

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1974-1975**

13 MAART 1975.

1. Voorstel van wet tot beperking van de huur voor onroerende goederen die voornamelijk als woning dienen.
2. Ontwerp van wet betreffende de huurprijzen van woningen.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **VAN ROMPAEY**.

Uwe Commissie besprak in haar zittingen van 28 januari, 11, 19, 25 en 27 februari 1975 onderhavig wetsontwerp en wetsvoorstel.

I. Inleiding door de Minister.

Met het voorliggend ontwerp beoogt de Regering een dubbel doel :

1. Een einde te stellen aan menige misbruiken die bestaan inzake de verhoging van de huurprijzen.

Enerzijds bestaat er een verscheidenheid van indexen, waarnaar in de huurovereenkomsten verwezen wordt, en waarvan

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Pierson, voorzitter; Calewaert, Cooreman, Coppieters, De Grève, Mevr. Delepierre, de heren de Stexhe, Dupont, Hambye, Hendrickx, Hoyaux, Lepaffe, Leroy, Lindemans, Pede, Risopoulos, Rombaut, Mevr. Staels-Dompas, de heren Van Bogaert, Van In, Verbist en Van Rompaey, verslaggever.
Plaatsvervanger : Mejl. Hanquet.

1) R. A 9948

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

412 (1974-1975) : N° 1 : Voorstel van wet.

2) R. A 10050

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

501 (1974-1975) : N° 1 : Ontwerp van wet.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

13 MARS 1975.

1. Proposition de loi limitant l'augmentation des loyers des immeubles à usage principal d'habitation.
2. Projet de loi relatif aux loyers des immeubles d'habitation.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. **VAN ROMPAEY**.

Votre Commission a examiné, au cours de ses réunions des 28 janvier, 11, 19, 25 et 27 février 1975, le projet et la proposition de loi qui vous sont soumis.

I. Exposé introductif du Ministre.

Dans le présent projet, le Gouvernement poursuit deux objectifs :

1. Mettre fin à de nombreux abus en ce qui concerne l'augmentation des loyers.

D'une part, les baux se réfèrent à divers indices dont l'application entraîne des augmentations supérieures à celle

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Pierson, président; Calewaert, Cooreman, Coppieters, De Grève, Mme Delepierre, MM. de Stexhe, Dupont, Hambye, Hendrickx, Hoyaux, Lepaffe, Leroy, Lindemans, Pede, Risopoulos, Rombaut, Mme Staels-Dompas, MM. Van Bogaert, Van In, Verbist et Van Rompaey, rapporteur.

Membre suppléant : Mlle Hanquet.

1) R. A 9948

Voir :

Document du Sénat :

412 (1974-1975) : N° 1 : Proposition de loi.

2) R. A 10050

Voir :

Document du Sénat :

501 (1974-1975) : N° 1 : Projet de loi.

de toepassing een verhoging tot gevolg heeft, die groter is dan de stijging van de index der consumptieprijzen. Anderzijds worden deze verhogingen dikwijls berekend niet op een basishuurprijs, doch op een reeds geïndexeerde huurprijs, zodat de toegepaste verhogingen nogmaals een overdreven prijsstijging tot gevolg hebben.

De Regering wenst, aldus de Minister, één en dezelfde formule in te voeren, die op mathematisch juiste wijze de verhouding weergeeft tussen de verhoging van een huurprijs en de basisprijs ervan, rekening houdend met de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen.

2. Een reglementering in te voeren teneinde het versneld tempo van de stijging van de huishuurprijzen af te remmen, voornamelijk wat betreft de kleine en de middelmatige woningen. Dit doel kan verwezenlijkt worden door :

- a) het vastleggen van een basishuurprijs;
- b) het bepalen van een verhogingscoëfficiënt;
- c) het vaststellen van een termijn tijdens welke de verhogingscoëfficiënt van toepassing blijft.

Onder het begrip kleine en middelmatige woningen dient verstaan te worden die eengezinswoningen en appartementen, die een kadastraal inkomen hebben waarvan het bedrag lager ligt dan het gemiddeld kadastraal inkomen berekend naar verhouding van het aantal inwoners der gemeente en het aantal woningen ervan.

Vervolgens verstrekt de Minister gegevens nopens het aantal woningen in ons land en hun spreiding over de verschillende categorieën van gemeenten.

Volgens de woontelling 1970 zijn er in ons land :

— *particuliere woningen en woongebouwen*

	On- gemeubeld	Gemeubeld	Totaal
Verhuurd	1.193.817	41.869	1.235.686
Door eigenaar bewoond			1.572.438
Woningen met bijzondere bestemming			85.285
			2.893.409

Deze woningen zijn als volgt gespreid :

Gemeenten	Aantal woningen	Aantal woningen door de eigenaar bewoond
—	—	—
tot 5.000 inwoners	30 %	70 %
van 5.000 tot 30.000 inwoners	30 %	60 %
meer dan 30.000 inwoners	40 %	40 %

De voorgestelde beschermingsmaatregelen zullen van toepassing zijn op die verhuurde woningen, waarvan het kadastraal inkomen lager is dan :

10.000 frank in de gemeenten tot 5.000 inwoners;

de l'indice des prix à la consommation. D'autre part, ces augmentations sont souvent calculées non sur un loyer de base mais sur un loyer déjà indexé, de sorte que les majorations appliquées entraînent à leur tour une hausse excessive.

Le Gouvernement souhaite, poursuit le Ministre, instaurer une formule unique exprimant de manière mathématiquement exacte la relation entre l'augmentation du loyer et le prix de base de celui-ci, en tenant compte des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

2. Instaurer une réglementation pour freiner le rythme accéléré de l'augmentation des loyers, spécialement en ce qui concerne les habitations appartenant à des catégories modestes ou moyennes. Cet objectif peut être atteint :

- a) en fixant le prix de base du loyer;
- b) en déterminant un coefficient d'augmentation;
- c) en arrêtant un délai pendant lequel le coefficient d'augmentation reste d'application.

Par petites et moyennes habitations il faut entendre les habitations et appartements unifamiliaux qui ont un revenu cadastral dont le montant est inférieur au revenu cadastral moyen fixé par rapport au nombre d'habitants de la commune et au nombre d'habitations de celle-ci.

Le Ministre fournit ensuite des données relatives au nombre d'habitations de notre pays et à leur répartition entre les diverses catégories de communes.

D'après le recensement des habitations pour 1970, il y a dans notre pays :

— *maisons, parties de maisons, appartements ou logements*

	Non meublés	Meublés	Total
—	—	—	—
Loués	1.193.817	41.869	1.235.686
Occupés par le propriétaire			1.572.438
Immeubles à destination spéciale			85.285
			2.893.409

Ces habitations sont réparties comme suit :

Communes	Nombre d'habitations	Nombre d'habitations occupées par le propriétaire
—	—	—
moins de 5.000 habitants	30 %	70 %
de 5.000 à 30.000 habitants	30 %	60 %
plus de 30.000 habitants	40 %	40 %

Les mesures de protection proposées seront applicables aux habitations louées dont le revenu cadastral est inférieur à :

10.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants;

12.000 frank in de gemeenten van 5.000 tot 30.000 inwoners;

20.000 frank in de gemeenten van meer dan 30.000 inwoners.

Vooreerst wordt de basishuurprijs vastgesteld :

Voor de huurovereenkomsten van vóór 1 januari 1973 zal de basishuurprijs vastgesteld worden op 1 januari 1973, overeenkomstig artikel 2;

Betreffende de huurovereenkomsten, gesloten na 1 januari 1973, zal de basishuurprijs vastgesteld worden op de datum van het afsluiten van de overeenkomst;

Vervolgens zal de huurprijs éénmaal per jaar en voor de eerste maal op 1 februari 1975 kunnen verhoogd worden met toepassing van de vermenigvuldigingscoëfficiënt waarvan sprake in artikel 3.

Door dit ontwerp, zo besluit de Minister, streeft de Regering een grotere stabiliteit van de huurprijzen na en tracht zij overdreven huurverhogingen te voorkomen.

II. Algemene bespreking.

Tijdens de algemene bespreking werden er voornamelijk opmerkingen gemaakt betreffende de hiernavolgende punten :

1. Doel van het ontwerp.

De auteur van het wetsvoorstel tot beperking van de huur van onroerende goederen die voornamelijk als woning dienen, stelt de vraag welk het hoofddoel is van het ontwerp : ofwel de bestrijding van de inflatie ofwel de bescherming van de economisch zwakkeren. Hij is van oordeel dat noch het één noch het andere doel zal verwezenlijkt worden vermits enerzijds de verhoging van de huurprijzen éénmaal per jaar mogelijk is en daardoor het anti-inflatoir effect ten sterkste kan betwijfeld worden en anderzijds door die mogelijkheid tot verhoging de huurders van de bedoelde woningen en appartementen in een al te geringe mate zullen beschermd worden.

Een ander lid stelt eveneens de vraag welke van beide doelstellingen de bovenhand zal hebben. Het lid vermoedt dat de Regering gebruik wil maken van de strijd tegen de inflatie om inzake huur een meer sociale politiek te voeren ten einde de personen met een laag inkomen te beschermen.

Indien dit zo is, meent het lid dat ook de belangen van de kleine eigenaar dienen beschermd te worden daar in sommige gevallen een gepensioneerde moet leven van een kleine huur van zijn woning terwijl zijn huurder over een veel belangrijker inkomen beschikt.

Een ander lid acht de twee doelstellingen van het ontwerp tegenstrijdig. Men kan de vos en de geit niet beschermen, aldus het lid. Door dit ontwerp zal de inflatie niet bestreden worden omdat eerstens de indexatie wordt ingebracht in de huurovereenkomsten waarin zij oorspronkelijk niet was voorzien; vervolgens zullen de niet beschermde huurprijzen aanzienlijk verhogen.

12.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement;

20.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus.

On commence par fixer le prix de base du loyer :

Pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1973, le prix de base du loyer sera fixé au 1^{er} janvier 1973, conformément aux dispositions de l'article 2;

Pour les baux conclus après le 1^{er} janvier 1973, le prix de base du loyer sera fixé à la date de l'établissement du bail;

Ultérieurement, le loyer pourra être rajusté une fois par an et pour la première fois au 1^{er} février 1975 moyennant application du coefficient de multiplication prévu à l'article 3.

Le Ministre conclut en disant que, par ce projet, le Gouvernement s'efforce de réaliser une stabilité plus grande des loyers et d'éviter les augmentations excessives.

II. Discussion générale.

Les observations faites au cours de la discussion générale concernent essentiellement les points suivants :

1. But du projet.

L'auteur de la proposition de loi limitant l'augmentation des loyers des immeubles à usage principal d'habitation pose la question de savoir quel est le but principal du projet : la lutte contre l'inflation ou bien la protection des économiquement faibles. Il est d'avis que ni l'un ni l'autre de ces objectifs ne seront atteints puisque, d'une part, les loyers pourront être augmentés une fois par an, ce qui rend l'effet anti-inflationniste extrêmement douteux, et que, d'autre part, cette possibilité d'augmentation ne permettra d'assurer aux locataires des habitations et appartements visés qu'une protection tout à fait insuffisante.

Un autre membre voudrait également savoir lequel des deux objectifs primera. Il présume que le Gouvernement entend se servir de la lutte contre l'inflation pour mener une politique plus sociale en matière de loyers afin de protéger les personnes à revenus modestes.

S'il en est bien ainsi, estime l'intervenant, il convient de sauvegarder aussi les intérêts du petit propriétaire, car dans certains cas, un pensionné doit vivre du petit loyer de son habitation, alors même que son locataire dispose d'un revenu beaucoup plus important.

Un autre commissaire considère que les deux objectifs du projet sont contradictoires. On ne peut ménager à la fois la chèvre et le chou. Le projet ne permettra pas de combattre l'inflation, parce que, premièrement, il introduit l'indexation dans les baux qui ne la prévoyaient pas initialement, et qu'ensuite, les loyers non protégés augmenteront considérablement.

Indien men de inflatie wil bestrijden dan meent het lid dat de huurprijzen moeten beperkt worden, zoals voorzien in het wetsvoorstel Pierson.

Een ander lid vestigt er nogmaals de aandacht op dat in zoverre dit ontwerp geïnspireerd wordt door een sociale bekommernis er een meer evenwichtige sociale politiek zou moeten gevoerd worden door niet alleen de belangen van de huurders maar ook die van de kleine eigenaars in acht te nemen.

Gaat het echter in werkelijkheid om een anti-inflationaire maatregel dan meent hetzelfde lid dat deze maatregelen moeten uitgebreid worden tot alle huurovereenkomsten met inbegrip van de handelshuurovereenkomsten.

Waarom in dit geval geen offers vragen aan de eigenaars van dure woningen en appartementen ?

Tevens doet het lid opmerken dat er zich inzake onderverhuur moeilijkheden zullen voordoen.

Inderdaad het is mogelijk dat de hoofdhuurder meer zal moeten betalen zonder dat hij deze verhoging op de onderverhuurder zal kunnen verhalen.

Tenslotte vraagt een lid zich nog af of dit ontwerp werkelijk een anti-inflationair effect zal hebben dan wanneer alle andere prijzen blijven stijgen.

De Minister antwoordt dat de Regering met de verschillende belangen heeft willen rekening houden.

Het ontwerp wil inderdaad : 1° een algemene indexeringsformule bepalen; 2° een stelsel invoeren zoals voorzien in artikel 3 van het ontwerp waarbij de basishuurprijs wordt vastgesteld en jaarlijks de verhoging van de basishuurprijs mogelijk wordt gemaakt volgens een coëfficiënt vast te stellen bij koninklijk besluit.

Alzo streeft de Regering ernaar de gulden middenweg te bewandelen en een evenwicht te bereiken in de bescherming zowel van sommige huurders als van de bescheiden eigenaars. Daarenboven wenst de Regering een verzwakking van de activiteit in de bouwsector te vermijden. Vandaar dan ook geen voorstel tot blokkering der huurprijzen.

Inderdaad de Regering wenst de voortschrijdende inflatie te bestrijden doch streeft er eveneens naar zoveel mogelijk de werkloosheid in te dijken.

2. Een eenvormige formule van verhoging der huurprijzen.

De Commissie is vrijwel eensgezind over de invoering van een eenvormige indexeringsformule.

Iedereen wenst de misbruiken die thans op dit stuk bestaan uit te roeien.

Een lid vindt het wel ongewoon een indexering in te voeren in kontrakten die deze niet voorzien. Dit is wel strijdig met de algemene rechtsprincipes. Daarentegen vraagt een ander lid zich af of het niet rechtvaardiger zou zijn een dergelijke index-clausule ook in te voeren in die overeenkomsten die door het huidig ontwerp niet worden beschermd. Inderdaad de huurovereenkomst betreffende onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan respek-

L'intervenant estime que, si l'on veut lutter contre l'inflation, les loyers doivent être limités, comme le prévoit la proposition Pierson.

Un autre membre attire une nouvelle fois l'attention sur le fait que, dans la mesure où le projet s'inspire de préoccupations sociales, il faudrait mener une politique sociale plus équilibrée en ne considérant pas seulement les intérêts des locataires mais aussi ceux des petits propriétaires.

Mais si, au contraire, il s'agit en réalité de mesures anti-inflationnistes, celles-ci doivent être étendues à tous les baux, y compris les baux commerciaux.

Pourquoi alors ne pas demander des sacrifices aux propriétaires d'habitations et d'appartements coûteux ?

L'intervenant ajoute que des difficultés se présenteront en matière de sous-location.

Il pourra arriver en effet que le locataire principal soit obligé de payer un prix plus élevé sans pouvoir recouvrer cette augmentation sur le sous-locataire.

Enfin, un membre se demande si le présent projet aura réellement un effet anti-inflationniste, alors que tous les autres prix continuent à augmenter.

Le Ministre répond que le Gouvernement a dû tenir compte des différents intérêts en cause.

Le projet a en effet pour but : 1° d'imposer une formule générale d'indexation; 2° d'instaurer un régime comme le prévoit l'article 3 du projet qui détermine le prix de base du loyer et permet de l'augmenter annuellement en le multipliant par un coefficient qui sera fixé par arrêté royal.

Le Gouvernement tend ainsi à trouver un moyen terme et à réaliser un équilibre dans la protection tant de certains locataires que des propriétaires modestes. En outre, le Gouvernement souhaite éviter un fléchissement de l'activité dans le secteur de la construction. C'est pourquoi il s'abstient de proposer le blocage des loyers.

S'il désire en effet combattre l'inflation croissante, il est résolu également à s'efforcer d'endiguer le chômage dans toute la mesure du possible.

2. Une formule uniforme d'augmentation des loyers.

La Commission est quasi unanime au sujet de l'instauration d'une formule uniforme d'indexation.

Tout le monde souhaite mettre fin aux abus qui existent actuellement dans ce domaine.

Un membre estime cependant qu'il est insolite d'introduire l'indexation dans des contrats qui ne la prévoient pas. Cela est contraire aux principes généraux du droit. Un autre commissaire se demande par contre s'il ne serait pas plus équitable d'incorporer également la clause d'indexation dans les baux qui ne sont pas protégés par le présent projet. En effet, les baux relatifs à des immeubles dont le revenu cadastral est supérieur respectivement à 10.000, 12.000 et 20.000 francs

tievelijk 10.000, 12.000 en 20.000 frank vallen buiten de toepassing van dit ontwerp, voor zover er geen indexverhoging in de overeenkomst voorzien is.

De Minister beklemtoont de betrachting van de Regering om paal en perk te stellen aan de bestaande misbruiken.

Daarom wordt één enkele formule van indexering ingevoerd welke verplichting in de toekomst zal blijven bestaan.

3. Kadastraal inkomen of betaalde huurprijs als beschermingsbasis.

De indiener van het wetsvoorstel tot beperking van de huur acht het door het ontwerp voorgestelde systeem volgens hetwelk niet de betaalde huurprijs doch wel het kadastraal inkomen als basis voor bescherming genomen wordt, te complex.

Hij vreest heel wat moeilijkheden voor het bepalen van het kadastraal inkomen van de verhuurde gedeelten van woningen. Daarentegen is het systeem van de huurprijsstop voor de huurovereenkomsten waarvan de huurprijs lager is dan een bepaald bedrag, veel eenvoudiger.

De opwerping dat door de huurprijzen beneden een bepaald bedrag algemeen te blokkeren de belangen van eigenaars met een bescheiden inkomen geschaad worden, acht het lid niet gegrond omdat in alle uitzonderlijke periodes wetten inzake huurprijzen gestemd worden die nadeel berokkenen aan de eigenaars van bedoelde woningen.

Bovendien is het nadeel voor dergelijke eigenaars niet groter dan het nadeel dat kleine renteniers ondervinden die hun geld in staatsobligaties hebben belegd.

Uiteindelijk verwijst het lid naar de vroegere wetgeving inzake blokkering der huurprijzen. De wetten van 31 juli 1947 en 20 december 1950 namen de huurgelden als basis.

Deze zienswijze werd bijgetreden door een ander lid dat onderlijnt dat onlangs de Minister van Financiën zelf heeft verklaard dat het kadastraal inkomen niets meer te maken heeft met de werkelijkheid.

De Minister van Financiën opperde toen het idee om de huurprijzen als basis te nemen van de grondbelasting.

Volgens het lid sluiten de huurprijzen veel dichter aan bij de werkelijkheid en zijn ze ook beter geschikt om als basis te dienen voor de bescherming van de sociale huurder. Trouwens de gevolgen van de inflatie zijn niet in het kadastraal inkomen opgenomen.

Verskillende leden zijn een tegenovergestelde zienswijze toegedaan.

Een verwijzing naar het kadastraal inkomen acht een lid geen groot bezwaar omdat de weerhouden bedragen, respectievelijk 10.000, 12.000 en 20.000 frank ruim gesteld zijn.

Een ander lid verkiest de verwijzing naar het kadastraal inkomen boven de verwijzing naar de betaalde huurprijzen.

Indien verwezen wordt naar de huurprijzen, zoals dit het geval is in het wetsvoorstel Pierson waarin de bedragen van

n'entrent pas dans le champ d'application du présent projet, pour autant que le bail ne prévoit pas l'indexation.

Le Ministre souligne que le Gouvernement essaye de mettre fin aux abus existants.

C'est pourquoi il introduit une seule formule d'indexation et cette obligation subsistera à l'avenir.

3. Le revenu cadastral ou le loyer payé comme base de protection.

L'auteur de la proposition de loi limitant l'augmentation des loyers estime que le système proposé par le projet et qui prévoit de prendre comme base de protection non le loyer payé mais bien le revenu cadastral est trop complexe.

Il craint que de multiples difficultés ne surgissent lorsqu'il s'agira de déterminer le revenu cadastral des parties d'habitations données en location. Par contre, le système du blocage des prix des loyers pour les baux dont le loyer est inférieur à un montant déterminé est beaucoup plus simple.

Quant à l'objection qu'il serait porté préjudice aux intérêts des propriétaires à revenus modestes en bloquant d'une façon générale les loyers inférieurs à un montant déterminé, l'intervenant considère qu'elle n'est pas fondée puisque, dans toutes les périodes exceptionnelles, on vote des lois sur les loyers qui causent un préjudice aux propriétaires des habitations en question.

De plus, le préjudice qui en résulte pour ces propriétaires n'est pas supérieur à celui que subissent de petits rentiers qui ont placé leur argent en obligations d'Etat.

Enfin, l'intervenant se réfère à la législation antérieure relative au blocage des loyers. Les lois des 31 juillet 1947 et 20 décembre 1950 prenaient les loyers pour base.

Cette façon de voir est partagée par un autre membre qui souligne que le Ministre des Finances lui-même a récemment déclaré que le revenu cadastral ne correspond plus du tout à la réalité.

Le Ministre des Finances avançait alors l'idée de prendre les loyers comme base de l'impôt foncier.

L'intervenant estime que les loyers sont beaucoup plus proches de la réalité et qu'ils sont donc plus appropriés pour servir de base à la protection du locataire social. D'ailleurs, les conséquences de l'inflation ne sont pas incorporées au revenu cadastral.

Plusieurs membres sont d'un avis contraire à celui du préopinant.

Un commissaire estime que la référence au revenu cadastral n'est pas un inconvénient majeur, les montants retenus, respectivement 10.000, 12.000 et 20.000 francs, étant plutôt élevés.

Un autre membre préfère la référence au revenu cadastral à la référence aux loyers payés.

En se référant aux loyers payés, comme le fait la proposition Pierson, qui prévoit respectivement les montants de

respektievelijk 5.000 en 7.500 frank worden voorgesteld, meent het lid dat alsdan de huurders in kleinere centra worden bevoordeeld en de eigenaars worden benadeeld, terwijl de huurders in grotere centra worden benadeeld en de eigenaars worden bevoordeeld.

Weliswaar zal de verwijzing naar het kadastraal inkomen zeker moeilijkheden meebrengen. Het argument dat dit niet het geval was bij de toepassing van de wet van 29 januari 1964 acht het lid niet afdoende, daar het toepassingsveld van de huidige wet veel ruimer zal zijn dan dit van de wet van 29 maart 1964.

Ten slotte stelt het lid zich de vraag of de diensten van het kadaster in staat zullen zijn om het bijkomend werk, veroorzaakt door deze wet, aan te kunnen.

Deze moeilijkheden, aldus een ander lid, moeten niet overdreven worden, vermits het kadastraal inkomen van oudere woningen in grotere centra zoals de stad Brussel, dikwijls beneden de 20.000 frank zal liggen zodat er geen splitsing van het kadastraal inkomen zal moeten gevraagd worden.

Ten slotte beschouwt een lid het kadastraal inkomen als een objectiever criterium dan de betaalde huurgelden. Inderdaad het bedrag van de huurprijs hangt van allerlei omstandigheden af zoals de ligging, de woningnood enz. Daarentegen is voor gelijkwaardige woningen het kadastraal inkomen hetzelfde. Dit is veel objectiever.

Ook wat de splitsing van het kadastraal inkomen betreft, meent het lid dat er zich weinig moeilijkheden zullen voordoen vermits de diensten van het kadaster reeds ervaring hebben op dit stuk. Zo diende voor de toepassing van de wetgeving inzake gezinsvergoedingen het kadastrale inkomen dikwijls gesplitst te worden. Tot nu toe werden hierbij geen moeilijkheden ondervonden.

De Minister is ook van oordeel dat het criterium van het kadastraal inkomen veel objectiever is dan dat van de betaalde huurprijzen. Indien men als criterium een huurprijs van 5.000 frank zou nemen, dan zouden alle appartementen, buiten de grote centra, onder de toepassing van deze wet vallen.

Een verwijzing naar de vroegere wetten inzake blokkering van de huurprijzen, acht de Minister ter zake niet dienend vermits de na-oorlogse toestand onvergelijkbaar is met de huidige situatie.

In de na-oorlogse periode was er woningnood en werden de huurgelden geblokkeerd op de eerste plaats om de huurders toe te laten het pand te blijven bewonen.

De moeilijkheden die door de referentie naar het kadastraal inkomen zouden kunnen veroorzaakt worden zijn zeker niet onoverkomelijk. De diensten van het kadaster werden reeds daarover gekonsulteed. Daarenboven betalen nu reeds vele huurders de onroerende voorheffing of een gedeelte ervan en deze is dan toch gesteund op het kadastraal inkomen.

Uiteindelijk meent de Minister dat het wetsvoorstel Pierson, ofschoon het toepassingsveld ervan breder is en de werkingsduur langer dan die bepaald in het huidig ontwerp, mank loopt omdat het geen voldoende differentiatie voorziet in de bedragen van de huurprijzen en ook geen indexatie voorziet.

5.000 et 7.500 francs, on favoriserait les locataires dans les petits centres tout en portant préjudice aux propriétaires et on défavoriserait les locataires dans les grands centres tout en y favorisant les propriétaires.

Bien sûr, la référence au revenu cadastral entraînera des difficultés. L'intervenant estime que l'argument suivant lequel il n'en a pas été ainsi pour l'application de la loi du 29 janvier 1964, n'est pas concluant, le champ d'application de la présente loi étant beaucoup plus large que celui de la loi du 29 mars 1964.

L'intervenant se demande enfin si les services du cadastre seront à même d'effectuer le travail supplémentaire occasionné par la présente loi.

Un autre membre estime qu'il ne faut pas exagérer ces difficultés, puisque le revenu cadastral des habitations anciennes dans les grands centres, comme la ville de Bruxelles, sera souvent inférieur à 20.000 francs, de sorte que la scission du revenu cadastral ne devra pas être demandée.

Enfin, un membre considère que le revenu cadastral constitue un critère plus objectif que les loyers payés. En effet, le montant du loyer dépend de toutes sortes de circonstances, telles que la situation de l'immeuble, la demande, etc. Par contre, le revenu cadastral est identique pour toutes les habitations similaires, ce qui est beaucoup plus objectif.

Même en ce qui concerne la scission du revenu cadastral, l'intervenant estime qu'il n'y aura guère de difficultés, puisque les services du cadastre ont déjà une certaine expérience dans ce domaine. Ainsi, le revenu cadastral a souvent dû être scindé pour l'application de la législation sur les allocations familiales. Jusqu'ici cela n'a donné lieu à aucune difficulté.

Le Ministre estime, lui aussi, que le critère du revenu cadastral est beaucoup plus objectif que celui du loyer payé. Si l'on devait prendre pour critère un loyer de 5.000 francs, tous les appartements situés en dehors des grands centres tomberaient dans le champ d'application de la loi.

Quant à la référence aux lois antérieures en matière de blocage des loyers, le Ministre estime qu'elle n'est pas pertinente, la situation dans l'immédiat après-guerre n'étant pas comparable à la situation actuelle.

Au lendemain de la guerre, il y avait pénurie de logements et les loyers furent bloqués, avant tout pour permettre aux locataires de continuer à occuper leur logement.

Les difficultés qui pourraient résulter de la référence au revenu cadastral ne sont toutefois pas insurmontables. Les services du cadastre ont déjà été consultés à ce sujet. En outre, beaucoup de locataires paient dès à présent le précompte immobilier ou une partie de celui-ci, et là aussi il y a référence au revenu cadastral.

Enfin, le Ministre estime que, si la proposition Pierson a un champ d'application plus large et une durée d'exécution plus longue que ce qui est prévu par le projet, elle reste boiteuse parce qu'elle ne prévoit ni différenciation suffisante des montants des loyers ni indexation.

4. Gevaren van verkrotting.

Ingevolge een huurprijnsbeperking enerzijds en steeds stijgende kosten anderzijds vreest een ander lid dat binnen enkele jaren veel bescheiden woningen in slechte staat van onderhoud zullen verkeren.

Een ander lid legt er de nadruk op dat het wonen ook een welzijnszorg is. Hij herinnert er de Commissie aan dat bij de laatste verlenging van de wet van 29 januari 1964 tevens werd gewezen op de voortschrijdende verkrotting van een aantal woningen. Men zou een poging moeten doen om de bescherming van de huurprijzen te verzoenen met de verbetering van de kwaliteit van het wonen.

Het lid meent dat van dit laatste niet veel terug te vinden is in het ontwerp.

Het welzijnsaspect van het wonen wordt nog benadrukt door een ander lid. Aan bescheiden woningen kunnen door de eigenaar zelf kleine verbeteringen aangebracht worden die het welzijn verhogen. Het lid vermoedt dat de onkosten van deze verbeteringen moeilijk te bewijzen zijn. Tevens stelt het lid de vraag of de huurprijs verlaagd kan worden wanneer de huurder zelf verbeteringswerken heeft uitgevoerd.

In zijn antwoord verwijst de Minister naar artikel 4 van het ontwerp volgens hetwelk een verhoging van de maximum huurprijs kan toegelaten worden wanneer de eigenaar of de verhuurder op eigen kosten verbeterings- of veranderingswerken aan het verhuurde goed heeft laten uitvoeren die de huurwaarde ervan verhogen.

Voor het geval er tussen partijen geen akkoord kan tot stand komen, kunnen zij een beroep doen op de vrederechter die uiteindelijk een beslissing zal nemen.

Het is wel te verstaan, aldus de Minister, dat een dergelijke verhoging niet kan aangevraagd worden wanneer de aanpassings- of verbeteringswerken door de huurder zelf of door een derde werden uitgevoerd.

In de mogelijkheid van huurverlaging ingevolge aanpassings- of verbeteringswerken uitgevoerd door de huurder, is niet voorzien.

III. Artikelsgewijze bespreking.

Ingevolge artikel 45, lid 3, van het Reglement van de Senaat, waarbij bepaald wordt dat wanneer een voorstel en een ontwerp hetzelfde onderwerp hebben, voorrang wordt verleend aan de tekst die het eerst is ingediend, gaat de Commissie over tot het onderzoek van het wetsvoorstel tot beperking van de huur voor onroerende goederen die voornamelijk als woning dienen (Stuk 412 (zitting 1974-1975) nr. 1).

Voorstel van wet.

Artikel 1.

Een lid merkt op dat wat betreft de gemeubileerde woningen, gedeelten van woningen of flats het belangrijk is te weten of men de voorrang verleent aan de strijd tegen de inflatie dan wel of men meer belang hecht aan de bescherming van de huurder.

4. Les dangers de taudisation.

Un membre craint que par l'effet de la limitation des loyers, d'une part, et de l'augmentation constante des coûts, d'autre part, beaucoup d'habitations modestes ne se trouvent dans quelques années en mauvais état d'entretien.

Un autre membre souligne que la qualité de l'habitat est également un élément du bien-être. Il rappelle à la Commission que, lors de la dernière prorogation de la loi du 29 janvier 1964, on a évoqué notamment la taudisation progressive d'un certain nombre d'habitations. Il faudrait s'efforcer de concilier la protection des loyers avec l'amélioration de la qualité de l'habitat.

L'intervenant estime que ce problème n'est guère évoqué dans le projet.

Un autre commissaire insiste lui aussi sur l'aspect du bien-être auquel doit répondre l'habitat. Il suffit de menues améliorations apportées aux habitations modestes par les propriétaires eux-mêmes pour y accroître le bien-être. L'intervenant admet que les dépenses occasionnées par ces améliorations puissent être difficiles à justifier. Il se demande également si le loyer peut être réduit lorsque le locataire a effectué lui-même des travaux d'amélioration.

Le Ministre répond en se référant à l'article 4 du projet, d'après lequel une augmentation du loyer maximum peut être autorisée lorsque le propriétaire ou le bailleur a effectué à ses frais des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur locative de l'immeuble loué.

Au cas où les parties n'arriveraient pas à se mettre d'accord, elles pourraient recourir au juge de paix, qui statuerait en dernier ressort.

Bien entendu, précise le Ministre, une telle augmentation ne pourra être demandée lorsque les travaux d'amélioration ou de transformation auront été effectués par le locataire lui-même ou par un tiers.

Le projet ne prévoit pas la possibilité d'une réduction du loyer à la suite de travaux d'amélioration ou de transformation effectués par le locataire.

III. Discussion des articles.

Conformément à l'article 45, alinéa 3, du Règlement du Sénat, qui prévoit que, lorsqu'une proposition et un projet ont le même objet, les commissions examinent par priorité le texte déposé le premier, la Commission procède d'abord à l'examen de la proposition de loi limitant l'augmentation des loyers des immeubles à usage principal d'habitation (Doc. Sénat 412 (1974-1975) n° 1).

Proposition de loi.

Article 1^{er}.

Un membre fait remarquer qu'en ce qui concerne les habitations, parties d'habitations ou appartements meublés, il est essentiel de savoir si l'on accorde la priorité à la lutte contre l'inflation ou si, au contraire, on attache plus d'importance à la protection du locataire.

In het eerste geval zouden ook de luxueus gemeubelde woningen of appartementen onder de toepassing van deze wet dienen te vallen; in het tweede geval zou dit echter absurd zijn.

Verschillende oplossingen worden voorgesteld: ofwel de term « gemeubelde » te laten vallen wat echter tot gevolg zou hebben dat elke woning of appartement aan de wet zou ontsnappen door er enkele meubelen in te plaatsen ofwel het bedrag van het kadastraal inkomen voor gemeubelde onroerende goederen te verlagen ofwel twee criteria te voorzien, het kadastraal inkomen en de huurwaarde.

De Minister is van oordeel dat dit punt ter sprake dient te komen hetzij bij artikel 2 van het wetsvoorstel, hetzij bij artikel 3 van het ontwerp.

Artikel 1 van het voorstel van wet wordt verworpen met 11 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen, wat de verworping betekent van het voorstel van wet.

Ontwerp van wet.

Artikel 1. — Eerste lid.

Vooreerst wordt opnieuw de kwestie van de gemeubelde onroerende goederen ter sprake gebracht.

Volgens een lid zullen er zich gevallen voordoen, waarin de huurprijs van een gemeubelde woning of appartement zeer hoog is, niet omwille van de waarde van het onroerend goed doch wegens de waarde van de meubilering.

Zou het derhalve niet wenselijk zijn, aldus het lid, voor deze gevallen de mogelijkheid te voorzien om een beroep te doen op de vrederechter?

De Commissie gaat op deze suggestie niet in.

Het begrip « gemeubeld onroerend goed of gedeelte van onroerende goed » is zeer moeilijk te omschrijven, zodat er heel wat misbruiken zouden kunnen voorkomen, indien hetzij de gemeubelde onroerende goederen van de toepassing van de wet zouden uitgesloten worden, hetzij er voor deze soort van verhuringen een afzonderlijke regeling zou voorzien worden.

Met de woorden « onroerende goederen die essentieel als voornaamste woning dienen » wordt bedoeld de tweede verblijfplaatsen uit te sluiten.

Vermits de term « voornaamste woning » aanleiding kan geven tot heel wat betwisting, is de Commissie het erover eens deze woorden te vervangen door de woorden « onroerende goederen welke voornamelijk als woning dienen en het hoofdverblijf van de huurder vormen » welke zinsnede werd overgenomen uit artikel 1 van het voorstel Pierson.

Vervolgens doet een lid echter opmerken dat er zich gevallen voordoen waarin een maatschappij een aantal woningen voor haar personeel in huur neemt. Deze personeelsleden hebben derhalve niet de hoedanigheid van huurder zodat dergelijke gevallen niet onder de wet zouden vallen, vermits in de hierboven voorgestelde tekst de woning het hoofdverblijf van de huurder moet vormen.

Ten einde ook deze gevallen onder toepassing van de wet te brengen stelt een lid voor de woorden « en het hoofver-

Dans le premier cas, les habitations ou appartements de luxe meublés devraient également tomber sous l'application de la présente loi, mais dans la seconde hypothèse, ce serait absurde.

Plusieurs solutions sont proposées: soit supprimer le terme « meublés », ce qui aurait toutefois pour conséquence qu'il suffirait de placer quelques meubles dans toute habitation ou appartement pour échapper à la loi, soit abaisser le montant du revenu cadastral pour les immeubles meublés, soit prévoir deux critères, le revenu cadastral et la valeur locative.

Le Ministre est d'avis que ce point doit être discuté soit à l'article 2 de la proposition de loi, soit à l'article 3 du projet.

L'article 1^{er} est rejeté par 11 voix contre 3 et 3 abstentions, ce qui entraîne le rejet de la proposition de loi.

Projet de loi.

Article 1^{er}. — Alinéa 1^{er}.

La Commission revient sur la question des immeubles meublés.

Un membre estime qu'il y aura des cas où le loyer d'un immeuble ou d'un appartement meublé sera très élevé non pas en raison de la valeur de l'immeuble mais bien en raison de la valeur de l'ameublement.

Ne serait-il pas souhaitable dès lors, poursuit l'intervenant, de prévoir pour ces cas la possibilité de faire appel au juge de paix?

La Commission ne se rallie pas à cette suggestion.

La notion « immeuble ou appartement meublé » est très difficile à définir, et de nombreux abus pourraient se produire si les immeubles meublés étaient exclus du champ d'application de la loi, ou si un régime distinct était prévu pour ce type de locations.

En employant les mots « immeubles essentiellement affectés à l'usage d'habitation principale », on entend exclure les résidences secondaires.

Puisque les mots « habitation principale » peuvent donner lieu à bien des contestations, la Commission est d'accord pour les remplacer par les mots « immeubles affectés principalement à usage d'habitation et qui sont le principal établissement du preneur », ce membre de phrase étant repris de l'article 1^{er} de la proposition Pierson.

Un membre fait ensuite remarquer que certaines sociétés prennent en location des habitations destinées aux membres de leur personnel. Ceux-ci n'ont dès lors pas la qualité de locataire. Et ces cas ne tombent pas sous l'application de la loi puisque, dans le texte qui vient d'être proposé, l'habitation doit constituer la résidence principale du locataire.

Afin de faire entrer ces cas dans le champ d'application de la loi, un membre propose de remplacer les mots « et

blijf van de huurder vormen » te vervangen door de woorden : « en waar de bewoner als hoofverblijfplaats zijn inschrijving heeft in het bevolkingsregister ».

Deze tekstwijziging wordt door de Commissie aanvaard.

Tweede lid.

Het tweede lid van artikel 1 bepaalt dat deze wet geen toepassing vindt op handelshuurovereenkomsten, pachtovereenkomsten of huurovereenkomsten gesloten door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen. De Commissie is van meetaf akkoord dat in ieder geval de pachtovereenkomsten van de toepassing van deze wet dienen uitgesloten te worden.

Betreffende de handelshuurovereenkomsten en de huurovereenkomsten toegestaan door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, wordt echter de vraag gesteld of de indexeringsformule bepaald door artikel 2 van huidig ontwerp op voornoemde overeenkomsten niet dient toegepast te worden.

1. De handelshuurovereenkomsten.

Een lid is van oordeel dat er ook misbruiken bestaan inzake indexering van de huurprijs in handelshuurovereenkomsten.

Teneinde deze misbruiken uit te sluiten zou de indexeringsformule ook dienen toegepast te worden op de handelshuurovereenkomsten.

Het argument dat de handelshuurovereenkomsten onderworpen zijn aan een driejaarlijkse herziening van de huurprijs overeenkomstig artikel 6 van de wet van 30 april 1951, gaat, volgens het lid, niet op vermits deze herziening een andere juridische oorzaak heeft dan een aanpassing aan de index.

Een ander lid vestigt er de aandacht van de Commissie op dat huidig ontwerp die goederen op het oog heeft die essentieel als voornaamste woning dienen zodat men een afzonderlijke wet zou moeten stemmen wil men een gelijkaardige indexeringsformule toepassen op de handelshuurovereenkomsten.

Er ontspint zich dan een discussie nopens de vraag of het toepassingsveld van huidig ontwerp betreffende de indexeringsformule als dan niet tot andere huurovereenkomsten dient uitgebreid te worden.

Een lid dient een amendement in luidend als volgt :

« Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten zowel voor als na haar inwerkingtreding afgesloten en hebbende tot voorwerp onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen al dan niet gemeubeld, die voornamelijk als woning dienen en het hoofverblijf van de huurder vormen.

» Zij is eveneens van toepassing, uitgezonderd voor wat artikels 3 en 5 betreft, op de andere verhuringen van onro-

qui sont le principal établissement du preneur » par les mots « et où l'occupant est inscrit à titre de résidence principale dans le registre de la population ».

Cette modification est adoptée par la Commission.

Alinéa 2.

L'alinéa 2 de l'article 1^{er} prévoit que la loi n'est pas applicable aux baux commerciaux, aux baux à ferme ni aux baux conclus par les sociétés immobilières de service public. Dès l'abord, la Commission admet qu'en toute hypothèse, les baux à ferme doivent être exclus du champ d'application de la loi.

Quant aux baux commerciaux et aux baux conclus par les sociétés immobilières de service public, l'on pose cependant la question de savoir si la formule d'indexation prévue à l'article 2 du projet ne devrait pas leur être appliquée.

1. Les baux commerciaux.

Un membre estime qu'il y a également des abus en matière d'indexation des loyers des baux commerciaux.

Afin d'exclure ces abus, la formule d'indexation devrait être étendue à ces baux.

L'intervenant considère que l'argument suivant lequel les baux commerciaux sont soumis à une révision triennale du loyer, conformément à l'article 6 de la loi du 30 avril 1951, n'est pas pertinent, étant donné que cette révision a une autre base juridique que l'adaptation à l'index.

Un autre membre attire l'attention de la Commission sur le fait que le projet vise les immeubles essentiellement affectés à l'usage d'habitation principale, de sorte qu'il faudrait adopter une loi distincte si l'on veut appliquer une telle formule d'indexation aux baux commerciaux.

Une discussion s'engage alors sur la question de savoir si le champ d'application du projet doit être étendu ou non à d'autres baux en ce qui concerne la formule d'indexation.

Un commissaire propose un amendement libellé comme suit :

« La présente loi est applicable aux baux conclus verbalement ou par écrit, tant avant qu'après son entrée en vigueur, ayant pour objet des immeubles ou parties d'immeubles, meublés ou non, affectés principalement à l'habitation et constituant le principal établissement du preneur.

» Elle est également applicable, sauf en ses articles 3 et 5, aux autres locations d'immeubles ou de parties d'immeu-

rende goederen of gedeelten van onroerende goederen uitgezonderd die welke onderworpen zijn aan de wet op de pachtovereenkomsten. »

Een ander lid stelt bij amendement voor het tweede lid van artikel 1 te vervangen door wat volgt :

« Deze wet vindt geen toepassing op de bouwmaatschappijen van algemeen nut, noch op de woningen terzelfder tijd in huur gegeven als de lokalen voor beroepsdoeleinden bij een handelshuurovereenkomst of een pachtovereenkomst. »

Sommige leden treden de zienswijze bij dat het toepassingsgebied toch zou dienen uitgebreid te worden tot de handelshuurovereenkomsten en suggereren artikel 2 bovenaan te plaatsen en de titel van het ontwerp te wijzigen als volgt :

« Ontwerp van wet betreffende de indexatie van huurprijzen en betreffende huurprijzen van woningen. »

De Commissie beslist éenparig dat de indexeringsclausule zou uitgebreid worden tot al de huurovereenkomsten uitgezonderd de pachtovereenkomsten.

Er is echter verschil van mening of deze uitbreiding in huidig ontwerp dan wel in een afzonderlijk ontwerp dient te gebeuren.

In de daaropvolgende discussie komen de volgende verschillende strekkingen tot uiting :

a) Het toepassingsgebied van dit ontwerp te behouden zoals het werd ingediend en een afzonderlijke wet te stemmen, waarbij de in dit ontwerp voorziene indexeringsclausule zou toegepast worden op de handelshuurovereenkomsten.

b) Het toepassingsgebied van dit ontwerp uit te breiden tot de handelshuurovereenkomsten die niet onder toepassing vallen van de wet van 30 april 1951, krachtens haar artikel 2, 4° en een afzonderlijke wet te stemmen, waarbij de in dit ontwerp voorziene indexeringsclausule zou toegepast worden op de handelshuurovereenkomsten die wel onderworpen zijn aan de wet van 30 april 1951.

c) Het toepassingsgebied van dit ontwerp uit te breiden zodanig dat de indexeringsclausule toepasselijk is op alle huurovereenkomsten, onverschillig of deze de verhuring van woningen, burelen, handelshuizen, industriële gebouwen enz. tot voorwerp hebben.

d) Het toepassingsgebied van dit ontwerp uit te breiden zodanig dat de indexeringsclausule van toepassing is op alle overeenkomsten, die gekoppeld zijn aan een index, ongeacht het voorwerp van deze overeenkomsten, dat zowel betrekking kan hebben op een alimentatiegeld als op een verhuring.

De Minister is van mening dat het beter is het toepassingsgebied van huidig ontwerp niet uit te breiden.

Voor de handelsverhuringen, die al dan niet onder toepassing van de wet van 30 april 1951 vallen, kan er een afzonderlijk ontwerp worden ingediend.

bles, à l'exception de celles qui sont soumises à la loi sur le bail à ferme. »

Un autre membre propose par voie d'amendement de remplacer le deuxième alinéa de l'article 1^{er} par la disposition suivante :

« La présente loi n'est pas applicable aux sociétés immobilières d'intérêt public, ni aux habitations données en location en même temps que des locaux professionnels par un bail commercial ou un bail à ferme. »

Plusieurs commissaires partagent le point de vue selon lequel il conviendrait malgré tout d'étendre le champ d'application aux baux commerciaux, et ils suggèrent de placer l'article 2 en tête et de modifier l'intitulé du projet comme suit :

« Projet de loi relatif à l'indexation des loyers et aux loyers des immeubles d'habitation. »

La Commission décide à l'unanimité que la clause d'indexation sera étendue à tous les baux, à l'exception des baux à ferme.

Les avis sont cependant divergents quant à savoir si cette extension doit être prévue dans le projet à l'examen ou dans un projet distinct.

La discussion qui s'ensuit fait apparaître les différentes tendances suivantes :

a) Maintenir tel quel le champ d'application du présent projet tel qu'il a été déposé et voter une loi distincte stipulant que la clause d'indexation prévue par le projet serait appliquée aux baux commerciaux.

b) Etendre le champ d'application du présent projet aux baux commerciaux auxquels la loi du 30 avril 1951, conformément à son article 2, 4°, ne s'applique pas et voter une loi distincte stipulant que la clause d'indexation prévue par le présent projet serait appliquée à ceux d'entre les baux commerciaux qui sont soumis à la loi du 30 avril 1951.

c) Etendre le champ d'application du présent projet de manière telle que la clause d'indexation soit applicable à tous les baux, quel que soit l'objet de cette location : immeubles d'habitation, bureaux, maisons de commerce, immeubles industriels, etc.

d) Etendre le champ d'application du présent projet de manière telle que la clause d'indexation soit applicable à tous les baux rattachés à un index, quel que soit l'objet de ces baux, qui peut tout aussi bien porter sur une pension alimentaire que sur un loyer.

Le Ministre estime qu'il est préférable de ne pas étendre le champ d'application du présent texte.

Pour les baux commerciaux, qui tombent ou non sous l'application de la loi du 30 avril 1951, un projet distinct peut être déposé.

Voor een nog verdere uitbreiding tot andere dan huurovereenkomsten, moet er wel gewaarschuwd worden dat sommige van deze overeenkomsten op andere referenties steunen dan de index der kleinhandelsprijzen.

Een lid brengt wel enig bezwaar in tegen het indienen van een afzonderlijk ontwerp, vermits alsdan in de gevallen van de verhuring van gemengde gebouwen, deels tot woning en deels tot handel bestemd, er twee wetten zullen moeten toegepast worden, wat de indexering betreft.

Tenslotte beslist de Commissie met 7 tegen 5 stemmen dat de indexering van de andere dan in dit ontwerp bedoelde huurovereenkomsten bij afzonderlijke wet zal geregeld worden.

2. Huurovereenkomsten der bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

De Commissie is het erover eens dat de huurovereenkomsten, toegestaan door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, onderworpen blijven aan een speciale regeling, die voorzien is in de Huisvestingscode.

De kwestie van de huurprijzen van die woningen werd laatstelijk geregeld bij het koninklijk besluit van 2 juli 1973. De huurprijs van deze woningen wordt wel beïnvloed door de stijging van het indexcijfer, maar is toch afhankelijk van de wijzigingen van de inkomsten en de familiale lasten van de huurders.

Tevens wenst de Commissie te onderstrepen dat het hier enkel gaat om overeenkomsten van verhuring door de bouwmaatschappijen aan particulieren en niet om de inhuurneming van onroerende goederen door deze bouwmaatschappijen. Om de eerste van de tweede soort overeenkomsten duidelijk te onderscheiden wenst de Commissie voor de eerste soort overeenkomsten de term te gebruiken « toegestaan door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen ».

De tweede soort overeenkomsten valt echter wel onder toepassing van deze wet.

Na enkele vormverbeteringen, die werden aangebracht, ziet de tekst van artikel 1 eruit als volgt :

« *Artikel 1.* — Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die als voorwerp hebben :

» *a)* Al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke voornamelijk als woning dienen en waar de huurder als hoofdverblijfplaats zijn inschrijving heeft in het bevolkingsregister;

» *b)* De aanhorigheden van die onroerende goederen, zoals garages, parkeerplaatsen en tuinen.

» Deze wet vindt geen toepassing op handelshuurovereenkomsten, noch pachtovereenkomsten, noch op verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen. »

De ingediende amendementen werden ingetrokken en artikel 1 wordt aangenomen.

Quant à la suggestion de donner à la loi une extension plus large encore ou de la rendre applicable à des baux autres que des baux à loyer, il y a lieu de signaler que certains de ces baux sont basés sur d'autres références que l'indice des prix à la consommation.

Un membre exprime ses réticences quant au dépôt d'un projet distinct, car en cas de location d'immeubles mixtes, destinés en partie au logement et en partie au commerce, il faudra appliquer deux lois en matière d'indexation.

Enfin, la Commission décide par 7 voix contre 5 que l'indexation des baux autres que ceux visés dans le présent projet sera réglée par une loi distincte.

2. Baux consentis par les sociétés immobilières de service public.

La Commission est d'accord pour dire que les baux consentis par les sociétés immobilières de service public restent soumis à une disposition spéciale prévue dans le Code du Logement.

Le problème du loyer de ces logements a été réglé en dernier lieu par l'arrêté royal du 2 juillet 1973. Leur loyer subit l'influence de l'augmentation de l'index, mais il dépend néanmoins des modifications dans les revenus et les charges familiales des locataires.

Par ailleurs, la Commission désire souligner qu'il s'agit ici exclusivement des contrats de location entre les sociétés immobilières et des particuliers et non pas de la prise en location d'immeubles par ces sociétés immobilières. Afin de distinguer clairement la première espèce de contrats de la seconde, la Commission décide d'utiliser pour la première les termes « consentis par les sociétés immobilières de service public ».

La deuxième catégorie de contrats par contre tombe dans le champ d'application de la présente loi.

Moyennant certaines modifications de forme, le texte de l'article 1^{er} se présente comme suit :

« *Article 1^{er}.* — La présente loi est applicable aux baux à loyer, conclus par écrit ou verbalement, qui ont pour objet :

» *a)* Des immeubles ou parties d'immeubles, meublés ou non, qui sont principalement à usage d'habitation et où le preneur est inscrit à titre de résidence principale;

» *b)* Des dépendances de ces immeubles telles que garages, parkings et jardins.

» La présente loi n'est applicable ni aux baux commerciaux, ni aux baux à ferme, ni aux baux consentis par les sociétés immobilières de service public. »

Les amendements déposés sont retirés par leurs auteurs et l'article 1^{er} est adopté.

Artikel 2.

Doelende op de combinatie van artikelen 2, en 3 van het ontwerp, stelt een lid de vraag of het juist is dat de huurovereenkomsten waarvan de huurprijs hoger is dan de bedragen bepaald in artikel 3 enerzijds en waarin geen indexeringsclausule voorzien is anderzijds niet onder toepassing van de wet vallen. Hierop antwoordt de Minister bevestigend.

Het komt wel vreemd voor, zo merkt een ander lid op, dat een aanpassing van de huurprijs wordt ingevoerd voor een huurovereenkomst die valt onder toepassing van artikel 3 ook wanneer geen koppeling aan het indexcijfer is voorzien, terwijl de indexering niet wordt ingevoerd voor huurovereenkomsten, die niet vallen onder artikel 3 en waarin geen indexeringsclausule is voorzien.

De Minister wijst erop dat de grondslag van artikel 2 verschilt van die van artikel 3.

Een lid heeft wel enig bezwaar tegen het feit dat in artikel 3 de indexering wordt toegelaten voor een geschreven huurovereenkomst zonder indexeringsclausule. Hij is van oordeel dat dit strijdig is met de meest fundamentele juridische principes. Hoogstens zou de invoering van een indexering kunnen toegelaten worden voor de mondelinge huurovereenkomsten of zou men de partijen kunnen toestaan de huurovereenkomst op te zeggen om nadien betreffende een koppeling aan de index overeen te komen.

§ 1. Eerste lid.

Een lid dient een amendement in ertoe strekkende de eerste volzin van lid 1 te wijzigen als volgt :

« Onder voorbehoud van artikel 3 moet, wanneer bedongen is dat de huurprijs veranderlijk is, die veranderlijkheid berekend worden overeenkomstig de volgende formule : ... »

De auteur motiveert het amendement als volgt : men dient te vermijden dat de wet bij de afsluiting van nieuwe huurovereenkomsten wordt omzeild door bijvoorbeeld te voorzien in verhogingen van x pct. per jaar.

De Minister meent dat een periodieke verhoging in procenten uitgedrukt een index is en derhalve onder toepassing van artikel 2 valt.

Ten einde evenwel tegemoet te komen aan de bekommernis van de auteur van het amendement stelt de Minister een gewijzigde tekst van lid 1 voor, luidende als volgt :

« Wanneer een periodieke aanpassing van de huurprijs werd bedongen, al dan niet gekoppeld aan een index, moet de berekening ervan gebeuren, overeenkomstig de volgende formule : ... »

Hierbij werden de woorden « onder voorbehoud van artikel 3 » weggelaten daar zij overbodig werden geacht.

Vervolgens stelt een lid een andere redactie voor, daar hogergenoemde formule een maximumcijfer geeft dan wanneer er conventioneel een lager cijfer kan bepaald zijn.

Article 2.

Eu égard au fait que les articles 2 et 3 font référence l'un à l'autre, un membre demande s'il est exact que les baux dont le loyer est supérieur aux montants prévus à l'article 3, d'une part, et dans lesquels aucune clause d'indexation n'est prévue, d'autre part, ne tombent pas sous l'application de la loi. Le Ministre répond par l'affirmative.

Il est assez étrange, remarque un autre membre, qu'une variation du loyer soit prévue pour un bail qui tombe sous l'application de l'article 3, même s'il ne prévoit pas la liaison à l'indice, alors que l'indexation n'est pas prévue pour les baux qui ne tombent pas sous l'application de l'article 3 et qui ne contiennent pas de clause d'indexation.

Le Ministre précise que le fondement de l'article 2 diffère de celui de l'article 3.

Un membre émet des réserves à l'égard de l'article 3 en ce qu'il autorise l'indexation pour un bail écrit ne comportant pas de clause d'indexation. Il est d'avis que cela est contraire aux principes juridiques les plus fondamentaux. Tout au plus pourrait-on autoriser l'indexation pour les baux verbaux ou permettre aux parties de résilier le bail pour convenir par la suite d'une liaison à l'indice.

§ 1^{er}. Alinéa premier.

Un membre dépose un amendement visant à modifier la première phrase de l'alinéa 1^{er} comme suit :

« Sous réserve de l'article 3, lorsqu'il a été convenu que le loyer serait variable, cette variation doit être calculée conformément à la formule suivante : ... »

L'auteur justifie l'amendement dans les termes suivants : il faut éviter que, lors de la conclusion de nouveaux baux, on ne tourne la loi en prévoyant par exemple des augmentations de x p.c. par an.

Le Ministre est d'avis qu'une augmentation périodique exprimée en pourcentage constitue une indexation et tombe par conséquent sous l'application de l'article 2.

Toutefois, afin de rencontrer la préoccupation de l'auteur de l'amendement, il propose de modifier le texte de l'alinéa 1^{er} comme suit :

« Lorsqu'une adaptation périodique du loyer, liée ou non à un indice, a été convenue, le calcul de cette adaptation doit se faire conformément à la formule suivante : ... »

Les mots « sous réserve de l'article 3 » sont supprimés, la Commission estimant qu'ils sont superflus.

Ensuite, un membre propose une autre rédaction, parce que la formule précitée indique un chiffre maximum alors que le chiffre arrêté conventionnellement peut être plus bas.

Dit kan zijn wanneer er werd overeengekomen dat de huurprijs zal schommelen volgens een verhoging of een verlaging van de index met een bepaald aantal punten of nog wanneer er een index werd gekozen die langzamer evolueert dan de index der consumptieprijzen.

Bijgevolg stelt het lid de volgende tekst voor :

« Indien werd bedongen dat de huur al dan niet gekoppeld aan een index periodiek zou schommelen, mag de huurprijs bij iedere vervaldag verschuldigd niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule. »

Deze tekst werd aangenomen en lid 1 goedgekeurd.

§ 1. Lid 2.

De Regering dient een amendement in ertoe strekkende het tweede lid te vervangen door wat volgt :

« De basishuurprijs is die welke bedongen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten uitdrukkelijk in de huurovereenkomst bepaald. »

De Minister motiveert dit amendement als volgt :

De bijvoeging van de woorden « uitdrukkelijk in de huurovereenkomst bepaald » heeft voor doel elke betwisting te vermijden omtrent de draagwijdte van lasten en kosten bij de toepassing van artikel 2.

Bij sommige huurovereenkomsten zijn de lasten en kosten forfaitair in de huurprijs begrepen. In dat geval wordt aangenomen dat de partijen zich akkoord hebben gesteld over een globaal bedrag dat als huurprijs geldt, en dat dit bedrag eveneens onderworpen wordt aan de schommelingen van het indexcijfer.

Het is enkel wanneer er werkelijk een onderscheid werd gemaakt tussen de huurprijs en de lasten en kosten dat de indexatieformule alleen op de huurprijs wordt toegepast.

Ter verduidelijking van de woorden « lasten en kosten » weze gezegd dat onder deze begrippen niet begrepen zijn de huurlasten die overeenkomstig artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek aan de huurder worden opgelegd.

De Commissie is het eens de woorden « bij het sluiten van de huurovereenkomst » te schrappen omdat in een huurovereenkomst van lange duur de thans geldende huurprijs dikwijls niet meer die is welke bij het sluiten van de overeenkomst werd vastgesteld tussen partijen.

§ 1. Lid 3.

Om de volgorde van de begrippen van het eerste lid te respecteren bij de nadere precisering in de volgende alinea's, beslist de Commissie het derde lid met het vierde lid van het ontwerp te verwisselen zodat het vierde lid voortaan lid 3 wordt en het oorspronkelijk derde lid lid 4 wordt.

Il peut en être ainsi lorsqu'il a été convenu que le loyer varierait selon que l'index augmenterait ou baisserait d'un nombre de points déterminés, ou encore lorsqu'on a choisi un indice qui évolue plus lentement que l'indice des prix à la consommation.

Dès lors, l'intervenant propose le texte suivant :

« S'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le loyer dû à chaque échéance ne peut dépasser le montant que donne l'application de la formule suivante. »

Ce texte est adopté, de même que l'alinéa 1^{er}.

§ 1^{er}. Alinéa 2.

Le Gouvernement dépose un amendement visant à remplacer l'alinéa 2 par le texte suivant :

« Le loyer de base est celui qui a été convenu lors de la conclusion du bail, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques expressément prévus dans le bail. »

Le Ministre justifie cet amendement comme suit :

L'adjonction des mots « expressément prévus dans le bail », vise à exclure toute contestation quant à la portée des charges et frais à l'occasion de l'application de l'article 2.

Certains baux incluent forfaitairement les charges et frais dans le loyer. Dans cette hypothèse, il est admis que les parties sont convenues d'un montant valant loyer également lié aux variations de l'indice.

Ce n'est qu'au cas où une distinction effective a été faite entre le loyer et les charges et frais, que la formule d'indexation s'applique uniquement au loyer.

Pour expliciter le sens des mots « frais et charges », il y a lieu de noter que ces notions ne couvrent pas les obligations qui, conformément à l'article 1754 du Code civil, doivent être assumées par le locataire.

La Commission accepte de supprimer les mots « lors de la conclusion du bail », étant donné que, dans un bail de longue durée, le loyer actuel n'est généralement plus celui qui avait été convenu entre les parties lors de la conclusion du bail.

§ 1^{er}. Alinéa 3.

Afin de respecter l'ordre dans lequel les diverses notions sont énumérées au 1^{er} alinéa, lorsqu'elles sont précisées dans les alinéas suivants, la Commission décide d'intervertir les alinéas 3 et 4, de sorte que l'alinéa 4 devient l'alinéa 3 et l'alinéa 3 l'alinéa 4.

Een lid stelt voor in alinea 3 de woorden « aanpassing van de huurprijs » te vervangen door de woorden « vervalddag van de huurprijs ».

Volgens het lid is de aanpassing van de huurprijs het gevolg van de toepassing van de index op een bepaalde vervalddag.

Na een korte discussie en verschillende voorstellen om dit alinea te herformuleren, trekt het lid zijn voorstel terug in.

Een senator dient een amendement in ertoe strekkende het derde lid te vervangen door wat volgt :

« Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van twee maanden voor de periode waarin de vervalddag voorkomt. »

De auteur verrechtvaardigt zijn amendement als volgt :

« Als de vervalddag de eerste van de maand is, moet de huur feitelijk worden betaald op het einde van de vorige maand.

» Op dat ogenblik is officieel alleen het indexcijfer van de voorafgaande maand bekend. Het is dus materieel onmogelijk dat de huurder op de gestelde datum betaalt met inachtneming van het nieuwe indexcijfer, dat nog niet bekend is en pas de eerste dagen van de maand zal zijn gepubliceerd.

» Daarom acht hij noodzakelijk het indexcijfer van de voorgaande maand te nemen. »

De Minister doet opmerken dat het indexcijfer der consumptieprijzen tussen de 25^e en 28^e dag van elke maand wordt gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad*, zodat het op de eerste dag van elke maand gekend is.

Op de opwerping dat deze termijn van enkele dagen te kort is opdat alle huurders dit nieuwe indexcijfer reeds zouden kennen, antwoordt een ander lid dat niet de huurders, doch wel de eigenaars de wijziging van het indexcijfer zullen volgen en er wel zullen voor zorgen dat het verschil de volgende maand wordt bijbetaald door de huurder.

Het amendement wordt verworpen.

§ 1. Lid 4.

Volgens een lid is er een tegenstrijdigheid tussen de alinea 4 waarin gesproken wordt van de index der consumptieprijzen en de alinea 1 die bepaalt dat de schommeling van de huurprijs kan afhangen van een andere index en zelfs van geen enkele index.

Daarom stelt het lid voor de laatste zinsnede « de huurprijs gekoppeld is aan de schommeling van dit indexcijfer » te vervangen door de woorden « de aanpassing bedongen werd ». Dit voorstel werd aangenomen.

§ 2.

Een lid heeft een ernstig bezwaar tegen de tekst van § 2; hij meent dat deze laatste onverstaanbaar is voor de meeste

Un membre propose de remplacer à l'alinéa 3 les mots « le rajustement du loyer » par les mots « l'échéance du loyer ».

Il considère en effet que le rajustement du loyer est la conséquence de l'application de l'index à une échéance donnée.

Après une brève discussion et diverses suggestions de rédaction nouvelle de l'alinéa, l'intervenant retire sa proposition.

Un sénateur dépose un amendement visant à remplacer l'alinéa 3 par le texte suivant :

« Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation en vigueur deux mois avant celui dans le courant duquel se situe l'échéance. »

L'auteur justifie cet amendement comme suit :

« Lorsque l'échéance est fixée au premier du mois, le loyer doit effectivement être payé à la fin du mois précédent.

» A ce moment, seul est connu officiellement l'indice du mois qui précède. Il est donc matériellement impossible au locataire d'effectuer son paiement pour la date prévue, en fonction de l'indice nouveau qui n'est pas connu et ne le sera que dans les premiers jours du mois.

» C'est la raison pour laquelle nous estimons qu'il est nécessaire de se baser sur l'indice du mois qui précède. »

Le Ministre fait observer que l'indice des prix à la consommation est publié au *Moniteur belge* entre le 25 et le 28 de chaque mois, de sorte qu'il est connu le premier jour du mois suivant.

Un commissaire ayant objecté que ce délai de quelques jours est trop court pour que tous les locataires connaissent déjà le nouvel index, un autre membre répond que ce ne seront pas les locataires mais les propriétaires qui suivront l'évolution de l'index et veilleront certes à ce que la différence soit payée le mois suivant par le locataire.

L'amendement est rejeté.

§ 1^{er}. Alinéa 4.

Un membre estime qu'il y a contradiction entre l'alinéa 4, où il est question de l'indice des prix à la consommation, et l'alinéa 1^{er}, d'où il résulte que la variation du loyer peut dépendre d'un autre index ou même n'être liée à aucun.

C'est pourquoi il propose de remplacer le dernier membre de phrase « à partir duquel le loyer a été lié aux variations de l'indice des prix à la consommation » par les mots « où la variation a été convenue ». Cette proposition est adoptée.

§ 2.

Un commissaire formule une objection sérieuse concernant le texte du § 2, qu'il considère comme incompréhensible

huurders en hij dringt derhalve aan op een verduidelijking en vereenvoudiging van de tekst.

De Minister verklaart zich bereid een reconversietabel op te stellen, waarin de index van 1953 en die van 1966 worden omgerekend in de index van 1971, en deze tabel te hechten aan de wet.

Bijgevolg dient de Minister een amendement in ertoe strekkende een nieuw lid toe te voeren aan § 1 luidende als volgt :

« Is het aanvangsindexcijfer gebaseerd op de indexschaal 1953 of 1966 dan wordt het omgezet in de indexschaal 1971, zoals het voorkomt op de bij deze wet gevoegde tabel.

» Voor al de huurovereenkomsten afgesloten voor januari 1955, wordt het aanvangsindexcijfer van januari 1955 genomen (66,03).

» In geval van wijziging van de indexschaal gebaseerd op het gemiddelde van de consumptieprijzen van 1971, zal de Minister van Economische Zaken de bij deze wet gevoegde tabel aanpassen. »

De Minister geeft de volgende verantwoording voor zijn amendement :

« Ten einde de omrekening van het aanvangsindexcijfer dat gebaseerd is, hetzij op het prijsengemiddelde van 1953, hetzij op het prijsengemiddelde van 1966, naar de indexschaal die gebaseerd is op het prijsengemiddelde van 1971, die in voege trad in maart 1972, te vergemakkelijken, wordt een omrekeningstabel aan het ontwerp van wet gehecht. »

Deze omrekeningstabel bevat vanaf het jaar 1955, per maand, het naar indexschaal 1971 omgezette indexcijfer.

Alhoewel de berekeningselementen die aan de basis liggen van het gemiddelde van de indexschalen 1953, 1966 en 1971 niet strikt dezelfde zijn, is het cijfer uitgedrukt in de tabel het resultaat van de meest benaderende verhouding.

De omrekeningstabel is enkel dienstig voor de toepassing van deze wet en kan niet rechtsgeldig gebruikt worden voor andere juridische rechtsverhoudingen dan deze ontstaan in het kader van de huurovereenkomsten.

Daar tot het jaar 1955 bijzondere wetsbepalingen inzake huurovereenkomsten van toepassing waren, blijkt het niet zeer doelmatig de omrekeningstabel naar verdere jaren te doen teruglopen (te meer daar voor de jaren tussen 1945 en 1955 de verhoging van het indexcijfer betrekkelijk miniem is).

Om deze redenen wordt bepaald dat voor de huurovereenkomsten die afgesloten werden voor de maand januari 1955, het aanvangsindexcijfer van deze maand dient genomen.

Als voorbeeld kan worden gesteld :

Een huurovereenkomst afgesloten in 1950 aan 4.000 frank per maand, geïndexeerd en voor zover artikel 3 van de wet er niet op toepasselijk is, geeft als huurprijs in februari 1975 :

$$\frac{4.000 \times 136,59}{66,03} = 8.274$$

pour la plupart des locataires; aussi insiste-t-il pour que ce texte soit rédigé d'une manière plus claire et plus simple.

Le Ministre se déclare disposé à établir un tableau de conversion où l'index de 1953 et celui de 1966 seront transposés en index de 1971, et d'annexer ce tableau à la loi.

En conséquence, il dépose un amendement visant à compléter le § 1^{er} par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Si l'indice de départ est basé sur la base indiciaire de 1953 ou de 1966, cet indice est converti à la base indiciaire de 1971 comme indiqué au tableau annexé à la présente loi.

» Pour tous les baux conclus avant janvier 1955, l'indice de départ est celui de janvier 1955 (66,03).

» En cas de modification de l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix à la consommation de 1971, le Ministre des Affaires économiques doit adapter le tableau annexé à la présente loi. »

Le Ministre justifie cet amendement comme suit :

« Afin de faciliter la transposition de l'indice de départ basé soit sur une moyenne des prix de 1953, soit sur celle des prix de 1966, dans l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix 1971 qui est d'application à partir du mois de mars 1972, un tableau de conversion est annexé au projet de loi. »

Ce tableau mentionne par mois, à partir de l'année 1955, l'indice transposé dans l'échelle indiciaire susvisée.

Bien que les éléments sur lesquels est fondé le calcul de la moyenne des échelles indiciaires pour 1953, 1966 et 1971 ne soient pas strictement identiques, le chiffre figurant au tableau représente cependant le résultat le plus approximatif.

Il ne peut être fait usage du tableau de conversion que pour l'application de la présente loi, celui-ci n'ayant une valeur juridique qu'en matière de baux à loyer.

Jusqu'en 1955, des dispositions particulières en matière de baux étaient d'application; dès lors, il a paru peu opportun d'étendre la table de conversion aux années antérieures (d'autant plus que la hausse de l'index entre 1945 et 1955 est relativement minime).

Pour ces motifs, il est stipulé que pour les baux conclus avant le mois de janvier 1955, l'indice de départ sera celui du mois de janvier 1955.

Exemples :

Un bail conclu en 1950 à 4.000 francs par mois indexé et pour autant que l'article 3 de la loi ne s'applique pas, donne comme loyer en février 1975 :

$$\frac{4.000 \times 136,59}{66,03} = 8.274$$

Een huurovereenkomst afgesloten in maart 1958 aan 4.000 frank, geïndexeerd en voor zover artikel 3 niet van toepassing is, geeft als huurprijs in februari 1975 :

$$\frac{4.000 \times 136,59}{70,12} = 7.078,6 \text{ (afgerond 7.079)}$$

Een lid stelt voor in de Franse tekst van alinea 1 de woorden « la base indiciaire » te vervangen door de woorden « l'échelle indiciaire », wat door de Commissie wordt aanvaard.

Een lid meent dat in alinea 3 van het amendement de woorden « zal de Minister van Economische Zaken de bij deze wet gevoegde tabel aanpassen » moeten vervangen worden door de woorden : « zal de Koning, op voordracht van de Minister van Economische Zaken, de bij deze wet gevoegde tabel aanpassen ». Het is immers de Koning, die krachtens de Grondwet belast is met de uitvoering van de wetten, aldus het lid.

De Commissie stemt met dit voorstel in.

De tekst van dit amendement, uitgezonderd het laatste lid, dat komt te vervallen, zoals hierna uiteengezet, wordt derhalve toegevoegd aan § 1 en komt in de plaats van § 2 van het oorspronkelijk ontwerp.

§ 2 (nieuw).

Een lid citeert twee voorbeelden, waaruit blijkt dat de thans bestaande tekst van § 1 door de invoering van een § 2 zou moeten aangevuld worden.

Zo kan zich het geval voordoen dat een eigenaar zijn woning verhuurt aan een huurprijs van 100.000 frank voor het eerste jaar, 150.000 frank voor het tweede jaar en 200.000 frank voor het derde jaar, omdat bij de aanvang van de huurovereenkomst de woning niet volledig afgewerkt was.

In een ander geval kan een eigenaar aan een bevriend jong gezin voor het eerste jaar een lagere huurprijs toestaan omwille van de beperkte inkomsten van het jonge gezin.

Indien nu de huurprijs kon verhoogd worden alleen volgens de bepalingen van § 1 zou de eigenaar het slachtoffer kunnen zijn van zijn redelijke of sociaalvoelende houding ten opzichte van de huurder.

Daarom meent het lid dat voor dergelijke gevallen in een afzonderlijke regeling zou moeten worden voorzien, weliswaar onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat een andere verhoging dan voorzien door § 1 slechts mogelijk is in bijzondere omstandigheden, die betrekking hebben op de staat van de woning of de toestand van de partijen.

Verschillende leden treden deze mening bij en stellen voor dergelijke gevallen te onderwerpen aan de vrederechter teneinde alle misbruiken te voorkomen.

Om aan deze bekommernis tegemoet te komen dient de Minister een amendement in strekkende tot invoering van een nieuwe § 2, luidende als volgt :

« De verhogingen van de huurprijs bedongen tussen verhuurder en huurder, voor zover ze beantwoordden aan een

Un bail conclu en mars 1958 à 4.000 francs par mois, indexé et pour autant que l'article 3 de la loi ne s'applique pas, donne comme loyer en février 1975 :

$$\frac{4.000 \times 136,59}{70,12} = 7.078,6 \text{ (arrondi à 7.079)}$$

Un membre propose de remplacer dans le texte de l'alinéa 1^{er}, les mots « la base indiciaire » par les mots « l'échelle indiciaire »; la Commission adopte cette proposition.

Un autre membre estime qu'à l'alinéa 3 de l'amendement, les mots « le Ministre des Affaires économiques doit adapter le tableau annexé à la présente loi » doivent être remplacés par les mots « le Roi, sur proposition du Ministre des Affaires économiques, adaptera le tableau annexé à la présente loi ». C'est en effet le Roi qui, en vertu de la Constitution, est chargé de l'exécution des lois.

La Commission adopte cette proposition.

En conséquence, le texte de cet amendement, à l'exception du dernier alinéa qui disparaît comme il sera dit ci-après, est ajouté au § 1^{er} et se substitue au § 2 du projet initial.

§ 2 (nouveau).

Un membre cite deux exemples d'où il ressort que le texte actuel du § 1^{er} devrait être complété par un § 2.

Ainsi, le cas peut se présenter d'un propriétaire qui loue son habitation à un loyer de 100.000 francs pour la première année, de 150.000 francs pour la deuxième année et 200.000 francs pour la troisième année, parce que, au commencement du bail, l'immeuble n'était pas entièrement achevé.

Dans un autre cas, un propriétaire peut céder son immeuble à un jeune ménage ami contre un loyer réduit pour la première année en tenant compte de la modicité des revenus des intéressés.

Si le loyer peut uniquement être augmenté conformément aux dispositions du § 1^{er}, le propriétaire pourrait devenir la victime de son attitude raisonnable ou sociale envers le locataire.

C'est pourquoi l'intervenant estime qu'une disposition spéciale doit être prévue pour des cas de ce genre, bien entendu à la condition expresse que toute augmentation autre que celle prévue au § 1^{er} ne soit possible que dans des circonstances exceptionnelles tenant à l'état de l'immeuble ou à la condition des parties.

Plusieurs membres se rallient à cette opinion et proposent que les cas de l'espèce soient soumis au juge de paix, afin d'éviter tout abus.

Pour répondre à cette préoccupation, le Ministre dépose un amendement visant à insérer un § 2 (nouveau), libellé comme suit :

« Les augmentations de loyer convenues entre le bailleur et le locataire, pour autant qu'elles répondent à une contre-

tegenprestatie of gerechtvaardigd waren door sociale overwegingen, kunnen door de vrederechter die naar billijkheid oordeelt, geheel of ten dele, toegestaan worden. »

Een lid vraagt zich af of deze tekst geen herhaling is van het nieuwe lid 2, van artikel 5 (cf. bespreking van art. 4 van het ontwerp).

De Minister antwoordt ontkennend daar artikel 5 betrekking heeft op de huurovereenkomsten, die overeenkomstig artikel 3 van het ontwerp worden beschermd en artikel 2 daarentegen op alle huurovereenkomsten van toepassing is. Daarenboven heeft lid 2 van artikel 5 voornamelijk het geval op het oog waarin de verhuurder slechts over een bescheiden inkomen beschikt terwijl de huurder welstellend zou zijn.

Volgens een ander lid kan men niet in een zelfde zin spreken over een huurverhoging overeengekomen tussen partijen en toegestaan door de vrederechter; indien er een overeenkomst is tussen partijen is de tussenkomst van de vrederechter overbodig.

Daarom stelt dit lid de volgende wijziging voor :

« § 2. Alle andere verhogingen van de huurprijs bedongen tussen verhuurder en huurder, kunnen worden toegepast voor zover ze beantwoorden aan een tegenprestatie of gerechtvaardigd zijn door sociale overwegingen. Bij gebrek aan overeenstemming, oordeelt de vrederechter naar billijkheid. »

Deze tekst wordt door de Commissie aangenomen.

Onder de woorden « alle andere verhogingen » dient te worden verstaan de andere verhogingen dan deze bepaald in § 1.

Artikel 3 (art. 4 van de tekst aangenomen door de Commissie).

§ 1. Referentie naar kadastraal inkomen.

Een lid komt terug op de vraag welke de fundamentele bedoeling is van dit ontwerp : ofwel de strijd tegen de inflatie ofwel de bescherming van de economisch zwakken ?

In het eerste geval meent het lid dat alle huurprijzen onder toepassing van deze wet zouden dienen te vallen; in het tweede geval rijst de vraag of het kadastraal inkomen wel een criterium is en of de voorgestelde bedragen van respectievelijk 10.000, 12.000 en 20.000 wel aan het gestelde doel beantwoorden.

Voor een gemeente met 30.000 inwoners wordt een maximum kadastraal inkomen van 20.000 frank door het ontwerp voorgesteld. Een woning met een dergelijk kadastraal inkomen wordt minstens aan 5.000 frank per maand verhuurd. Kan men zulke huurder nog een huurder met een bescheiden inkomen noemen, vraagt het lid. Anderzijds is het niet uitgesloten dat sommige eigenaars van het huurgeld moeten leven.

De Minister antwoordt dat het inderdaad de bedoeling is van het ontwerp bij te dragen in de strijd tegen de inflatie maar dat het hoofddoel gelegen is in de bescherming van

partie ou qu'elles sont justifiées par des considérations sociales, peuvent être accordées en tout ou en partie par le juge de paix, qui statue en équité. »

Un membre se demande si ce texte ne constitue pas une répétition du nouvel alinéa 2 de l'article 5 (cf. la discussion de l'art. 4 du projet).

Le Ministre répond par la négative, étant donné que l'article 5 est relatif aux baux protégés conformément à l'article 3 du projet, alors que l'article 2 s'applique à tous les baux. Au surplus l'alinéa 2 de l'article 5 vise principalement les cas où le bailleur ne dispose que d'un revenu modeste alors que le locataire est fortuné.

Un autre commissaire estime qu'il n'est pas possible de parler, dans la même phrase, d'une augmentation de loyer convenue entre parties et accordée par le juge de paix. S'il y a convention entre parties, l'intervention du juge de paix est superflue.

Aussi ce membre propose-t-il la modification suivante :

« § 2. Toutes autres augmentations du loyer convenues entre le bailleur et le locataire peuvent être appliquées pour autant qu'elles répondent à une contrepartie ou qu'elles sont justifiées par des considérations sociales. En cas de désaccord, le juge de paix statue en équité. »

Ce texte est adopté par la Commission.

Par « toutes autres augmentations », il faut entendre les augmentations autres que celles prévues au § 1^{er}.

Article 3 (art. 4 du texte adopté par la Commission).

§ 1^{er}. Référence au revenu cadastral.

Un commissaire revient sur la question de savoir quel est l'objectif fondamental du projet : est-ce la lutte contre l'inflation ou la protection des économiquement faibles ?

Dans le premier cas, il considère que tous les loyers devraient tomber sous l'application de la loi; dans l'autre, on doit se demander si le revenu cadastral est vraiment un critère adéquat et si les montants proposés (respectivement 10.000, 12.000 et 20.000 francs) répondent bien au but poursuivi.

Pour une commune de 30.000 habitants, le projet propose un revenu cadastral maximum de 20.000 francs. Le loyer d'un immeuble d'habitation ayant un tel revenu cadastral est d'au moins 5.000 francs par mois. Le locataire peut-il encore en pareil cas être considéré comme un locataire à revenus modestes, demande l'intervenant. D'autre part, il n'est pas exclu que certains propriétaires doivent vivre des loyers.

Le Ministre répond que le projet a en effet pour but de contribuer à la lutte contre l'inflation, mais que son objectif primordial est de protéger de l'inflation les petits et

de kleine en middelgrote huurders tegen de inflatie zonder echter de belangen van de kleine eigenaars uit het oog te verliezen.

Een lid uit de wens dat een nieuw afzonderlijk bedrag van kadastraal inkomen voor de agglomeraties aan de voorgestelde bedragen zou toegevoegd worden. Er kan een te groot onderscheid zijn tussen enerzijds de gemeenten met 30.000 inwoners en anderzijds de agglomeraties met een veel groter bevolkingscijfer. Trouwens, doet hetzelfde lid opmerken, op het gebied van de registratierechten bestaan er ook vier categorieën.

Volgens een ander lid is de voorgestelde kadastrale inkomengrens te absoluut en wordt geen rekening gehouden met de grote gezinnen.

Een ander lid vraagt of het niet beter ware een dubbel criterium te voorzien : én een verwijzing naar het kadastraal inkomen én een verwijzing naar de huurprijs, zo zou men kunnen bepalen dat die huurovereenkomsten waarvan de jaarlijkse huurprijs minder is dan 120.000 frank en wanneer het kadastraal inkomen van het pand minder is dan respectievelijk 10.000 frank, 12.000 frank en 20.000 frank, onder toepassing van de wet vallen.

Een ander lid suggereert een variant voorstel volgens hetwelk die huurovereenkomsten onder de wet zouden vallen waarvan de huurprijs x pct. van het kadastraal inkomen niet overtreft.

De Minister antwoordt op deze suggesties :

1. Ter gelegenheid van de herziening van het kadastraal inkomen zullen de diensten van het kadaster, volgens de verstrekte inlichtingen, ook een gemiddelde huurprijs per gemeente bepalen. Dit werk is echter nog niet af zodat hiervan nog geen gebruik kan gemaakt worden in dit ontwerp.

2. De huurprijzen verschillen in grote mate van gemeente tot gemeente en zelfs van wijk tot wijk. Een referentie naar de werkelijk bestaande huurprijs zou derhalve een zeer verwarde en verschillende regeling in een zelfde wijk of gemeente tot gevolg hebben.

3. Op dit ogenblik zou men niet kunnen voorzien hoeveel huurovereenkomsten onder de wet zouden vallen zodat het zeer goed zou mogelijk zijn dat bij een referentie naar de huurprijs het doel dat aan de grondslag van huidig ontwerp ligt niet wordt verwezenlijkt.

Gemeubelde woningen en flats.

Sommige commissieleden komen terug op de vraag of de verwijzing naar het kadastraal inkomen geen bijzondere moeilijkheden zal stellen betreffende de gemeubelde woningen en appartementen.

Een lid antwoordt hierop dat het kadastraal inkomen van een woning of flat niet verhoogt door het feit van de meubilering.

moyens locataires, sans toutefois perdre de vue les intérêts des petits propriétaires.

Un membre souhaite que l'on ajoute aux montants proposés du revenu cadastral un nouveau montant spécialement prévu pour les agglomérations. Il peut y avoir de trop grandes différences entre les communes de 30.000 habitants et les agglomérations comptant une population beaucoup plus nombreuse. D'ailleurs, fait observer l'intervenant, n'existe-t-il pas déjà quatre catégories en matière de droits d'enregistrement ?

D'après un autre membre, le plafond du revenu cadastral proposé est trop absolu et l'on ne tient pas compte des familles nombreuses.

Un commissaire demande s'il ne serait pas préférable de prévoir un double critère : en faisant référence tant au revenu cadastral qu'au montant du loyer; ainsi, on pourrait prévoir que la loi sera applicable aux baux concernant des immeubles dont le loyer annuel est inférieur à 120.000 francs et dont le revenu cadastral est respectivement inférieur à 10.000 francs, 12.000 francs et 20.000 francs.

Un autre commissaire suggère une variante : entreraient dans le champ d'application de la loi les baux concernant des immeubles dont le loyer n'excède pas x p.c. du revenu cadastral.

Le Ministre répond à ces suggestions par les considérations suivantes :

1. A l'occasion de la révision des revenus cadastraux, les services du cadastre fixeront également d'après les renseignements fournis, un loyer moyen par commune. Ce travail n'est toutefois pas encore terminé et il n'est donc pas possible de tenir compte de ses résultats dans le présent projet.

2. Les loyers varient beaucoup d'une commune à l'autre, voire même d'un quartier à l'autre. Si donc on se référait aux loyers réels, on ne pourrait aboutir qu'à une réglementation extrêmement confuse et incohérente dans un même quartier ou une même commune.

3. Il serait impossible de prévoir à l'heure actuelle combien de baux tomberaient sous l'application de la loi et, par conséquent, il pourrait fort bien arriver que la référence au montant du loyer empêche d'atteindre l'objectif du projet.

Habitations et appartements meublés.

Plusieurs commissaires reviennent sur la question de savoir si la référence au revenu cadastral ne va pas entraîner des difficultés particulières en ce qui concerne les habitations et appartements meublés.

A cela un membre répond que le revenu cadastral d'une habitation ou d'un appartement n'augmente pas du fait de l'ameublement.

Wel bestaan er speciale fiskale bepalingen voor gemeubelde woningen, die tot gevolg hebben dat de globale inkomsten van een eigenaar van een gemeubelde woning hoger belast worden dan die van een eigenaar van een ongemeubelde woning.

De Minister doet echter opmerken dat de wetten op de inkomstenbelasting wel bijzondere bepalingen bevat voor de vaststelling van het kadastraal inkomen van gemeubelde woningen, waarop een lid antwoordt dat hier nog steeds de referentie jaren 1954-1955 gebezigd worden zodat een dergelijke vaststelling heden weinig betekenis heeft.

Een ander lid vindt het toch niet verantwoord dat een luxueus gemeubeld appartement, ingevolge zijn kleine oppervlakte en derhalve vallende onder de grens van het kadastraal inkomen, zal beschermd worden. Deze abnormaliteit zou kunnen vermeden worden indien men niet het kadastraal inkomen, doch wel de huurprijs als criterium zou nemen.

Uiteindelijk beslist de Commissie de gemeubelde woningen en flats niet uit te sluiten van de toepassing van deze wet.

In het tegenovergestelde geval zouden er immers veel misbruiken ontstaan. Het zou volstaan een tafel en enkele stoelen in een woning te plaatsen om ze als gemeubelde woning te verhuren en alzo aan de wet te ontsnappen. Daarentegen zullen er thans door het behoud van de gemeubelde woningen en flats in de tekst heel wat meer huurovereenkomsten vallen onder toepassing van de wet, wat alleszins een anti-inflatoir effect moet hebben.

Bij deze gelegenheid verstrekt de Minister gegevens betreffende het aantal woningen die onder de toepassing van de wet zullen vallen.

Verhogingstermijnen.

De tekst bepaalt dat om de twaalf maanden en voor het eerst op 1 december 1974 de huurprijs zal mogen aangepast worden. Een lid is van mening dat het hier niet meer gaat om misbruiken te beletten, doch wel om een penalisatie van de eigenaars, welke penalisatie het sterkst zal gevoeld worden door de kleine eigenaars.

Omrekeningsdatum : 1 januari 1973.

Een lid stelt de vraag waarom de huurprijs op zijn waarde per 1 januari 1973 moet berekend worden.

De Minister antwoordt hierop dat vooral sinds 1 januari 1973, de inflatie een werkelijk probleem is geworden.

Jaarlijkse aanpassing van huurprijs in overeenkomsten zonder voorziene indexverhoging.

Volgens het ontwerp mag een huurprijs die valt onder artikel 3 en die niet gekoppeld is aan een index, toch ver-

Il existe toutefois pour les habitations meublées des dispositions fiscales particulières en vertu desquelles les revenus globaux du propriétaire d'une habitation meublée sont taxés à un taux plus élevé que ceux du propriétaire d'une habitation non meublée.

Le Ministre fait toutefois remarquer que les lois relatives aux impôts sur les revenus contiennent des dispositions particulières pour la fixation du revenu cadastral des habitations meublées; à quoi un membre répond qu'en cette matière, ce sont toujours les années 1954-1955 qui sont utilisées comme années de référence, de sorte que les montants ainsi fixés n'ont plus guère de signification au moment présent.

Un autre membre estime qu'il ne se justifie quand même pas qu'un appartement luxueusement meublé puisse bénéficier de la protection légale en raison de sa superficie réduite, qui le classe en-dessous de la limite du revenu cadastral. Cette anomalie pourrait être évitée si l'on prenait pour critère non pas le revenu cadastral mais le loyer.

Finalement, la Commission décide de ne pas exclure les habitations et appartements meublés du champ d'application de la loi.

Une décision contraire donnerait d'ailleurs lieu à des abus. Il suffirait de placer une table et quelques chaises dans une habitation pour la louer comme habitation meublée et éluder ainsi la loi. Par contre, le maintien des habitations et des appartements meublés dans le texte se traduira par une augmentation sensible des baux qui tomberont dorénavant sous l'application de la loi, ce qui aura en tout cas un effet anti-inflationniste.

A cette occasion, le Ministre fournit des renseignements au sujet du nombre d'habitations qui tomberont sous l'application de la loi.

Délais d'augmentation.

Le texte prévoit que le loyer pourra être adapté tous les douze mois et pour la première fois au 1^{er} décembre 1974. Un membre est d'avis qu'il ne s'agit plus ici de prévenir les abus, mais bien d'une pénalisation des propriétaires, pénalisation qui sera le plus durement ressentie par les petits propriétaires.

Date de conversion : 1^{er} janvier 1973.

Un membre demande pourquoi le loyer doit être calculé à sa valeur au 1^{er} janvier 1973.

A cela le Ministre répond que c'est surtout depuis le 1^{er} janvier 1973 que l'inflation est devenue un véritable problème.

Adaptation annuelle du loyer dans les baux sans indexation prévue.

Suivant le projet, un loyer qui tombe sous l'application de l'article 3 et qui n'est pas lié à un indice peut néan-

hoogd worden door het werkelijk bedrag van de huurprijs per 1 januari 1973 met een coëfficiënt voorzien door § 4 te vermenigvuldigen.

Een lid is wel akkoord dat een dergelijke bepaling zou toegepast worden op huurovereenkomsten van onbepaalde duur, doch niet op overeenkomsten van bepaalde duur. In dit laatste geval hebben de partijen zich vrijelijk verbonden voor een welbepaalde duur; waarom moet er thans een aanpassing worden opgelegd, die de partijen bij het sluiten van de overeenkomst niet hebben gewild?

Hoogstens zou, aldus het lid, de aanpassing van de huurprijs in contracten van bepaalde duur kunnen toegelaten worden ter gelegenheid van de verlenging van deze overeenkomsten.

De Minister kan deze zienswijze niet bijtreden omdat de overeenkomsten van bepaalde duur sinds lang kunnen afgesloten zijn en dat op een ogenblik dat de inflatie niet was te voorzien. Mocht de wetgever hier niet ingrijpen, wat hij alleszins kan doen, dan zouden vooral de kleine eigenaars het slachtoffer zijn.

Daarenboven vestigt de Minister de aandacht op § 6 van artikel 3 volgens welke geen huurverhoging mag toegepast worden bij een nieuwe huurovereenkomst, een verlenging of overdracht van de bestaande overeenkomst, zodat de voorgestelde jaarlijkse aanpassing van de huurprijs toch noodzakelijk is.

Een lid is echter van mening dat de aanpassing wel zou kunnen toegepast worden op de overeenkomsten die verstrijken vóór 31 december 1976, doch niet op de overeenkomsten waarvan de duur een einde neemt na 31 december 1976.

Als men niet toelaat de huurprijs van de overeenkomsten van bepaalde duur aan te passen, dan penaliseert men die eigenaars, die een schriftelijke overeenkomst hebben afgesloten dan wanneer hun langs alle zijden altijd werd aangeraden de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen, aldus de Minister.

De Commissie spreekt zich eenparig uit tegen de aanpassing in geval geen indexering was voorzien, zoals door lid 3 van het oorspronkelijk artikel 3 (thans art. 4) van het ontwerp was bepaald.

De Regering dient vervolgens een amendement in waarbij wordt voorgesteld de tekst van § 1 te vervangen door wat volgt :

« § 1. Wanneer het kadastraal inkomen van verhuurde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen lager is dan :

» 10.000 frank in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners;

» 12.000 frank in de gemeenten met 5.000 inwoners tot minder dan 30.000;

» 20.000 frank in de gemeenten met 30.000 inwoners en meer,

» mag de huurprijs slechts om de twaalf maanden verhoogd worden, voor de eerste maal op 1 februari 1975.

moins être augmenté en multipliant le montant réel du loyer au 1^{er} janvier 1973 par le coefficient prévu au § 4.

Un commissaire est d'accord pour qu'une telle disposition soit appliquée aux baux de durée indéterminée, mais pas à ceux de durée déterminée. Dans ce dernier cas, les parties se sont librement engagées pour une durée bien déterminée; pourquoi faudrait-il leur imposer une adaptation qu'elles n'ont pas voulu insérer dans le bail au moment où il a été conclu ?

Tout au plus, poursuit ce membre, pourrait-on autoriser l'adaptation du loyer pour les contrats de durée déterminée à l'occasion de leur prorogation.

Le Ministre ne peut souscrire à cette opinion parce que les baux de durée déterminée peuvent avoir été conclus depuis longtemps et à une époque où l'inflation n'était pas prévisible. Si le législateur n'intervenait pas, mais en toute hypothèse il le peut, ce seraient surtout les petits propriétaires qui seraient les victimes.

Par ailleurs, le Ministre attire l'attention sur le § 6 de l'article 3 aux termes duquel aucune augmentation de loyer ne peut être appliquée en cas de nouveau bail, de prorogation ou de cession d'un bail existant, de sorte que l'adaptation annuelle proposée reste quand même nécessaire.

Un commissaire est toutefois d'avis que la variation pourrait être appliquée aux baux venant à expiration avant le 31 décembre 1976, mais non à ceux qui viennent à échéance après cette date.

Le Ministre déclare qu'en n'autorisant pas la variation du prix du loyer des baux de durée déterminée, on pénalise les propriétaires qui ont conclu un bail écrit alors que, de tous côtés, on leur a toujours conseillé d'établir le bail par écrit.

La Commission se prononce à l'unanimité contre l'adaptation au cas où le loyer ne serait pas lié à un indice, adaptation qui était prévue par l'alinéa 3 de l'article 3 initial (actuellement art. 4) du projet.

Le Gouvernement présente ensuite un amendement proposant de remplacer le § 1^{er} par le texte suivant :

« § 1^{er}. Lorsque le revenu cadastral des immeubles ou parties d'immeuble ne dépasse pas :

» 10.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants;

» 12.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement;

» 20.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus,

» le loyer ne peut être augmenté que tous les douze mois et pour la première fois le 1^{er} février 1975.

» Indien de huurovereenkomst afgesloten werd vóór 1 januari 1973 en bedongen was dat de huurprijs zou veranderen in verhouding tot een indexcijfer, wordt het bedrag van die huurprijs, nadat hij eerst op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend aan de hand van de in artikel 2 bepaalde formule, vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt.

» Indien de huurprijs afgesloten is na 1 januari 1973 en bedongen was dat de huurprijs zou veranderen in verhouding tot een indexcijfer, kan het bedrag van die huurprijs maar verhoogd worden indien de overeenkomst afgesloten werd sedert ten minste twaalf maanden; in dat geval mag de basishuurprijs vermenigvuldigd worden met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt.

» Indien niet bedongen was dat de huurprijs zou veranderen in verhouding tot een indexcijfer, kan de huurprijs maar verhoogd worden door de huurprijs te vermenigvuldigen met de overeenkomstig § 4 te bepalen coëfficiënt, ten vroegste op 1 februari 1975, voor zover de huurovereenkomst afgesloten is sedert ten minste twaalf maanden. »

Ter verantwoording van dit amendement doet de Minister gelden dat het niet billijk zou zijn dat deze huurovereenkomsten die eveneens vallen onder de bepalingen van artikel 3 en volgende van de wet, volledig zouden gestabiliseerd zijn. De mogelijkheid tot verhoging mag echter niet terugwerken op de huurprijzen betaald op 1 januari 1973, daar dit een huurverhoging zou uitmaken die gelijkwaardig is aan een volgens overeenkomst geïndexeerde huurprijs.

Deze aanpassing kan rechtvaardigheidshalve slechts ingaan na de termijn van twaalf maanden en op een huur die toegepast werd op 1 januari 1975.

Een lid stelt voor de referentiedatum van 1 februari 1975 te vervangen door 1 december 1974. Zo kan mits een nadere precisering § 5 van artikel 3 wegvallen, wat door de Commissie wordt aanvaard.

De Regering stelt vervolgens in een werkdokument de volgende nieuwe tekst van § 1 voor :

« Wanneer het kadastraal inkomen van verhuurde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen lager is dan :

» 10.000 frank in de gemeenten met minder 5.000 inwoners;

» 12.000 frank in de gemeenten met 5.000 inwoners tot minder dan 30.000;

» 20.000 frank in de gemeenten met 30.000 inwoners en meer,

» mogen de huurprijzen slechts op 1 december 1974 aangepast worden en vervolgens om de twaalf maand overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen :

» 1° indien de huurovereenkomst afgesloten werd vóór 1 januari 1973 en wanneer een periodieke aanpassing van de huurprijs werd bedongen, al dan niet gekoppeld aan een

» Si le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1973 et s'il avait été convenu que le loyer varierait en fonction de l'indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 au moyen de la formule prévue à l'article 2, sera multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4.

» Si le bail a été conclu après le 1^{er} janvier 1973 et s'il a été convenu que le loyer varierait en fonction d'un indice, le montant de ce loyer ne peut être augmenté que si le bail est conclu depuis douze mois au moins; dans ce cas, le loyer de base peut être multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4.

» S'il a été convenu que le loyer ne varierait pas en fonction d'un indice, le loyer ne peut être augmenté qu'en multipliant le loyer par un coefficient déterminé au § 4, au plus tôt le 1^{er} février 1975, pour autant que le bail est conclu depuis douze mois au moins. »

Le Ministre justifie cet amendement en faisant valoir qu'il ne serait pas équitable que pareils loyers, auxquels s'appliquent également les dispositions des articles 3 et suivants de la loi, demeurent totalement bloqués. L'augmentation ne peut cependant pas rétroagir au 1^{er} janvier 1973, sans quoi le loyer payé à l'époque serait relevé dans les mêmes proportions que celui indexé en vertu d'un bail.

Ce rajustement ne peut raisonnablement s'opérer qu'après un délai de douze mois et ne s'appliquer qu'à un loyer pratiqué le 1^{er} janvier 1975.

Un membre propose de remplacer la date de référence du 1^{er} février 1975 par celle du 1^{er} décembre 1974. Ainsi le § 5 de l'article 3 peut être supprimé; la Commission adopte cette proposition.

Le Gouvernement propose ensuite dans un document de travail le nouveau texte suivant pour le § 1^{er} :

« Lorsque le revenu cadastral des immeubles ou parties d'immeubles loués ne dépasse pas :

» 10.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants;

» 12.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement;

» 20.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus,

» les loyers ne peuvent être adaptés qu'au 1^{er} décembre 1974 et par la suite tous les douze mois, conformément aux dispositions suivantes :

» 1° si le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1973 et si une adaptation périodique du loyer a été convenue, liée ou non à un indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé

index, wordt het bedrag van die huurprijs, nadat hij eerst op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend aan de hand van de in artikel 2 bepaalde formule, vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt;

» 2° indien de huurovereenkomst afgesloten werd na 1 januari 1973 en wanneer een periodieke aanpassing van de huurprijs werd bedongen, al dan niet gekoppeld aan een index, wordt het bedrag van een basishuurprijs vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt, voor zover de huurovereenkomst afgesloten werd sedert ten minste twaalf maanden. »

Ter verduidelijking geeft de Minister de volgende voorbeelden :

Voor de toepassing van § 1, 1° :

Huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973.

Huurovereenkomst op 1 januari 1968 : met juiste berekening van indexatie.

Beginhuur : 2.000 frank.

Is op 1 januari 1973 = 2.485 (2.000 × 1,2424).

Aanpassing vanaf 1 december 1974 : 2.485 × coëfficiënt (b.v.) 1,20 = 2.982 frank.

In werkelijkheid betaald op 1 februari 1975 :

$$\frac{2.000 \times 136,5}{87,63} = 3.115 \text{ frank.}$$

De verhuurder zal dus het na 1 december 1974 te veel betaalde op de komende huurprijs moeten verrekenen.

In geval van huurovereenkomst afgesloten op dezelfde datum en voor hetzelfde bedrag maar met verkeerde indexatie (b.v. 5 p = 5 pct. of indexatie op geïndexeerde huurprijs) kan op 1 januari 1973 de huurprijs niet meer bedragen dan 2.485 frank, bedrag waarop dan de coëfficiënt moet worden toegepast — zie hoger.

Voor de toepassing van § 1, 2° :

1. Huurovereenkomst afgesloten na 1 januari 1973 :

B.v. in mei 1973 met indexatie op basis van april 1973 : 111,33 aan 2.500 frank (basishuurprijs).

Moet op 1 december 1974 worden vastgesteld : 2.500 (basishuurprijs × coëfficiënt (b.v. 1,10) = 2.750 frank.

Volgens indexatie betaalt de huurder op datum van 1 februari 1975 :

$$\frac{2.500 \times 136,59}{111,33} = 3.067 \text{ frank.}$$

Er moet dus verrekend worden voor het vanaf 1 december 1974 te veel betaalde.

2. Huurovereenkomst afgesloten op 1 februari 1974 aan 2.600 frank met indexatie is op 1 december 1974 geen

à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 au moyen de la formule prévue à l'article 2, sera multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4;

» 2° si le bail a été conclu après le 1^{er} janvier 1973 et si une adaptation périodique du loyer a été convenue, liée ou non à un indice, le montant du loyer de base est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4, pour autant que le bail a été conclu depuis douze mois au moins. »

En guise d'illustration, le Ministre donne les exemples suivants :

Pour l'application du § 1^{er}, 1° :

Contrats de location passés avant le 1^{er} janvier 1973.

Contrat de location au 1^{er} janvier 1968 : avec calcul exact de l'indexation.

Loyer de début : 2.000 francs.

Au 1^{er} janvier 1973, est égal à 2.485 (2.000 × 1,2424).

Adaptation au 1^{er} décembre 1974 : 2.485 × coefficient (p.e.) 1,20 = 2.982 francs.

En réalité, payé au 1^{er} février 1975 :

$$\frac{2.000 \times 136,5}{87,63} = 3.115 \text{ francs.}$$

Le propriétaire devra donc déduire du prochain prix de location ce qui a été payé en trop après le 1^{er} décembre 1974.

En cas de contrat de location passé à la même date et pour le même montant mais avec indexation erronée (p.e. 5 p = 5 p.c. ou indexation sur prix de location indexé), le prix de location ne peut pas dépasser 2.485 francs au 1^{er} janvier 1973, montant sur lequel doit alors être appliqué le coefficient — voir ci-dessus.

Pour l'application du § 1^{er}, 2° :

1. Contrat de location passé après le 1^{er} janvier 1973.

P.e. en mai 1973 avec indexation sur base du mois d'avril 1973 : 111,33 à 2.500 francs (prix de location de base).

Doit être fixé au 1^{er} décembre 1974 : 2.500 (prix de location de base × coefficient (p.e. 1,10) = 2.750 francs.

Suivant indexation, le locataire paie à la date du 1^{er} février 1975 :

$$\frac{2.500 \times 136,59}{111,33} = 3.067 \text{ francs.}$$

On doit donc rembourser ce qui a été payé en trop à partir du 1^{er} décembre 1974.

2. Contrat de location passé le 1^{er} février 1974 pour un montant de 2.600 francs avec indexation, ne compte pas

twaalf maand oud. De eerste aanpassing mag derhalve geschieden op 1 december 1975. Tot op die datum blijft de basishuurprijs ongewijzigd.

Huurprijs blijft van 1 december 1974 tot 1 december 1975 aan 2.600 frank.

Het na 1 december 1974 te veel betaalde moet worden verrekend.

Een lid is gekant tegen het nieuwe 2° sub van § 1. In sommige streken is het de gewoonte dat een woning voor minimum één jaar verhuurd wordt. Indien een woning b.v. werd verhuurd op 15 februari 1974 kan slechts de eerste verhoging worden toegepast op 1 februari 1976.

De datum van 1 februari 1974 gaat niet op, aldus het lid; het zou de datum moeten zijn waarop na één jaar de wettelijke verlenging intreedt.

De Minister stelt voor in § 6 de woorden « wettelijke of contractuele » in te voegen vóór het woord « verlenging » om deze moeilijkheid op te lossen. Zo kan lid 4 van § 1 wegvallen. Dit voorstel wordt door de Commissie aanvaard.

§ 2.

Deze paragraaf werd zonder opmerkingen aanvaard.

§ 3.

Een lid stelt voor de tekst van § 3 te verduidelijken daar de zin veel te lang is.

De volgende nieuwe tekst wordt aanvaard :

« § 3. Wanneer voor het verhuurd onroerend goed het kadastraal inkomen niet is vastgesteld, wordt zulks, voor de toepassing van deze wet, door de partijen in gemeen overleg bepaald of, indien zij het niet eens worden, door het bestuur van het kadaster.

» Voor de vaststelling van het kadastraal inkomen van een gedeelte van het verhuurd onroerend goed, wordt rekening gehouden met een proportionele verdeling van het globaal kadastraal inkomen naar verhouding met de belangrijkheid van de gehuurde plaatsen. »

§ 4.

Een lid stelt de vraag wat de coëfficiënten waarvan sprake eigenlijk betekenen.

Ofwel zullen deze de mathematische weergave zijn van de stijging van de index der consumptieprijzen en dan zijn zij overbodig; ofwel zullen zij lager zijn en dit dan met de bedoeling om de huurprijzen te drukken.

De huidige tekst geeft, volgens een ander lid, een al te grote vrijheid aan de Regering. Daarom vraagt het lid of in de wet zelf niet een aantal regels kunnen ingeschreven worden, die als basis zullen dienen voor de vaststelling van de coëfficiënten of voor een eventuele correctie van het indexcijfer.

Meerdere leden drukken de wens uit dat die coëfficiënten niet te veel zouden afwijken van het indexcijfer der consumptieprijzen.

douze mois au 1^{er} décembre 1974. La première adaptation ne peut pas conséquent avoir lieu qu'au 1^{er} décembre 1975. Jusqu'à cette date, le prix de location de base reste inchangé.

Le prix de location reste à 2.600 francs du 1^{er} décembre 1974 au 1^{er} décembre 1975.

Ce qui a été payé en trop après le 1^{er} décembre 1974 doit être remboursé.

Un commissaire n'approuve pas la disposition figurant au nouveau 2° du § 1^{er}. Il est d'usage dans certaines régions qu'un immeuble d'habitation soit loué pour un an au moins. Si un tel immeuble a été loué p.ex. le 15 février 1974, la première augmentation ne pourra être appliquée qu'au 1^{er} février 1976.

La date du 1^{er} février 1974 ne convient pas, poursuit l'intervenant; ce devrait être la date à laquelle commence, après un an, la prorogation légale.

Afin de résoudre cette difficulté, le Ministre propose d'insérer au § 6 les mots « légale ou contractuelle » après le mot « prorogation ». L'alinéa 4 du § 1^{er} pourra ainsi être supprimé. La Commission adopte cette proposition.

§ 2.

Ce paragraphe est adopté sans observation.

§ 3.

Un membre propose de clarifier le texte du § 3, la phrase étant beaucoup trop longue.

La Commission adopte le nouveau texte suivant :

« § 3. Au cas où le revenu cadastral de l'immeuble loué n'est pas établi, il sera déterminé de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par l'administration du cadastre.

» Pour l'établissement du revenu cadastral d'une partie de l'immeuble loué, il sera tenu compte d'une répartition proportionnelle du revenu cadastral global par rapport à l'importance des lieux loués. »

§ 4.

Un membre demande quelle est la signification exacte des coefficients dont il est question.

Ou bien ils seront le reflet mathématique de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, alors ils seront superflus; ou bien ils seront inférieurs, et ce dans le but de comprimer les loyers.

Un autre membre estime que le texte actuel accorde trop de liberté au Gouvernement. C'est pourquoi il demande si l'on ne pourrait pas inscrire dans le texte même de la loi un certain nombre de règles qui serviraient de base pour fixer les coefficients ou pour corriger éventuellement l'indice.

Plusieurs membres souhaitent que ces coefficients ne s'écartent pas trop de l'indice des prix à la consommation.

De Minister beaamt deze wens. Hij onderlijnt tevens dat deze coëfficiënten zullen vastgesteld worden bij koninklijk besluit in Ministerraad genomen zodat het een collectieve beslissing is van de Regering, wat toch een waarborg biedt.

Naar alle waarschijnlijkheid zullen deze coëfficiënten de stijging van de index der consumptieprijzen benaderen, behalve wanneer de inflatie te groot zou zijn. In dit laatste geval zal de Regering wellicht lagere coëfficiënten bepalen.

Een lid vraagt waarom er sprake is van « coëfficiënten » wat verschillende coëfficiënten veronderstelt.

De Minister verklaart dat er inderdaad verschillende coëfficiënten zullen bepaald worden. Zo zal voor de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973 een zelfde coëfficiënt gelden. Voor de huurovereenkomsten afgesloten na 1 januari 1973 kunnen er verscheidene coëfficiënten bepaald worden. Deze kunnen hetzij per jaar hetzij per maand vastgesteld worden.

Volgens een lid zullen de drie criteria waarop deze wet gesteund is, nl. het bevolkingscijfer, het kadastraal inkomen en het indexcijfer grondige wijzigingen hebben ondergaan gedurende de tijd dat deze wet zal van kracht zijn. Zo zal het bevolkingscijfer in veel gemeenten zich wijzigen door de fusies van gemeenten, terwijl het kadastraal inkomen binnen afzienbare tijd zal aangepast worden en het indexcijfer der consumptieprijzen alleszins nog zal evolueren.

Een ander lid vreest dat de bevolking moeilijk deze aanpassingen zal kunnen volgen.

De Minister wijst er echter op dat de aanpassing maar éénmaal per jaar op een vaste datum gebeurt en dat hierover een ruime informatie zal verstrekt worden.

Ten slotte wordt de oorspronkelijk voorziene datum van 15 januari vervangen door 15 november (zie blz. 21).

§ 4 wordt aangenomen.

§ 5.

De oorspronkelijke § 5 wordt geschrapt (zie blz. 21) en de oorspronkelijke § 6 wordt § 5.

Zoals reeds aangehaald, was de Commissie het eens om de woorden « wettelijke of contractuele » in te voegen vóór het woord « verlenging ».

Sommige leden vrezen dat de aanpassing van de huurprijs van de overeenkomsten, die vernieuwd, verlengd of overgedragen worden, voor sommige onder hen wel eens een huurprijsverhoging van 40 tot 50 pct. zou kunnen tot gevolg hebben, zodat deze bepaling een sterk inflatoir gevolg zou hebben. Daarom stellen zij voor dat de aanpassing niet hoger mag zijn dan deze voorzien door § 1, wat door de Commissie aanvaard wordt.

Het is echter, aldus een lid, noodzakelijk te preciseren wat moet verstaan worden onder de woorden « welke voortvloeit uit de bepalingen van § 1 ». Gaat het hier om de basishuur-

Le Ministre pense de même. Il ajoute que ces coefficients seront fixés par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres et qu'il s'agira donc d'une décision collective du Gouvernement, ce qui constitue tout de même une garantie.

Selon toute vraisemblance, ces coefficients suivront approximativement l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, sauf au cas où l'inflation prendrait des proportions excessives. En pareille hypothèse, le Gouvernement fixerait sans doute des coefficients moins élevés.

Un commissaire demande pourquoi il est question de « coefficients », ce qui suppose qu'il y en aura plusieurs.

Le Ministre répond qu'effectivement, plusieurs coefficients seront fixés. Ainsi, pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1973, il y aura un coefficient unique, mais pour les baux conclus après la même date, on pourra fixer différents coefficients. Ceux-ci pourront être fixés par an ou par mois. Cette question devra faire l'objet de délibérations ultérieures.

Un commissaire fait observer que les trois critères sur lesquels se fonde le projet, c'est-à-dire le chiffre de la population, le revenu cadastral et l'indice des prix à la consommation, auront subi de profondes mutations avant que la loi n'entre en vigueur. Ainsi, le chiffre de la population de maintes communes changera-t-il par suite des fusions, tandis que le revenu cadastral sera adapté à brève échéance et que l'indice des prix à la consommation poursuivra malgré tout son évolution.

Un autre commissaire craint que nos concitoyens n'aient bien des difficultés à suivre ces adaptations.

Le Ministre fait toutefois observer que le rajustement ne doit avoir lieu qu'une fois par an et à date fixe et que le public sera largement informé à ce sujet.

En conclusion, la date initialement prévue du 15 janvier est remplacée par celle du 15 novembre (voir p. 21).

Le § 4 est adopté.

§ 5.

Le § 5 du texte initial est supprimé (voir p. 21), le § 6 devenant dès lors le § 5.

Comme il a déjà été dit, la Commission a décidé d'insérer après le mot « prorogation » les mots « légale ou contractuelle ».

Certains membres craignent qu'en cas de nouveau bail, de prorogation ou de cession de bail, le rajustement du loyer ne puisse imposer à certains locataires une augmentation de 40 à 50 p.c., de sorte que cette disposition aurait une incidence nettement inflationniste. C'est pourquoi ils proposent que le rajustement ne puisse être supérieur à celui que prévoit le § 1^{er}; la Commission adopte cette proposition.

Il est cependant nécessaire, déclare un autre membre, de préciser ce qu'il faut entendre par les mots « qui résulte de l'application des dispositions du § 1^{er} ». S'agit-il ici du loyer

prijs, op zijn waarde per 1 januari 1973 gerekend en worden hierop de coëfficiënten toegepast of gaat het hier om de huurprijs op de dag van de verlenging en worden daarop de coëfficiënten toegepast? Op welke datum en met welke coëfficiënt, die van 1974 of 1975, zal de aanpassing van de huurprijs in overeenkomsten van onbepaalde duur toegepast en berekend worden, vraagt hetzelfde lid.

Na een gedachtenwisseling opteert de Commissie, wat de niet-geïndexeerde overeenkomsten betreft, terug te gaan naar de formule van het oorspronkelijk ontwerp, zijnde de werkelijke huurprijs per 1 januari 1973, met toepassing van de coëfficiënten en voor de toekomst (d.i. na 31 december 1976) de indexaanpassingen.

De Regering stelt een nieuwe tekst voor luidend als volgt :

« § 5. In geval van nieuwe huurovereenkomst, van overdracht of van wettelijke of contractuele verlenging van de huurovereenkomst :

» a) indien bedongen was dat de huur al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de bepalingen van § 1 van dit artikel;

» b) indien niet bedongen was dat de huur zou schommelen zoals onder a) vermeld, mag de formule voorzien bij artikel 2, worden ingebracht in de huurovereenkomst zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van § 1 van dit artikel.

» De huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973 worden geacht op deze datum een aanvang te hebben genomen.

» Indien de aldus berekende huurprijs merklijk afwijkt van de normale huurwaarde van het goed, kan de vrederechter de huurprijs naar billijkheid vaststellen. »

Voor de toepassing van § 5, littera b), geeft de Minister nog de volgende voorbeelden :

Overeenkomst die in geen indexatie voorziet.

1. Huurovereenkomst van bepaalde duur, afgesloten op 1 januari 1970 aan 2.000 frank voor zes jaar. Op 1 januari 1976 mag, ingevolge artikel 4, § 5, zo het contract verlengd wordt, de indexclausule worden ingevoerd.

Artikel 4, § 1, blijft echter van toepassing tijdens de duurtijd van de wet zodat de aanpassing als volgt geschiedt :

Huurprijs 1 januari 1970 = Huurprijs 1 januari 1973 = $2.000 \times \text{coëfficiënt b.v. } 1,20 = 2.400$ frank vanaf 1 januari 1976.

De volgende aanpassing zal mogen geschieden op 1 december 1976 overeenkomstig de dan geldende coëfficiënt.

2. Contracten van onbepaalde duur zonder indexatie, afgesloten op 1 januari 1970 en vallende onder artikel 3 van het ontwerp.

de base, calculé à sa valeur au 1^{er} janvier 1973, et les coefficients lui sont-ils appliqués, ou bien du loyer à la date de la prorogation et les coefficients doivent-ils alors être appliqués à ce dernier montant? A quelle date et avec quel coefficient, celui de 1974 ou de 1975, le rajustement du loyer pour les baux à durée indéterminée sera-t-il calculé et appliqué?

Après un échange de vues, la Commission décide, en ce qui concerne les baux non indexés, d'en revenir à la formule du projet initial, c'est-à-dire au loyer réel au 1^{er} janvier 1973, moyennant application des coefficients et, pour l'avenir, c'est-à-dire après le 31 décembre 1976, des indexations.

Le Gouvernement propose un nouveau texte rédigé comme suit :

« § 5. En cas de nouveau bail, de cession ou de prorogation légale ou contractuelle du bail :

» a) s'il avait été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application des dispositions du § 1^{er} du présent article.

» b) s'il n'avait pas été convenu de faire varier le loyer comme cité sous a) ci-dessus, la formule prévue à l'article 2 peut être introduite dans le bail, sans préjudice des dispositions du paragraphe 1^{er} du présent article.

» Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1973 sont censés avoir pris cours à cette date.

» Si le loyer ainsi calculé s'écarte sensiblement de la valeur locative normale du bien, le juge de paix pourra déterminer en équité le loyer. »

Pour ce qui concerne l'application du § 5, b), le Ministre donne encore les exemples suivants :

Contrat ne prévoyant aucune indexation.

1. Contrat de location de durée déterminée, passé le 1^{er} janvier 1970 pour un montant de 2.000 francs et pour une durée de six ans. En vertu de l'article 4, § 5, si le contrat est prorogé, la clause d'indexation peut être instaurée au 1^{er} janvier 1976.

L'article 4, § 1^{er}, reste toutefois d'application pendant toute la durée d'exécution de la loi, de sorte que l'adaptation se fait comme suit :

Loyer au 1^{er} janvier 1970 = loyer au 1^{er} janvier 1973 = $2.000 \times \text{coefficient}$, par exemple, $1,20 = 2.400$ francs à partir du 1^{er} janvier 1976.

L'adaptation suivante pourra avoir lieu le 1^{er} décembre 1976, conformément au coefficient qui sera alors en vigueur.

2. Contrats de durée indéterminée et sans indexation, passés au 1^{er} janvier 1970 et relevant de l'article 3 du projet.

Worden op het ogenblik van de publicatie van deze wet wettelijk verlengd ingevolge artikel 6. Op dat ogenblik mag de indexclausule worden ingelast en berekening van artikel 4, § 1, toegepast d.w.z. :

Huur 1 januari 1970 = 1 januari 1973 × coëfficiënt bij 1,20 = 2.400 frank.

De volgende aanpassing mag geschieden op 1 december 1975 overeenkomstig de dan geldende coëfficiënt.

Wat betreft de voorlaatste alinea, liet een lid opmerken dat het hier gaat om de huurprijs zodat dit ook uitdrukkelijk dient gezegd te worden.

Daarom stelt het lid voor deze tekst te wijzigen als volgt :

« De huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973 worden, wat de huurprijs betreft, geacht op deze datum een aanvang te hebben genomen. »

Deze wijziging wordt door de Commissie aanvaard.

Vervolgens worden de woorden (a) en (b) geschrapt evenals de woorden « zoals onder a) vermeld ».

In de laatste alinea van de Franse tekst wordt het woord « déterminer » vervangen door « en fixer le montant ».

§ 5 wordt aangenomen.

Amendement.

Op het oorspronkelijk ontwerp had een lid een amendement ingediend ertoe strekkende aan artikel 3 een § 7 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 7. De bepalingen van dit artikel zijn niet toepasselijk, indien de verhuurder bewijst dat zijn netto-belastbaar inkomen niet meer bedraagt dan het dubbele van het bestaansminimum, bedoeld door de wet van 7 augustus 1974 tot instelling van het recht op een bestaansminimum. »

De indiener van het amendement voert aan dat er heel wat bescheiden eigenaars zijn, die hun leven lang gewerkt hebben voor het verwerven van een kleine woning, die zij nu verhuren. Zij moeten leven van de huur en van een klein pensioen.

Daarom stelt de auteur van het amendement voor de bepalingen van artikel 3 niet toe te passen op dergelijke gevallen. Als criterium zou kunnen genomen worden het netto-belastbaar inkomen voor zover het niet hoger is dan het dubbele van het bestaansminimum, voorzien door de wet van 7 augustus 1974. Dit bestaansminimum voor een gezin werd vastgesteld op 72.000 frank.

Een lid is van oordeel dat het criterium van het netto-belastbaar inkomen zeer verstrekkende gevolgen kan hebben. Er zijn veel personen die geen belastbaar inkomen hebben. Anderen geraken niet aan het belastbaar bedrag hoewel zij verschillende eigendommen hebben.

Ils seront légalement prorogés, en vertu de l'article 6, au moment de la publication de la loi. A ce moment, la clause d'indexation pourra être instaurée et le mode de calcul prévu à l'article 4, § 1^{er}, pourra être appliqué, ce qui donnera :

Loyer au 1^{er} janvier 1970 = loyer au 1^{er} janvier 1973 × coefficient 1,20 = 2.400 francs.

L'adaptation subséquente pourra avoir lieu le 1^{er} décembre 1975, conformément au coefficient qui sera d'application à ce moment.

En ce qui concerne l'avant-dernier alinéa, un commissaire fait observer qu'il s'agit en fait du loyer et qu'il faudrait donc le dire expressément.

Aussi propose-t-il de modifier ce texte comme suit :

« Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1973 sont censés, en ce qui concerne le montant du loyer, avoir pris cours à cette date. »

Cette modification est adoptée par la Commission.

Elle décide ensuite de supprimer les mentions (a) et (b), de même que les mots « comme prévu sous a) ».

Au dernier alinéa du texte français, le mot « déterminer » est remplacé par les mots « en fixer le montant ».

Le § 5 est adopté.

Amendement.

Le texte initial du projet fait l'objet d'un amendement visant à compléter l'article 3 par un § 7, rédigé comme suit :

« § 7. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque le bailleur apporte la preuve que ses revenus nets imposables ne dépassent pas le double du minimum de moyens d'existence prévu par la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence. »

L'auteur de l'amendement justifie son texte en soulignant que bien des petits propriétaires ont travaillé toute leur vie en vue d'acquérir une petite habitation qu'ils donnent actuellement en location. Ils doivent vivre de ce loyer et d'une petite pension.

C'est pourquoi l'auteur de l'amendement propose de ne pas appliquer les dispositions de l'article 3 aux cas de ce genre. On pourrait prendre comme critère le revenu net imposable pour autant qu'il ne dépasse pas le double du minimum de moyens d'existence prévu par la loi du 7 août 1974. Ce minimum est fixé à 72.000 francs pour un ménage.

Un commissaire est d'avis que le critère du revenu net imposable peut avoir des conséquences très étendues. Beaucoup de personnes n'ont pas de revenu imposable. D'autres n'atteignent pas le montant imposable, malgré qu'elles possèdent diverses propriétés.

Een ander lid waarschuwt voor overdrijvingen in de richting van de verhuurders. Er zijn ook huurders die in moeilijke financiële omstandigheden moeten leven. Daarom stelt het lid voor een beroep te doen op de vrederechter, die met de situatie van beiden, zowel van de huurder als van de verhuurder, zal dienen rekening te houden.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

« De vrederechter, naar billijkheid oordelend, kan een gelijkaardige verhoging van de huurprijs toestaan, rekening houdend met de respectieve sociale toestand der partijen. »

Deze tekst wordt door de Commissie aanvaard en zal als § 2 ondergebracht worden in artikel 5 (tekst van de Commissie).

De bedoeling van deze tekst is — en dit wensen alle commissieleden te benadrukken — dat de vrederechter vooral moet rekening houden met de toestand van de verhuurder, die zonder deze inkomsten niet kan leven, doch ook met de omstandigheden waarin de huurder moet leven.

Artikel 4 (art. 5 van de tekst van de Commissie).

§ 1.

Een lid stelt vast dat de tekst in niets voorziet voor het geval dat de huurder zelf verbeteringen aanbrengt.

De Minister acht dit overbodig daar de huurder dit maar zal doen met voorafgaand akkoord tussen partijen.

§ 2.

Zoals hoger aangehaald, wordt de tekst, die tot stand kwam naar aanleiding van de bespreking van een amendement, als § 2 ingevoegd.

Artikel 5 van de tekst van de Commissie voorziet dus in twee mogelijkheden om de huur meer te verhogen dan bepaald is in artikel 4 : ten eerste (§ 1), kan de vrederechter, wanneer de partijen het niet eens zijn, zulk een verhoging toestaan als tegenprestatie voor sommige verbeterings- of verbouwingswerken die de eigenaar of de verhuurder heeft uitgevoerd, ten tweede (§ 2), kan de vrederechter een soortgelijke verhoging van de huurprijs toestaan met inachtneming van de respectievelijke sociale toestand van de partijen.

Een lid vraagt zich af of de vrederechter in voldoende mate kan ingelicht zijn over de sociale toestand van partijen.

Voor deze moeilijkheid worden verschillende oplossingen voorgesteld.

De ene verwijst naar de procedure voorzien bij artikel 218 van het Burgerlijk Wetboek.

Un autre membre met en garde contre les exagérations en ce qui concerne les bailleurs. Il existe aussi des locataires qui vivent dans des circonstances financières difficiles. Aussi l'intervenant propose-t-il de faire appel au juge de paix qui devra tenir compte de la situation tant du preneur que du bailleur.

Le texte suivant est alors proposé :

« Le juge de paix, statuant en équité, peut accorder une semblable augmentation du loyer, eu égard à la situation sociale respective des parties. »

Ce texte est adopté par la Commission et devient le § 2 de l'article 5 (texte de la Commission).

Ce texte signifie — et tous les membres de la Commission souhaitent le souligner — que le juge de paix devra surtout tenir compte de la situation du bailleur qui ne peut pas vivre sans ces revenus, mais aussi des circonstances dans lesquelles doit vivre le preneur.

Article 4 (art. 5 du texte de la Commission).

§ 1^{er}.

Un membre constate que le texte ne prévoit rien pour le cas où c'est le preneur lui-même qui effectue des améliorations.

Le Ministre estime qu'une telle disposition serait superflue. Le preneur ne le fera que moyennant accord préalable entre parties.

§ 2.

Comme dit plus haut, le texte mis au point à la suite de la discussion d'un amendement est inséré comme § 2.

L'article 5 du texte de la Commission comprend donc deux possibilités d'augmentation de loyer supérieure à celle résultant de l'application de l'article 4 : la première (§ 1^{er}), où le juge de paix, à défaut d'accord entre les parties, peut autoriser une telle augmentation en contrepartie de certains travaux d'amélioration ou de transformation effectués par le propriétaire ou le bailleur, la seconde (§ 2), où le juge de paix peut accorder une semblable augmentation du loyer eu égard à la situation sociale respective des parties.

Un commissaire se demande si le juge de paix peut être suffisamment informé de la situation des parties.

Diverses solutions sont proposées pour éliminer cette difficulté.

Certains se réfèrent à la procédure prévue à l'article 218 du Code civil.

Deze procedure is als volgt geregeld :

« De rechter kan aan de echtgenoten en zelfs aan derden bevelen hem inlichtingen te verstrekken, dan wel boeken of bescheiden over te leggen, waaruit het bedrag van de inkomsten, schuldvorderingen en opbrengsten van de arbeid van de partijen kan blijken; de door derden te verstrekken inlichtingen worden aan de rechter schriftelijk medegedeeld.

» Geeft de derde aan de vorderingen van de rechter binnen de door hem gestelde termijn geen gevolg of blijken de verstrekte inlichtingen onvolledig of onjuist te zijn, dan kan de rechter bij een met redenen omkleed vonnis bevelen dat de derde in persoon zal verschijnen op een dag die hij bepaalt. Een voor eensluidend verklaard afschrift van de beschikking wordt bij de oproepingsbrief aan de derde gevoegd.

» De sancties bepaald in de artikelen 926 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, kunnen worden toegepast op de gedaagde derde die niet verschijnt of weigert de gevraagde inlichtingen te verstrekken.

» In de oproepingsbrief aan de derde wordt, op straffe van nietigheid, de tekst van het voorgaande lid opgenomen.

» Wanneer de rechter aan het Bestuur der Directie van Belastingen beveelt hem gegevens te verstrekken over het bedrag van de inkomsten, schuldvorderingen en opbrengsten van de arbeid van de echtgenoten of van een van hen, zijn de ambtenaren van dat Bestuur ontslagen van de geheimhouding waartoe zij verplicht zijn krachtens de wetten betreffende de inkomstenbelastingen. »

Andere leden verkiezen de procedure die voorzien is door artikelen 877 tot en met 882 van het Gerechtelijk Wetboek.

Na een gedachtenwisseling is de Commissie van mening dat het verkieslijk is de procedure voorzien door artikel 877 tot en met 882 van het Gerechtelijk Wetboek te volgen.

Artikel 5 (art. 6 van de tekst van de Commissie).

Verscheidene leden hebben kritiek op de aanhef van dit artikel. Er wordt wel afgeweken van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek volgens hetwelk mondelinge huren kunnen opgezegd worden mits inachtnaam van de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen, doch er wordt niet afgeweken van artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek luidens hetwelk een geschreven huurovereenkomst bij het verstrijken van de bepaalde tijd eindigt.

Nochtans had de Raad van State voorgesteld ook af te wijken van artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek en volgens het document 501-1 werd met deze opmerking rekening gehouden. In de tekst van het ontwerp echter is dit niet terug te vinden.

Dit betekent dat de schriftelijke huurovereenkomsten waarvan de duur eindigt tijdens de toepassing van deze wet, komen te vervallen.

Deze leden dringen aan dat er geen einde aan deze overeenkomsten zou gesteld worden of dat er geen vernieuwingen zouden mogen geweigerd worden dan in de gevallen restrictief bij dit artikel bepaald.

Cette procédure est réglée comme suit :

« Le juge peut ordonner aux époux, et même aux tiers, la communication de renseignements ou la représentation des livres de commerce ou pièces comptables de nature à établir le montant des revenus, créances et produits du travail des parties; les renseignements à fournir par les tiers sont communiqués au juge par écrit.

» S'il n'est pas donné suite par le tiers aux réquisitions du juge, dans le délai qu'il détermine, ou si les renseignements donnés apparaissent incomplets ou inexacts, le juge peut, par jugement motivé, ordonner que le tiers comparaisse en personne à la date qu'il fixe. Une copie certifiée conforme de l'ordonnance est jointe à la convocation du tiers.

» Le tiers cité et défaillant ou se refusant à fournir les renseignements demandés est passible des sanctions prévues aux articles 926 et suivants du Code judiciaire.

» La convocation du tiers reproduit, à peine de nullité, le texte de l'alinéa précédent.

» Lorsque le juge ordonne à l'Administration des contributions directes de fournir des renseignements qu'elle possède sur le montant des revenus, créances et produits du travail des époux ou de l'un d'eux, le secret imposé aux fonctionnaires de cette administration en vertu des lois relatives aux impôts sur les revenus est levé. »

D'autres membres accordent leur préférence à la procédure prévue par les articles 877 à 882 du Code judiciaire.

A l'issue d'un échange de vues, la Commission est d'avis qu'il est préférable de suivre la procédure prévue par les articles 877 à 882 du Code judiciaire.

Article 5 (art. 6 du texte de la Commission).

Plusieurs membres critiquent la première phrase de cet article. Si l'on déroge à l'article 1736 du Code civil suivant lequel les baux faits sans écrit peuvent être résiliés en observant les délais fixés par l'usage des lieux, l'on ne s'écartera pas de l'article 1737 du Code civil qui stipule qu'un bail fait par écrit cesse à l'expiration du terme fixé.

Or, le Conseil d'Etat avait proposé de déroger aussi à l'article 1737 et suivant le document 501-1, il a été tenu compte de cette observation. Toutefois, cela ne se retrouve pas dans le texte du projet.

Ceci signifie que prennent fin les baux faits par écrit dont le terme expire pendant la période d'application de la présente loi.

Les intervenants insistent pour qu'il ne soit pas mis fin à ces baux ou pour qu'aucun renouvellement ne puisse être refusé si ce n'est dans les cas restrictivement énumérés par cet article.

Een lid dient een amendement in ertoe strekkende § 1 te vervangen door wat volgt :

« Onverminderd de artikelen 1728 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, maar in afwijking van artikel 1736 van hetzelfde Wetboek mag de verhuurder de huurovereenkomst niet ontbinden dan om het onroerend goed of een gedeelte van het onroerend goed zelf in gebruik te nemen of te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen of wanneer hij door de mededeling aan de huurder van een copie van een hem verleende bouwvergunning bewijst van plan te zijn het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te slopen om het weder op te bouwen. In die gevallen moet de opzegging geschieden met inachtneming van de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen. »

Dit amendement wordt als volgt verantwoord :

« Wordt dit amendement aangenomen dan kan de eigenaar die de werken niet binnen drie maanden is begonnen (art. 5, § 1, in fine) niet aan zijn verantwoordelijkheid ontsnappen door te beweren dat hij niet sloopt omdat hij geen vergunning krijgt. »

Na die tussenkomsten stelt de Regering de hiernavolgende nieuwe tekst van artikel 6 voor :

« § 1. De verhuurder mag een huurovereenkomst niet vernietigen of de hernieuwing van een huurovereenkomst niet weigeren, dan om één van de volgende redenen :

1. om het onroerend goed of gedeelte van het onroerend goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

2. wanneer hij, door de mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning, bewijst van plan te zijn het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te slopen om het weder op te bouwen.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing na sloping, beide van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer dan drie jaar huur bedragen.

In deze twee bedoelde gevallen moet de opzegging geschieden met inachtneming van de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

Het goed moet in gebruik worden genomen of de afbraak ervan moet een aanvang nemen binnen drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn of de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet werkelijk en blijvend zijn gedurende minstens twee jaar;

3. om elke ernstige tekortkoming van de huurder aan de verplichtingen bepaald in artikel 1728 en 1729 van het Burgerlijk Wetboek, of aan die welke voor hem voortvloeien uit de lopende huurovereenkomst, daaronder mede verstaan de ernstige waardevermindering van het onroerend goed, veroor-

Un membre dépose un amendement visant à remplacer le § 1^{er} par le texte suivant :

« Sans préjudice aux articles 1728 et suivants du Code civil, mais par dérogation à l'article 1736 du même Code, le bailleur ne peut résilier le bail que pour occuper personnellement l'immeuble ou une partie de l'immeuble ou le faire occuper par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou s'il établit, par la communication au locataire d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé, sa volonté de démolir l'immeuble ou la partie de l'immeuble pour le reconstruire. En ces cas, le congé doit être donné en observant les délais convenus ou fixés par l'usage des lieux. »

L'amendement est justifié comme suit :

« Si cet amendement est adopté, le propriétaire qui, dans les trois mois (art. 5, § 1^{er}, in fine) n'aurait pas commencé les travaux, ne pourra pas dégager sa responsabilité en soutenant que s'il ne démolit pas, c'est parce qu'il n'obtient pas l'autorisation. »

A la suite de cette intervention, le Gouvernement propose le nouveau texte suivant pour l'article 6 :

« § 1^{er}. Le bailleur ne peut mettre fin à un bail ou refuser le renouvellement d'un bail que pour les motifs suivants :

1. pour occuper personnellement et effectivement l'immeuble ou une partie de l'immeuble ou le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux, ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

2. s'il établit, par la communication au locataire, d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé, sa volonté de démolir l'immeuble en tout ou en partie pour le reconstruire.

Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

Dans les deux cas visés ci-dessus, le congé doit être donné en observant les délais convenus ou fixés par l'usage des lieux.

L'occupation ou la démolition doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent l'expiration du congé ou le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit rester effective et continue pendant deux ans au moins;

3. pour tout manquement grave du preneur aux obligations stipulées dans les articles 1728 et 1729 du Code civil, ou à celles qui découlent pour lui du bail en cours, en ce comprise la dépréciation grave de l'immeuble par le fait du preneur, des siens et ses ayants cause, ainsi que tout fait illi-

zaakt door de huurder, de zijnen, of zijn rechtverkrijgenden, evenals om elke ongeoorloofde handeling van de verhuurder die, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1, 1 en 2, van dit artikel gemotiveerde opzegging kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van ten minste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of de afbraak ervan niet begonnen is zoals voorzien.

§ 3. De bepalingen van §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing in geval van onteigening of vererving wegens algemeen nut van het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan. Bovendien mogen zij niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 4. Dit artikel is alleen toepasselijk op huurovereenkomsten betreffende de in artikel 4 (tekst van de Commissie) omschreven goederen. »

Op voorstel van een lid wordt de eerste zin van § 1 vervangen door : « Onverminderd de toepassing van artikel 4, § 5, wordt iedere huurovereenkomst bedoeld in artikel 4, verlengd tot 31 december 1976. »

Een lid vraagt waarom § 3, waarbij wordt bepaald dat §§ 1 en 2 niet van toepassing zijn in geval van onteigening, noodzakelijk is.

De Minister meent dat men aan de overheid niet dezelfde termijnen kan opleggen als aan particulieren.

Ten slotte wordt de volgende verbeterde tekst door de Regering ingediend :

« Artikel 6. — § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 4, § 5, wordt iedere huurovereenkomst bedoeld in artikel 4, verlengd tot 31 december 1976.

» De huurder die het voordeel van de verlenging geniet, kan evenwel het goed verlaten indien de schriftelijke huurovereenkomst vóór die datum verstrijkt of indien het een huurovereenkomst zonder geschrift betreft, met inachtneming van de gebruikelijke voorwaarden en termijnen voor gelijkaardige huurovereenkomsten.

» De huurder geniet het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed.

» De verhuurder kan de intrekking van de verlenging slechts eisen :

» 1. om het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn

cite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1^{er}, 1 et 2, du présent article, peut obtenir une indemnité équivalente à six mois de loyer au moins, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou la démolition prévues.

§ 3. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de l'immeuble loué ou partie de celui-ci. En outre, elle ne peut 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.

§ 4. Le présent article n'est applicable qu'aux baux relatifs aux biens définis à l'article 4 (texte de la Commission). »

Sur proposition d'un commissaire, la première phrase du § 1^{er} est remplacée par le texte suivant : « Sans préjudice de l'application de l'article 4, § 5, tout bail visé à l'article 4 est prorogé jusqu'au 31 décembre 1976. »

Un membre demande ensuite pourquoi on a inséré le § 3 qui prévoit que les dispositions des §§ 1^{er} et 2 ne sont pas applicables en cas d'expropriation.

Le Ministre estime que l'on ne peut imposer aux pouvoirs publics les mêmes délais qu'aux particuliers.

Enfin, le Gouvernement propose de libeller le texte comme suit :

« Article 6. — § 1^{er}. Sans préjudice de l'application de l'article 4, § 5, tout bail visé à l'article 4 est prorogé jusqu'au 31 décembre 1976.

» Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut toutefois quitter les lieux si le bail écrit arrive à expiration avant cette date ou, s'il s'agit d'un bail non écrit, en observant les conditions et délais d'usage pour les locations de même nature.

» Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

» Le bailleur ne peut demander le retrait de la prorogation que :

» 1. pour occuper personnellement et effectivement le bien loué, ou le faire occuper de telle manière par ses descendants,

afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

» 2. wanneer hij, door de mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning, bewijst van plan te zijn het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te slopen om het weder op te bouwen.

» Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing na sloping, beide van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer dan drie jaar huur bedragen.

» In deze twee bedoelde gevallen moet de opzegging geschieden mits inachtnaam van de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

» Het goed moet in gebruik worden genomen of de afbraak ervan moet een aanvang nemen binnen drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn of de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet werkelijk en blijvend zijn gedurende minstens twee jaar;

» 3. om elke ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, evenals om elke ongeoorloofde handeling van de verhuurder die, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt. »

Artikel 6 wordt aangenomen.

Artikel 6 (art. 7 van de Commissie).

De Commissie gaat akkoord met het voorstel om artikel 6 van het oorspronkelijk ontwerp onmiddellijk na artikel 2 te plaatsen, zodat artikel 6 artikel 3 wordt in de tekst aangenomen door de Commissie.

Dit artikel is immers toepasselijk op alle huurovereenkomsten inzake woningen, onverschillig of zij al dan niet beschermd worden door het oorspronkelijk artikel 3.

Een lid doet opmerken dat er overeenkomsten zijn waarin de kosten en lasten onderscheiden zijn van de huurprijs, terwijl er andere overeenkomsten zijn, waarin de kosten en lasten samen met de huurprijs in een globaal bedrag vervat zijn.

De Regering stelt dan een nieuwe tekst voor, luidend als volgt :

« Alle lasten en kosten die door de huurder worden gedragen en uitdrukkelijk in de huurovereenkomst zijn bedongen, moeten werkelijk zijn en in een afzonderlijke rekening opgegeven. Op verzoek van de huurder moeten zij worden verantwoord. De bestaande lasten mogen niet worden verhoogd en geen nieuwe lasten mogen aan de huurder worden opgelegd tenzij zulks door de verhuurder wordt verantwoord. »

In de nieuwe tekst, aldus de Minister, heeft men willen benadrukken, wat kosten zijn nl. datgene wat uitdrukkelijk als kosten werd bedongen en waarvan het bewijs op verzoek van de huurder moet geleverd worden.

ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au 2^e degré inclus;

» 2. s'il établit, par la communication au locataire, d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé, sa volonté de démolir l'immeuble en tout ou en partie pour le reconstruire.

» Est réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

» Dans les deux cas visés ci-dessus, le congé doit être donné en observant les délais convenus ou fixés par l'usage des lieux.

» L'occupation ou la démolition doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent l'expiration du congé ou le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit rester effective et continue pendant deux ans au moins;

» 3. pour tout manquement grave du preneur à ses obligations, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur. »

L'article 6 est adopté.

Article 6 (art. 7 du texte de la Commission).

La Commission est d'accord pour insérer l'article 6 du projet initial immédiatement après l'article 2, l'article 6 devenant ainsi l'article 3 du texte adopté par la Commission.

En effet, cet article est applicable à tous les baux relatifs à des immeubles d'habitation, qu'ils soient ou non protégés par l'article 3 initial.

Un membre fait remarquer qu'il existe des baux qui font une distinction entre les frais et charges et le loyer, et d'autres baux qui stipulent un montant global couvrant tant les frais et charges que le loyer.

Le Gouvernement propose alors un nouveau texte, rédigé comme suit :

« Tous frais ou charges qui sont supportés par le preneur et qui sont expressément imposés par le bail, doivent être réels et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande. Les charges existantes ne peuvent être augmentées, ni de nouvelles charges imposées au preneur que moyennant justification fournie par le bailleur. »

Le nouveau texte, précise le Ministre, entend préciser ce qu'il faut entendre par frais, à savoir ce qui a été expressément convenu comme frais et dont la preuve doit être apportée à la demande du preneur.

Deze tekst heeft tot gevolg dat wanneer de lasten en kosten forfaitair in de huurprijs begrepen zijn de indexaanspassing op het geheel toegepast wordt.

Dit wil zeggen dat indien er een appartement met verwarming inbegrepen tegen één forfaitaire prijs verhuurd wordt, de indexering op deze prijs mag toegepast worden.

Verschillende leden leggen er de nadruk op dat deze kosten aan de werkelijkheid moeten beantwoorden. Daar het woord « werkelijk » slecht gekozen is en de tweede zin overbodig is, stelt een lid de volgende nieuwe tekst voor :

« Alle lasten of kosten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd, moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd. »

De Commissie verklaart zich akkoord met deze tekst. Onder het begrip « lasten » moeten verstaan worden « de lasten voortspruitend uit het onderhoud van de gemene gedeelten, de huisvesting van de conciërge, de betaling van de onroerende voorheffing of een gedeelte ervan » en het begrip « kosten » omvat die bedragen die normaal rechtstreeks door de huurder zelf hadden moeten betaald worden, zoals verwarming, verlichting, water- en gasverbruik, enz.

Artikel 6 wordt aangenomen.

Artikel 7.

De Regering dient de volgende nieuwe tekst in :

« Een krachtens deze wet ingestelde vordering 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.

» Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de eerstvolgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de kosten door de aanlegger, wordt opgeroepen door gerechtsbrief van de griffier, met inachtneming van artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek. »

Deze tekst werd overgenomen uit de wet van 29 januari 1964, mits inachtneming van de wijzigingen ingevoerd door het Gerechtelijk Wetboek.

In de 2^e alinea werd het woord « frankeerkosten » vervangen door het woord « kosten ».

Artikel 7 werd aangenomen.

Il résulte de ce texte que, lorsque les frais et les charges sont forfaitairement compris dans le loyer, l'adaptation à l'indice s'opère sur l'ensemble.

Ceci signifie que si un appartement est loué chauffage compris moyennant un prix forfaitaire unique, l'indexation peut être appliquée à ce prix.

Plusieurs membres insistent sur le fait que ces frais doivent correspondre à la réalité. Etant donné que le terme « réels » est mal choisi et que la seconde phrase est superflue, un membre propose le nouveau texte suivant :

« Tous frais ou charges expressément imposés au preneur par le bail, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande. »

La Commission se déclare d'accord sur ce texte. Par « charges » il faut entendre « les charges résultant de l'entretien des parties communes, du logement du concierge, du paiement partiel ou total du précompte immobilier » et la notion « frais » comprend les montants qui devraient normalement être payés par le preneur lui-même tels que le chauffage, l'éclairage, la consommation d'eau et de gaz, etc.

L'article 6 est adopté.

Article 7.

Le Gouvernement dépose le texte nouveau suivant :

« Aucune action formée en vertu de 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.

» A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, la prochaine audience à laquelle, moyennant consignation des frais par le demandeur, le défendeur est convoqué par pli judiciaire du greffier, conformément à l'article 46 du Code judiciaire. »

Ce texte a été repris à la loi du 29 janvier 1964, compte tenu des modifications introduites par le Code judiciaire.

Au 2^e alinéa, les mots « frais de port » ont été remplacés par le mot « frais ».

L'article 7 est adopté.

Artikel 8.

De Regering stelt een nieuwe tekst voor luidend als volgt :

« Artikel 8. — Indien het bedrag van de huurprijs betaald door de huurder hoger is dan dit toegelaten bij toepassing van deze wet, dient deze huurprijs verminderd tot het bedrag berekend volgens de bepalingen van artikels 2 en 4.

» Het te veel geïnde vanaf 1 december 1974 moet worden terugbetaald door aanrekening op de eerste huurprijzen vervallen na de datum van bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, of moet aan de huurder worden terugbetaald ingeval de huurovereenkomst een einde neemt vóór deze datum. »

Op voorstel van verscheidene leden om een verjaringstermijn te voorzien, stelt de Minister de volgende tekst voor :

« De vordering tot terugbetaling verjaart na één jaar en in elk geval zes maanden na het einde van de huurovereenkomst. »

De term « na het einde van de overeenkomst » wordt verkozen boven de woorden « na het verlaten van het goed » omdat in het laatste geval de huurder in het goed zou kunnen blijven om een langere verjaringstermijn te bekomen.

Artikel 8 wordt aangenomen.

Artikel 9.

Artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen.

Artikel 10.

Volgens een lid kan dit artikel aanleiding geven tot moeilijkheden.

Inderdaad de artikelen 4 en 7 zouden niet toepasselijk zijn op de onderverhuring.

Zo zou een hoofdhuurder in toepassing van artikel 4 zich een verhoging van de huurprijs kunnen opgelegd zien zonder dat hij deze verhoging zou kunnen verhalen op zijn onderhuurder.

De Commissie is van oordeel dat gans de wet van toepassing is op de overeenkomsten van onderverhuring; zij acht dit artikel dan ook overbodig en besluit het te schrappen.

Artikel 11 (art. 10 van de tekst van de Commissie).

De Regering diende een nieuwe tekst in luidende als volgt :

« Deze wet treedt in werking op 1 december 1974 met uitzondering van artikel 6 dat eerst van toepassing wordt de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*; dit artikel vindt echter toepassing op de thans hangende zaken. De artikelen 4, 5 en 6 houden op uitwerking te hebben op 31 december 1976. »

Article 8.

Le Gouvernement propose un texte nouveau, rédigé comme suit :

« Article 8. — Si le montant du loyer payé par le preneur est supérieur à celui autorisé en application de la présente loi, il devra être réduit au montant calculé selon les dispositions des articles 2 et 4.

» Le trop-perçu à partir du 1^{er} décembre 1974 doit être restitué par voie d'imputation sur les loyers venant à échéance après la date de publication de la présente loi au *Moniteur belge*, ou doit être remboursé au preneur au cas où le bail prend fin avant cette date. »

Faisant droit à une suggestion faite par plusieurs membres et tendant à prévoir un délai de prescription, le Ministre propose la disposition suivante :

« L'action en remboursement est prescrite après un an et en tout cas six mois après la fin du bail. »

L'expression « après la fin du bail » est préférée aux mots « après que le locataire a quitté les lieux » car, dans ce dernier cas, le locataire pourrait continuer à occuper les lieux pour obtenir un plus long délai de prescription.

L'article 8 est adopté.

Article 9.

L'article 9 est adopté sans observation.

Article 10.

Un membre considère que cet article pourrait donner lieu à des difficultés.

En effet, les articles 4 et 7 ne s'appliqueraient pas aux baux de sous-location.

Ainsi, un locataire principal pourrait-il, en application de l'article 4, se voir imposer une augmentation du loyer sans pouvoir la récupérer chez ses sous-locataires.

La Commission estime que toutes les dispositions de la loi s'appliquent également aux baux de sous-location; elle est dès lors d'avis que cet article est superflu et décide de le supprimer.

Article 11 (art. 10 du texte de la Commission).

Le Gouvernement a proposé un texte nouveau, rédigé comme suit :

« La présente loi entre en vigueur le 1^{er} décembre 1974 à l'exception de l'article 6, qui ne s'applique qu'à sa date de publication au *Moniteur belge*; cet article est toutefois applicable aux causes pendantes. Les articles 4, 5 et 6 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976. »

Indien wat de retro-activiteit van de wet betreft een uitzondering zou gemaakt worden voor artikel 6 meent een lid dat dit aanleiding zou geven tot heel wat misbruiken.

Na een gedachtenwisseling werd de volgende gewijzigde tekst voorgesteld :

« Deze wet treedt in werking op 1 december 1974; de opzegging die geldig is verklaard door één in kracht van gewijsde gegane beslissing of waaraan de huurder gevolg heeft gegeven, blijft volledige uitwerking hebben.

» De artikelen 4, 5 en 6 houden op uitwerking te hebben op 31 december 1976. »

Daar een reïntegratie van de huurder in het gehuurde goed niet meer mogelijk is nadat de opzegging geldig werd verklaard bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing en waaraan de huurder gevolg heeft gegeven, wordt in de nieuwe tekst uitdrukkelijk voorzien dat deze opzegging volledige uitwerking heeft.

Artikel 11 wordt aangenomen.

**

De Commissie heeft aan de ambtenaren van de betrokken ministeries gevraagd de aldus aangenomen artikelen te herzien wat de taalkundige vorm betreft. Dientengevolge verschilt de tekst van de artikelen, zoals zij hierna zijn weergegeven, op sommige plaatsen, naar de vorm, van die weergegeven in dit verslag.

**

Stemming over het geheel ontwerp.

Een lid verklaarde tegen het ontwerp te zullen stemmen daar hij niet akkoord is met de bepaling van de verlenging der huurovereenkomsten vermits er in sommige streken van het land veel appartementen leeg staan.

Een ander lid sloot zich bij deze motivering aan ter verklaring van zijn stemming tegen het ontwerp.

Daar tijdens de bespreking alle voorstellen en suggesties welwillend in overweging werden genomen en besproken, verklaarde een ander lid niet tegen het ontwerp te stemmen doch zich te onthouden teneinde eventueel nog wijzigingen te kunnen voorstellen bij de bespreking in openbare zitting.

Tenslotte deelde een lid mede evenmin het ontwerp te kunnen stemmen vermits de tekst veel te gecompliceerd is, het kadastraal inkomen een slecht criterium is om te bepalen welke huurovereenkomsten beschermd worden en uiteindelijk de kleine eigenaars ontevreden zullen zijn.

Het ontwerp werd goedgekeurd met 9 stemmen tegen 3 bij 5 onthoudingen.

Dit verslag werd eenparig door de 16 aanwezige leden goedgekeurd.

De Verslaggever,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter,
M.-A. PIERSON.

Un membre estime que si une exception est faite pour l'article 6, en ce qui concerne la rétroactivité de la loi, il en résulterait bien des abus.

A l'issue d'un échange de vues, il a été proposé de modifier le texte comme suit :

« La présente loi entre en vigueur le 1^{er} décembre 1974; toutefois, le congé-renon qui a été validé par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée ou auquel le preneur a donné suite, reste acquis en ses effets.

» Les articles 4, 5 et 6 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976. »

Etant donné qu'une réintégration du locataire dans les lieux loués n'est plus possible après que le congé a été validé par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée et que le preneur y a donné suite, il est expressément prévu dans le nouveau texte que ce congé sortit son plein et entier effet.

L'article 11 est adopté.

**

La Commission a demandé aux fonctionnaires des départements concernés de revoir la rédaction des articles adoptés. En conséquence, le texte des articles tel qu'il figure ci-après diffère parfois, dans la forme, de celui repris dans le présent rapport.

**

Votes sur l'ensemble du projet.

Un membre déclare qu'il votera contre le projet en raison du fait qu'il n'est pas d'accord sur la disposition prévoyant la prorogation des baux puisque, dans certaines régions du pays, bon nombre d'appartements sont vides.

Un autre membre se rallie à cette justification pour expliquer son vote négatif.

Comme, au cours de la discussion, toutes les propositions et suggestions ont été accueillies et discutées avec bienveillance, un autre commissaire déclare qu'il ne votera pas contre le projet et qu'il s'abstiendra afin de pouvoir proposer éventuellement d'autres modifications encore lors de la discussion en séance publique.

Enfin, un membre indique qu'il ne pourra pas voter le projet étant donné que son texte est beaucoup trop compliqué, que le revenu cadastral est un mauvais critère pour déterminer les baux qui sont protégés et, enfin, que les petits propriétaires seront mécontents.

Le présent projet a été adopté par 9 voix contre 3 et 5 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des voix des 16 membres présents.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
M.-A. PIERSON.

TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE.

ARTIKEL 1.

Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die als voorwerp hebben :

a) al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke voornamelijk als woning dienen en waar de bewoner als hoofdverblijfplaats zijn inschrijving heeft in het bevolkingsregister;

b) de aanhorigheden van die onroerende goederen, zoals garages, parkeerplaatsen en tuinen.

Deze wet vindt geen toepassing op handelshuurovereenkomsten, noch op pachtovereenkomsten, noch op verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

ART. 2.

§ 1. Indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, mag de bij iedere vervaldag verschuldigde huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule :

Basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is die welke bedongen is met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de aanpassing van de huurprijs.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de aanpassing bedongen werd.

Is het aanvangsindexcijfer gebaseerd op de indexschaal 1953 of 1966 dan wordt het omgezet in de indexschaal 1971, zoals het voorkomt op de bij deze wet gevoegde tabel.

Voor al de huurovereenkomsten afgesloten vóór januari 1955, geldt als aanvangsindexcijfer dat van januari 1955 (66,03).

In geval van wijziging van de indexschaal gebaseerd op het gemiddelde van de consumptieprijzen van 1971, zal de Koning, op voordracht van de Minister die Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, de bij deze wet gevoegde tabel aanpassen.

§ 2. Alle andere huurverhogingen bedongen tussen verhuurder en huurder, kunnen worden toegepast voor zover ze beantwoorden aan een tegenprestatie of gerechtvaardigd zijn door sociale overwegingen.

Bij gebreke van overeenstemming, oordeelt de vrederechter naar billijkheid.

TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION.

ARTICLE 1^{er}.

La présente loi est applicable aux baux à loyer, conclus par écrit ou verbalement, qui ont pour objet :

a) des immeubles ou parties d'immeubles meublés ou non, qui sont principalement à usage d'habitation, et où l'occupant est inscrit à titre de résidence principale dans le registre de la population;

b) des dépendances de ces immeubles telles que garages, parkings et jardins.

La présente loi n'est applicable ni aux baux commerciaux, ni aux baux à ferme, ni aux baux consentis par les sociétés immobilières de service public.

ART. 2.

§ 1^{er}. S'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le loyer dû à chaque échéance ne peut dépasser le montant que donne l'application de la formule suivante :

Loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

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

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où la variation a été convenue.

Si l'indice de départ est basé sur l'échelle indiciaire de 1953 ou de 1966, cet indice est converti à l'échelle indiciaire de 1971 comme indiqué au tableau annexé à la présente loi.

Pour tous les baux conclus avant janvier 1955, l'indice de départ est celui de janvier 1955 (66,03).

En cas de modification de l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix à la consommation de 1971, le Roi, sur proposition du Ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, adapte le tableau annexé à la présente loi.

§ 2. Toutes autres augmentations du loyer convenues entre le bailleur et le preneur, peuvent être appliquées pour autant qu'elles répondent à une contrepartie ou qu'elles sont justifiées par des considérations sociales.

En cas de désaccord, le juge de paix statue en équité.

ART. 3 (oud art. 6)

Alle lasten of kosten door de huurovereenkomst aan de huurder uitdrukkelijk opgelegd, moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd.

ART. 4 (oud art. 3).

§ 1. Wanneer het kadastraal inkomen van een verhuurd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed niet hoger is dan :

10.000 frank in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners;

12.000 frank in de gemeenten met 5.000 inwoners tot minder dan 30.000 inwoners;

20.000 frank in de gemeenten met 30.000 inwoners en meer;

mag de huurprijs eerst op 1 december 1974 aangepast worden en vervolgens om de twaalf maand overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen :

1° indien de huurovereenkomst vóór 1 januari 1973 afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de huurprijs, nadat hij, aan de hand van de in artikel 2 bepaalde formule, op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend, vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt;

2° indien de huurovereenkomst op 1 januari 1973 of later afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de basishuurprijs vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt, voor zover die huurovereenkomst afgesloten werd sedert ten minste twaalf maanden.

§ 2. Voor de toepassing van dit artikel worden de gemeenten die behoren tot de Antwerpse, Brusselse, Charleroise, Gentse en Luikse agglomeraties, hierna vermeld, beschouwd als hebbende 30.000 inwoners en meer.

De Antwerpse, Brusselse, Charleroise, Gentse en Luikse agglomeraties omvatten :

a) de Antwerpse agglomeratie : Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk, Zwijndrecht;

b) de Brusselse agglomeratie : Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Brussel, Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe;

c) de Charleroise agglomeratie : Bouffoulx, Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Farciennes, Fontaine-l'Évêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lode-

ART. 3 (ancien art. 6).

Tous frais ou charges expressément imposés au preneur par le bail, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

ART. 4 (ancien art. 3).

§ 1^{er}. Lorsque le revenu cadastral d'un immeuble ou partie d'immeuble loué ne dépasse pas :

10.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants;

12.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement;

20.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus;

le loyer ne peut être adapté qu'au 1^{er} décembre 1974 et par la suite tous les douze mois, conformément aux dispositions suivantes :

1° si le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1973 et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 au moyen de la formule prévue à l'article 2, est multiplié par un coefficient déterminée conformément au § 4;

2° si le bail a été conclu le 1^{er} janvier 1973 ou ultérieurement et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le montant du loyer de base est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4, pour autant que le bail a été conclu depuis douze mois au moins.

§ 2. Pour l'application du présent article, les communes comprises dans les agglomérations anversoise, bruxelloise, carolorégienne, gantoise et liégeoise citées ci-après sont considérées comme ayant 30.000 habitants et plus.

Les agglomérations anversoise, bruxelloise, carolorégienne, gantoise et liégeoise comprennent :

a) l'agglomération anversoise : Anvers, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk, Zwijndrecht;

b) l'agglomération bruxelloise : Anderlecht, Audergem, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaarbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre;

c) l'agglomération carolorégienne : Bouffoulx, Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Farciennes, Fontaine-l'Évêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lode-

linsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Pironchamps, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies;

d) de Gentse agglomeratie : Gent, Gentbrugge, Ledeberg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

e) de Luikse agglomeratie : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Hollogne, Grivegnée, Herstal, Jemeppe, Jupille, Luik, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

§ 3. Wanneer het kadastraal inkomen van het verhuurd onroerend goed niet is vastgesteld, wordt het door de partijen in algemeen overleg bepaald of, indien zij het niet eens worden, door de administratie van het kadaster.

Voor de vaststelling van het kadastraal inkomen van een gedeelte van het verhuurd onroerend goed, wordt het globaal kadastraal inkomen verdeeld naar verhouding van de belangrijkheid van de gehuurde plaatsen.

§ 4. De bij dit artikel bedoelde coëfficiënten worden voor elk jaar vastgesteld bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit op voorstel van de Minister die Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, uiterlijk op 15 november en voor de eerste maal binnen vijftien dagen na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 5. In geval van nieuwe huurovereenkomst, van overdracht of van wettelijke of contractuele verlenging van de huurovereenkomst :

1° indien bedongen was dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de bepalingen van § 1 van dit artikel; aan de bepalingen van § 1 van dit artikel.

2° indien niet bedongen was dat de huurprijs zou schommelen, mag de formule voorgeschreven bij artikel 2, worden ingebracht in de huurovereenkomst zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van § 1 van dit artikel.

De huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973 worden, wat de huurprijs betreft, geacht op deze datum een aanvang te hebben genomen.

Indien de aldus berekende huurprijs merkelijk afwijkt van de normale huurwaarde van het goed, kan de vrederechter het bedrag ervan naar billijkheid vaststellen.

ART. 5 (oud art. 4).

§ 1. Wanneer de eigenaar of de verhuurder verbeterings- of verbouwingswerken uitvoert waardoor de huurwaarde van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed als omschreven in artikel 4, wordt verhoogd, kan de vrederechter, wanneer de partijen het niet eens zijn, een verhoging van de huurprijs toestaan boven de verhoging berekend volgens artikel 4.

linsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Pironchamps, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies;

d) l'agglomération gantoise : Gand, Gentbrugge, Ledeberg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

e) l'agglomération liégeoise : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Hollogne, Grivegnée, Herstal, Jemeppe, Jupille, Liège, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

§ 3. Au cas où le revenu cadastral de l'immeuble loué n'est pas établi, il sera déterminé de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par l'administration du cadastre.

Pour l'établissement du revenu cadastral d'une partie de l'immeuble loué, il sera procédé à une répartition proportionnelle du revenu cadastral global compte tenu de l'importance des lieux loués.

§ 4. Les coefficients visés au présent article sont fixés pour chaque année, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres et sur proposition du Ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, au plus tard le 15 novembre et pour la première fois dans les quinze jours qui suivent la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

§ 5. En cas de nouveau bail, de cession ou de prorogation légale ou contractuelle du bail :

1° s'il avait été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application des dispositions du § 1^{er} du présent article;

2° s'il n'avait pas été convenu de faire varier le loyer, la formule prévue à l'article 2 peut être introduite dans le bail, sans préjudice des dispositions du § 1^{er} du présent article.

Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1973 sont censés, en ce qui concerne le montant du loyer, avoir pris cours à cette date.

Si le loyer ainsi calculé s'écarte sensiblement de la valeur locative normale du bien, le juge de paix pourra en fixer le montant en équité.

ART. 5 (ancien art. 4).

§ 1^{er}. Lorsque le propriétaire ou le bailleur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur locative d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble défini à l'article 4, le juge de paix peut, à défaut d'accord entre les parties, autoriser une augmentation du loyer supérieure à celle résultant de l'application de l'article 4.

§ 2. De vrederechter kan, naar billijkheid, een soortgelijke verhoging van de huurprijs toestaan, gelet op de respectieve sociale toestand der partijen.

ART. 6 (oud art. 5).

§ 1. Onverminderd de toepassing van artikel 4, § 5, wordt iedere huurovereenkomst bedoeld in artikel 4, verlengd tot 31 december 1976.

De huurder die het voordeel van de verlenging geniet, kan evenwel het goed verlaten indien de schriftelijke huurovereenkomst vóór die datum verstrijkt of, wanneer het een huurovereenkomst zonder geschrift betreft, mits de gebruikelijke voorwaarden en termijnen voor gelijkaardige huurovereenkomsten in acht worden genomen.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed.

De verhuurder kan de intrekking van de verlenging slechts eisen :

1. om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

2. wanneer hij door de mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning bewijst van plan te zijn het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te slopen om het weder op te bouwen.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing na sloping, beide van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer dan drie jaar huur bedragen.

In beide bovenbedoelde gevallen moet de opzegging geschieden mits de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen in acht worden genomen.

Het goed moet in gebruik worden genomen of de afbraak ervan moet een aanvang nemen binnen drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn of de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en, ononderbroken minstens twee jaar duren;

3. wegens elke ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, en elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1, 1. en 2. van dit artikel gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van ten minste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgeschreven.

Le juge de paix, statuant en équité, peut accorder une semblable augmentation du loyer, eu égard à la situation sociale respective des parties.

ART. 6 (ancien art. 5).

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'application de l'article 4, § 5, tout bail visé à l'article 4 est prorogé jusqu'au 31 décembre 1976.

Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut toutefois quitter les lieux si le bail écrit arrive à expiration avant cette date ou s'il s'agit d'un bail non écrit, en observant les conditions et délais d'usage pour les locations de même nature.

Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Le bailleur ne peut demander le retrait de la prorogation que :

1. pour occuper personnellement et effectivement le bien loué, ou le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

2. s'il établit, par la communication au locataire, d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé, sa volonté de démolir l'immeuble en tout ou en partie pour le reconstruire.

Est réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

Dans les deux cas visés ci-dessus, le congé doit être donné en observant les délais convenus ou fixés par l'usage des lieux.

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

3. pour tout manquement grave du preneur à ses obligations, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1^{er}, 1 et 2, du présent article, peut obtenir une indemnité équivalente à six mois de loyer au moins, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou la démolition prévues.

§ 3. De bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan, ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven. Bovendien mogen zij niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 4. Dit artikel is alleen toepasselijk op huurovereenkomsten betreffende de in artikel 4 omschreven goederen.

ART. 7.

Een krachtens deze wet ingestelde vordering 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.

Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de volgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de kosten door de aanlegger, wordt opgeroepen door gerechtsbrief van de griffier, overeenkomstig artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek.

ART. 8.

Indien de huurprijs betaald door de huurder hoger is dan het bij toepassing van deze wet toegelaten bedrag, dient die huurprijs verminderd te worden tot het bedrag berekend volgens de bepalingen van de artikelen 2 en 4.

Het vanaf 1 december 1974 te veel geïnde, moet worden terugbetaald door aanrekening op de eerste huurprijzen vervallen na de datum van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, of moet aan de huurder worden terugbetaald ingeval de huurovereenkomst vóór deze datum een einde neemt.

De vordering tot terugbetaling verjaart na 1 jaar en, in elk geval, zes maanden na het einde van de huurovereenkomst.

ART. 9.

Elk met deze wet strijdig beding is nietig, behalve wanneer het strekt ten voordele van de huurder.

§ 3. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ne sont applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble loué 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.

§ 4. Le présent article n'est applicable qu'aux baux relatifs aux biens définis à l'article 4.

ART. 7.

Aucune action formée en vertu de 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 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.

A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, la prochaine audience à laquelle, moyennant consignation des frais par le demandeur, le défendeur est convoqué par pli judiciaire du greffier, conformément à l'article 46 du Code judiciaire.

ART. 8.

Si le montant du loyer payé par le preneur est supérieur à celui autorisé en application de la présente loi, il devra être réduit au montant calculé selon les dispositions des articles 2 et 4.

Le trop-perçu à partir du 1^{er} décembre 1974 doit être restitué par voie d'imputation sur les loyers venant à échéance après la date de publication de la présente loi au *Moniteur belge*, ou doit être remboursé au preneur au cas où le bail prend fin avant cette date.

L'action en remboursement est prescrite après un an et, en tout cas, six mois après la fin du bail.

ART. 9.

Toute stipulation contraire à la présente loi est nulle, sauf lorsqu'elle est prévue en faveur du preneur.

ART. 10 (oud art. 11).

Deze wet treedt in werking op 1 december 1974; de opzegging die geldig is verklaard door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of waaraan de huurder gevolg heeft gegeven, blijft volledige uitwerking hebben.

De artikelen, 4 5 en 6 houden op uitwerking te hebben op 31 december 1976.

ART 10 (ancien art. 11).

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} décembre 1974; toutefois, le congé-renon qui a été validé par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée ou auquel le preneur a donné suite, reste acquis en ses effets.

Les articles 4, 5 et 6 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976.

Tabel gevoegd bij de wet van betreffende
de huurprijzen van woningen, houdende omrekening
naar de indexschaal 1971 van de consumptieprijzen ge-
baseerd op de indexschaal 1953 of 1966, met de indexcij-
fers van de consumptieprijzen van de indexschaal 1971.

Tableau annexé à la loi du, relative aux
loyers des immeubles d'habitation, et portant conversion à
l'échelle indiciaire de 1971 des indices des prix à la consom-
mation basés sur les échelles indiciaires de 1953 ou 1966,
avec les indices des prix à la consommation de l'échelle
indiciaire de 1971.

1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961
66,03	66,17	68,55	70,37	70,39	71,40	71,49
65,71	66,29	68,70	70,12	70,54	71,33	71,53
65,45	66,62	68,57	69,92	70,44	71,14	71,56
64,93	66,62	68,71	70,12	70,52	71,08	71,57
64,61	66,88	68,81	70,15	70,71	71,06	71,75
64,87	67,06	68,92	70,25	70,95	71,20	71,90
65,32	67,15	69,48	69,97	70,96	71,00	72,15
65,65	67,23	69,30	69,97	71,31	70,93	72,30
65,91	67,41	69,62	69,97	71,36	71,06	72,17
65,91	67,73	69,69	70,08	71,46	71,31	72,07
66,10	67,83	70,12	70,14	71,62	71,44	72,18
66,17	68,27	70,28	70,41	71,56	71,44	72,15

1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
72,19	73,28	76,47	79,31	82,66	85,09	88,04
72,18	74,18	76,38	79,50	82,91	85,24	83,09
72,30	74,21	76,14	79,57	83,28	85,67	88,17
72,65	74,08	76,53	79,70	84,12	86,27	88,36
73,55	73,87	76,72	80,65	84,53	86,57	88,45
73,97	73,98	77,61	80,83	84,86	86,63	88,77
73,58	74,39	78,23	81,11	84,12	86,47	88,94
72,67	74,30	78,23	81,13	84,07	86,71	89,02
72,78	74,80	78,29	81,38	84,41	87,07	89,38
72,99	75,11	78,49	81,48	84,68	87,24	89,72
73,11	75,47	78,83	81,86	84,73	87,50	89,74
72,99	76,08	79,09	82,34	84,93	87,63	90,06

1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
90,45	94,39	97,42	102,80	109,85	118,13	136,59
90,84	94,68	98,19	103,35	110,46	119,66	138,13
91,33	95,22	98,60	103,48	110,70	121,16	—
91,57	95,58	99,12	103,84	111,33	122,89	—
91,85	95,60	99,36	104,03	111,79	124,69	—
92,09	95,63	99,57	105,04	112,34	126,47	—
92,43	96,13	100,18	105,82	112,83	128,27	—
92,56	96,33	100,55	106,00	113,35	129,91	—
92,83	96,31	101,26	106,71	113,89	131,67	—
93,20	96,47	101,53	107,32	114,66	132,79	—
93,62	96,76	101,88	108,11	115,37	134,19	—
93,99	96,92	102,32	108,87	116,81	135,13	—

BIJLAGE.

Tabel voor de waardebepaling
van de huurprijs per 1 januari 1973.

De hiernavolgende tabel, die reeds gevoegd was bij de memorie van toelichting en thans werd aangevuld, is bijzonder nuttig om gebruikt te worden voor het bepalen van de huurprijs op zijn waarde van 1 januari 1973 (art. 4, § 1, 1°, § 5, 1°).

De cijfers die naast iedere maand en onder elk jaartal voorkomen vertegenwoordigen de opwaardstelling van een eenheid op 1 januari 1973.

Zo is de waarde 1 van januari 1955 ten opzichte van de op waardstelling op 1 januari 1973 gelijk aan 1,6502.

Aldus is een huishuur die in januari 1955 werd overeengekomen voor de prijs van 1.000 frank, bij toepassing van de indexeringsformule bepaald in artikel 2 op 1 januari 1973 gelijk aan 1.650 frank.

Ander voorbeeld : een huurprijs van 2.500 frank (overeengekomen op 1 januari 1960) = $2.500 \text{ frank} \times 1,5214 \text{ frank} = 3.803 \text{ frank}$.

ANNEXE.

Table de détermination de la valeur
du loyer au 1^{er} janvier 1973.

Le tableau ci-après, qui était déjà joint à l'exposé des motifs et qui a été complété, est particulièrement utile pour déterminer le montant du loyer à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 (article 4, § 1^{er}, 1° et § 5, 1°).

Les chiffres figurant pour les différentes années en regard de chaque mois, représentent la détermination de la valeur d'une unité au 1^{er} janvier 1973.

Ainsi la valeur 1 en janvier 1955 est-elle égale à 1,6502 par rapport à la valeur au 1^{er} janvier 1973.

Un loyer convenu en janvier 1955 au prix de 1.000 francs est dès lors égal à 1650 francs au 1^{er} janvier 1973 en application de la formule d'indexation prévue à l'article 2.

Autre exemple : un loyer de 2.500 francs (convenu au 1^{er} janvier 1960) = $2.500 \times 1,5214 = 3.803 \text{ francs}$.

Maanden — Mois	Jaren — Années						
	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961
Januari. — <i>Janvier</i>	1,6502	1,6454	1,5491	1,5491	1,5462	1,5214	1,5240
Februari. — <i>Février</i>	1,6486	1,6454	1,5882	1,5472	1,5466	1,5249	1,5228
Maart. — <i>Mars</i>	1,6567	1,6422	1,5846	1,5526	1,5435	1,5264	1,5220
April. — <i>Avril</i>	1,6633	1,6342	1,5876	1,5570	1,5456	1,5303	1,5214
Mei. — <i>Mai</i>	1,6766	1,6342	1,5854	1,5526	1,5437	1,5317	1,5211
Juni. — <i>Juin</i>	1,6850	1,6279	1,5822	1,5520	1,5396	1,5321	1,5173
Juli. — <i>Juillet</i>	1,6782	1,6235	1,5796	1,5497	1,5345	1,5290	1,5141
Augustus. — <i>Août</i>	1,6666	1,6213	1,5669	1,5559	1,5343	1,5333	1,5088
September. — <i>Septembre</i>	1,6584	1,6194	1,5710	1,5560	1,5268	1,5349	1,5057
Oktober. — <i>Octobre</i>	1,6519	1,6149	1,5637	1,5559	1,5255	1,5321	1,5084
November. — <i>Novembre</i>	1,6519	1,6075	1,5621	1,5536	1,5235	1,5268	1,5106
December. — <i>Décembre</i>	1,6470	1,6050	1,5526	1,5522	1,5202	1,5240	1,5083

Maanden — Mois	Jaren — Années						
	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Januari. — <i>Janvier</i>	1,5088	1,4916	1,4310	1,3766	1,3222	1,2818	1,2424
Februari. — <i>Février</i>	1,5080	1,4856	1,4238	1,3726	1,3170	1,2795y	1,2366
Maart. — <i>Mars</i>	1,5083	1,4676	1,4253	1,3694	1,3130	1,2771	1,2358
April. — <i>Avril</i>	1,5059	1,4670	1,4298	1,3682	1,3073	1,2709	1,2347
Mei. — <i>Mai</i>	1,4985	1,4697	1,4226	1,3659	1,2942	1,2620	1,2321
Juni. — <i>Juin</i>	1,4802	1,4738	1,4191	1,3498	1,2880	1,2577	1,2309
Juli. — <i>Juillet</i>	1,4717	1,4716	1,4027	1,3469	1,2829	1,2567	1,2264
Augustus. — <i>Août</i>	1,4795	1,4634	1,3916	1,3423	1,2941	1,2591	1,2241
September. — <i>Septembre</i>	1,4981	1,4652	1,3916	1,3420	1,2950	1,2556	1,2229
Oktober. — <i>Octobre</i>	1,4960	1,4554	1,3906	1,3378	1,2898	1,2504	1,2181
November. — <i>Novembre</i>	1,4916	1,4494	1,3870	1,3362	1,2856	1,2479	1,2134
December. — <i>Décembre</i>	1,4892	1,4426	1,3811	1,3300	1,2848	1,2442	1,2132

Maanden — Mois	Jaren — Années						
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Januari. — <i>Janvier</i>	1,2088	1,1582	1,1232	1,0640	1,0000	0,9320	0,8057
Februari. — <i>Février</i>	1,2036	1,1534	1,1174	1,0590	0,9910	0,9216	0,7971
Maart. — <i>Mars</i>	1,1985	1,1498	1,1087	1,0534	0,9856	0,9098	0,7882
April. — <i>Avril</i>	1,1920	1,1433	1,1041	1,0521	0,9835	0,8985	—
Mei. — <i>Mai</i>	1,1889	1,1390	1,0984	1,0484	0,9779	0,8859	—
Juni. — <i>Juin</i>	1,1853	1,1388	1,0957	1,0465	0,9739	0,8731	—
Juli. — <i>Juillet</i>	1,1821	1,1384	1,0934	1,0364	0,9691	0,8608	—
Augustus. — <i>Août</i>	1,1778	1,1325	1,0868	1,0288	0,9649	0,8487	—
September. — <i>Septembre</i>	1,1761	1,1301	1,0827	1,0271	0,9605	0,8380	—
Oktober. — <i>Octobre</i>	1,1728	1,1304	1,0751	1,0202	0,9559	0,8268	—
November. — <i>Novembre</i>	1,1681	1,1284	1,0722	1,0144	0,9495	0,8199	—
December. — <i>Décembre</i>	1,1629	1,1251	1,0686	1,0070	0,9437	0,8113	—