

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1982-1983

9 DECEMBER 1982

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

**ONTWERP
OVERGEZONDEN DOOR DE KAMER
VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

Artikel 1.

§ 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 professionele 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.

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

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

R. A. 12608

Zie:

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers:

440 (1982-1983):

- Nr. 1: Ontwerp van wet.
- Nrs 2 tot 4: Amendementen.
- Nr. 5: Verslag.
- Nr. 6 tot 8: Amendementen.

418 (1982-1983):

- Nr. 1: Voorstel van wet.
- Nr. 2: Verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers:
7 en 9 december 1982.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1982-1983

9 DECEMBRE 1982

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

**PROJET
TRANSMIS PAR LA CHAMBRE
DES REPRÉSENTANTS**

Article 1.

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

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

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

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

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

R. A. 12608

Voir:

Documents de la Chambre des Représentants:

440 (1982-1983):

- N° 1: Projet de loi.
- N°s 2 à 4: Amendements.
- N° 5: Rapports.
- N° 6 à 8: Amendements.

418 (1982-1983):

- N° 1: Proposition de loi.
- N° 2: Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants:
7 et 9 décembre 1982.

Art. 2.

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

De aanpassing zal slechts eenmaal per jaar kunnen geschieden, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, voor alle overeenkomsten die na 1 januari 1981 werden aangegaan. Voor de vroeger gesloten huurovereenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1983 geschieden voor zover twaalf maanden verlopen zijn sedert de laatste aanpassing.

§ 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 voortloeit uit § 1 :

a) wanneer degene die het genot van het onroerend goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van diegene die het verkrijgt, verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken 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. De stukken die deze uitgaven weergeven moeten worden voorgelegd. In geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize of op de zetel van deze persoon.

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

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

De opzegging dient te geschieden bij een ter post aangetekende brief.

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

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

b) wanneer degene die het genot van het onroerend goed verschaft zelf, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen,

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

L'adaptation ne pourra être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la prise en cours 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 1983 pour autant que douze mois se soient écoulés depuis la dernière adaptation.

§ 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, de transformation ou de gros entretien qui augmentent la valeur de la 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. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits. Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gérance est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne.

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

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

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

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

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

b) lorsque celui même qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint,

zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de zijlijn, of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief 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 onroerend goed verschaft, kan onder meer blijken uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

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

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

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

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

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

Art. 6.

Elke vordering die geheel of gedeeltelijk gegrond is op deze wet, verjaart door verloop van 1 jaar na de feiten die er aanleiding toe geven.

Art. 7.

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

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

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 peut notamment être établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

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

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

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majoré d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 7. Les paragraphes 1^{er} à 6 ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

En outre, ils ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

Art. 5.

Lorsqu'un bail prorogé en vertu de la présente loi n'a pas prévu d'adaptation du loyer, celui qui donne l'immeuble en jouissance peut exiger que le montant du loyer payé au 31 décembre 1982, pour autant qu'il ne dépasse pas le montant légalement exigible à cette date, soit augmenté du pourcentage fixé à l'article 2, § 1, de la présente loi.

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

Art. 6.

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

Art. 7.

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

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

aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

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

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

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december 1982.

Art. 8.

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

Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid :

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

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

Art. 9.

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

Art. 10.

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1983.

Brussel, 9 december 1982.

*De Voorzitter
van de Kamer van Volksvertegenwoordigers,*

J. DEFRAIGNE.

De Secretarissen,

R. BONNEL.
A. LIÉNARD.

sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

2° Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

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

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le réajustement du loyer.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 1982.

Art. 8.

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

A peine de nullité, la requête contient :

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

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

Art. 9.

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

Art. 10.

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

Bruxelles, le 9 décembre 1982.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

J. DEFRAIGNE.

Les Secrétaires,

R. BONNEL.
A. LIÉNARD.