachtpacht.

R. A 12243

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

12 (1981-1982) :

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 et 3 : Amendements.

N° 4 : Rapport.

N° 5 à 7 : Amendements.

Annales de la Chambre des Représentants :

10 et 15 décembre 1981.

R. A 12243

Zie :

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

12 (1981-1982) :

N° 1 : Ontwerp van wet.

N° 2 en 3 : Amendementen.

N° 4 : Verslag.

N° 5 tot 7 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

10 en 15 december 1981.

Art. 2

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

L'adaptation ne pourra être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail, pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1981. Pour les baux conclus antérieurement, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1982.

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

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

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

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

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

Art. 3

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1982 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. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1982.

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

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

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

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

a) lorsqu'un manquement grave du preneur à ses obligations ou tout fait illicite du preneur rend impossible la

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 verhuuring en overeenkomsten, voor de periode van 1 januari 1982 tot 31 december 1982, niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 %.

De aanpassing zal slechts eenmaal per jaar kunnen geschieden, op de verjaardag van de sluiting van de huur-overeenkomst, voor alle overeenkomsten die na 1 januari 1981 werden aangegaan. Voor de vroeger gesloten huur-overeenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1982 geschieden.

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

a) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van degene die het verkrijgt, verbeterings- of verbouwwerken 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 split-sing 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 tot 31 december 1982, zelfs wanneer de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten verandert of wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen.

Art. 4

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

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

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

De opzegging dient te geschieden bij een ter post aangekondigd 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

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 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 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 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, conclu avant le 1^{er} janvier 1978 et prorogé en vertu de la présente loi, n'a pas prévu l'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, 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.

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 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, 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 aangekend schrijven met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzegtermijn wordt aangegeven.

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

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

§ 7. De bepalingen van de §§ 1 tot 6 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan te algemenen nutte wordt onteigend of 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 algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of de gezondheid.

Art. 5

Wanneer een huurovereenkomst, afgesloten vóór 1 januari 1978 en 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 aangekend 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

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

Art. 8

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

Bruxelles, le 15 décembre 1981.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

J. MICHEL.

Les Secrétaires,

J. DELHAYE.
R. PEETERS.

Art. 7

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

Art. 8

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1982.

Brussel, 15 december 1981.

*De Voorzitter van de
Kamer van Volksvertegenwoordigers,*

J. MICHEL.

De Secretarissen,

J. DELHAYE.
R. PEETERS.