

BELGISCHE SENAAAT**SENAT DE BELGIQUE****ZITTING 1982-1983****SESSION DE 1982-1983**

22 DECEMBER 1982

22 DECEMBRE 1982

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

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

**AMENDEMENTEN VAN
DE HEREN MOUREAUX EN J. PEETERMANS**

**AMENDEMENTS PROPOSES
PAR MM. MOUREAUX ET J. PEETERMANS**

ART. 5**ART. 5**

In het tweede lid van dit artikel de woorden « verjaardag van de sluiting » te vervangen door de woorden « verjaardag van de inwerkingtreding ».

Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots « jour anniversaire de la conclusion du bail » par les mots « jour anniversaire de la prise de cours du bail ».

ART. 7**ART. 7**

In 1° van dit artikel de woorden « verjaardag van de sluiting » te vervangen door de woorden « verjaardag van de inwerkingtreding ».

Au 1° de cet article, remplacer les mots « jour anniversaire de la conclusion du bail » par les mots « jour anniversaire de la prise de cours du bail ».

*Verantwoording**Justification*

In het oorspronkelijk ontwerp van de Regering mocht de verhoging van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding *ratione temporis* ingaan herzij vanaf 1 januari 1983, herzij in bepaalde gevallen vanaf de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst; die bepaalde gevallen waren de huurovereenkomsten gesloten na 1 januari 1982 (art. 2), de huurovereenkomsten die niet voorzien in een huuraanpassing (art. 5) en de huurovereenkomsten betreffende de woningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de door haar erkende maatschappijen (art. 7).

Dans le projet initialement déposé par le Gouvernement, les mesures d'augmentation permise du montant des loyers, canon, redevance ou indemnité, intervenaient *ratione temporis* à dater soit du 1^{er} janvier 1983, soit dans certains cas — à savoir d'une part les baux conclus après le 1^{er} janvier 1982 (art. 2), d'autre part les demandes d'augmentation en cas de baux ne prévoyant pas d'adaptation du loyer (art. 5) et enfin les baux relatifs aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle (art. 7) — à dater du jour anniversaire de la conclusion du bail.

R. A 12608*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :****374 (1982-1983) :**

N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

N° 2 : Verslag.

N° 3 tot 7 : Amendementen.

R. A 12608*Voir :***Documents du Sénat :****374 (1982-1983) :**

N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

N° 2 : Rapport.

N° 3 à 7 : Amendements.

De Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft het ontwerp met name in artikel 2 gewijzigd, ten einde nader aan te geven dat in het uitzonderingsgeval bedoeld in dat artikel, de aanpassing eerst mocht plaatshebben op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst en niet op de datum van haar afsluiting.

Logischerwijze moeten de artikelen 5 en 7 van het ontwerp hiermede in overeenstemming worden gebracht, omdat het niet verantwoord zou zijn dat de verhoging van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding in de gevallen bepaald door die artikelen zou plaatshebben vanaf de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst en niet, zoals bepaald is in het gewijzigde artikel 2 van het ontwerp, vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het spreekt vanzelf dat de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst die tweede datum op het oog hebben gehad en daarom dienen eerst vanaf de verjaardag van deze datum nieuwe rechtsgevolgen aan hun huurovereenkomst te worden verbonden.

ART. 8

Aan het begin van dit artikel een lid in te voegen, luidende :

« Een vordering die geheel of ten dele gegrond is op deze wet is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf aan de rechter een verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgelegd en wordt op de uitgifte het formulier van tenuitvoerlegging aangebracht. »

Verantwoording

Deze bepaling kwam voor in de vroegere huurregelingswetten van 27 december 1977, 13 november 1978 en 24 december 1979; zij bevatte een eenvoudige en goedkope procedure die, zoals de Raad van State in zijn advies opmerkt, nadien niet meer werd overgenomen omdat men er tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 24 december 1981 gewoon niet meer heeft aan gedacht.

Het zou verstandig zijn de procedure van de verplichte voorafgaande verzoeningspoging opnieuw in te stellen, omdat het nut ervan in het verleden ruimschoots is gebleken.

La Chambre des Représentants a modifié le projet notamment en son article 2 pour préciser que dans le cas d'exception visé à cet article, l'adaptation ne pourrait avoir lieu qu'au jour anniversaire de la prise de cours du bail et non plus de la conclusion.

Il convient d'effectuer une mise en concordance de simple logique en ce qui concerne les articles 5 et 7 du projet, rien ne pouvant justifier que dans les deux hypothèses visées par ces articles, l'augmentation du loyer, canon, redevance ou indemnité intervienne à dater du jour anniversaire de la conclusion du bail et non, comme à l'article 2 modifié du projet, au jour anniversaire de la prise de cours du bail.

Il va de soi que seule cette deuxième date est celle que les parties ont eu en vue lors de la conclusion du bail et il convient dès lors de ne donner des effets juridiques nouveaux à leur convention qu'à dater du jour anniversaire de cette seule date.

ART. 8

Faire débiter cet article par la disposition suivante :

« Aucune action fondée en tout ou en partie sur la présente loi n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête le greffier appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire. »

Justification

Cette disposition existait dans le cadre des lois antérieures réglant temporairement les baux des 27 décembre 1977, 13 novembre 1978 et 24 décembre 1979, et avait établi une procédure à la fois simple et peu coûteuse qui semble n'avoir pas été reprise ultérieurement, comme le souligne le Conseil d'Etat en son avis, du seul fait d'un oubli au cours des travaux préparatoires de la loi du 24 décembre 1981.

Il serait judicieux de réintroduire la procédure de la conciliation préalable obligatoire qui a par le passé largement fait ses preuves.

S. MOUREAUX.

J. PEETERMANS.