

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1977-1978**

5 DECEMBER 1977

Ontwerp van wet tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

MEMORIE VAN TOELICHTING

Op 1 januari 1978 komt een einde aan de tijdelijke beschikkingen van de sinds 1975 getroffen speciale huurwetgeving (wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen en uitvoeringsbesluiten; wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen, hfst. II, afd. 3, art. 38 tot en met 40, en uitvoeringsbesluiten; wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, afd. 3, art. 5 tot en met 11).

Deze speciale wetgeving werd getroffen in het kader van de inflatiebestrijding en haar *ratio legis* lag er in een grotere stabiliteit in de huurprijzen te bereiken door een matiging van de verhoging van huurprijs.

In afwachting van een algemene herziening van de huurwetgeving die tot doel heeft enerzijds de huurder op een permanente wijze te beschermen en anderzijds de huurprijsberekeningen eenvoudiger te maken, is het noodzakelijk een tijdelijke wetgeving ter zake in te voeren.

Het tot hiertoe reeds bereikte resultaat mag wegens het ontbreken van zulke globale herziening niet verloren gaan: ten allen koste dient vermeden te worden dat een terugkeer naar een quasi volledige vrijheid inzake huurprijzen een ongerechtvaardigde explosie ervan zou kunnen veroorzaken met alle nefaste gevolgen van dien voor de huurders.

Een illustratie hiervan is het feit dat een loutere toepassing van de bestaande contractuele beschikkingen (en zonder dat dus nieuwe verhogingen gevraagd worden) voor talrijke

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1977-1978**

5 DECEMBRE 1977

Projet de loi réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

EXPOSE DES MOTIFS

Les dispositions temporaires de la législation sur les loyers appliquées depuis 1975 (loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation et arrêtés d'exécution; loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique, ch. 2, sect. 3, art. 38 à 40, et arrêtés d'exécution; loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie, sect. 3, art. 5 à 11) viennent à expiration le 1^{er} janvier 1978.

Cette législation particulière a été prise dans le cadre de la lutte contre l'inflation dans le but d'apporter une plus grande stabilité des loyers en en modérant la hausse.

Une nouvelle législation temporaire en cette matière est indispensable en attendant que la révision générale de la législation visant à protéger le locataire d'une façon permanente et à simplifier les calculs des loyers, ait pu être élaborée.

Le bénéfice de ce qui a été réalisé jusqu'à présent ne peut être perdu à cause de l'absence d'une telle révision globale; il faut éviter à tout prix qu'un retour à une liberté quasi totale des loyers puisse mener à une explosion injustifiée de ces prix, et à toutes les conséquences néfastes pour les locataires.

La preuve en est que l'application pure et simple des dispositions contractuelles existantes (sans de nouvelles augmentations) pourrait entraîner pour de nombreux

huren op 1 januari 1978 een verhoging kan medebrengen die tot boven 15 pct. kan stijgen; daarbij zouden zich dan nog de indexverhogingen van 1978 voegen zodat voor zulke contracten voor 1978 een globale verhoging van de huurprijs van meer dan 20 pct. een zekerheid wordt.

Er komt nog bij dat de huurders die de tegen de zin van de eigenaars in de toepassing van de wet zou hebben geëist, gevaar lopen opzegging te krijgen of een ongeoorloofde huurprijsverhoging te moeten betalen, wat moreel onaanvaardbaar is.

Dit zijn de redenen waarom dit ontwerp aan uw goedkeuring wordt voorgelegd.

Artikel 1

Artikel 1 bepaalt het toepassingsgebied van het ontwerp. Dit is van toepassing op de overeenkomsten te bezwarenden titel betreffende het genot van een onroerend goed of van een gedeelte en van de toebehoren ervan.

Praktisch zijn dit alle schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten betreffende woningen, appartementen, garages, tweede verblijven en de toebehoren ervan; handelshuurovereenkomsten; huurovereenkomsten van industriële en administratieve gebouwen en van ambtelijke bedrijven; leasingsovereenkomsten betreffende onroerende goederen; overeenkomsten van erfpacht en opstal; jacht- en vispacht.

Het ontwerp is niet van toepassing op : pachtovereenkomsten; toeristische seizoenverhuringen en verhuringen in de hotelsector.

De verhuring van hotelkamers, van appartementen gedurende het toeristisch seizoen vallen dus niet onder het ontwerp. Overeenkomstig het advies van de Raad van State werd de tekst van het eerste artikel gewijzigd ten einde duidelijker te stellen dat men de verhuringen van hotelkamers en deze van gemeubelde onroerende goederen, waarvan het genot voor een periode die de twee maand niet overtreft aan vakantiegangers wordt gegeven, heeft willen uitsluiten van het toepassingsgebied van de wet. Wel echter : de verhuringen van sportterreinen, campings, wanneer deze een commercieel karakter hebben.

Zoals men kan vaststellen herneemt het ontwerp in feite het toepassingsgebied van de vorige huurwet van 30 maart 1976 : wel werd getracht de eronder vallende overeenkomsten juridisch nauwkeuriger te omschrijven.

Artikel 2

Artikel 2 omschrijft twee belangrijke begrippen in de zin van dit ontwerp, namelijk de « prijs » en de « huurder ». Het behoeft geen commentaar.

Artikel 3

Artikel 3 handelt over de in 1978 toegelaten prijsverhogingen voor de aan de wet onderworpen overeenkomsten.

contrats une augmentation pouvant dépasser 15 p.c. au 1^{er} janvier 1978; à cela s'ajouteraient encore les hausses de l'indice de 1978 de sorte que l'on peut avancer avec certitude que ces contrats enregistreraient en 1978 une augmentation globale de plus de 20 p.c.

Il faut encore ajouter que les locataires qui auraient exigé l'application de la loi contre la volonté du propriétaire risqueraient de se voir signifier un préavis ou de devoir payer une augmentation injustifiée du loyer, ce qui est moralement inacceptable.

Tels sont les motifs pour lesquels le présent projet est soumis à votre approbation.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} définit le champ d'application de la loi en projet. Celle-ci est applicable aux conventions à titre onéreux qui ont pour objet la jouissance d'un immeuble, d'une partie d'immeuble, et de leurs accessoires.

Pratiquement il s'agit de tous les baux à loyer relatifs aux maisons, appartements, garages, secondes résidences, de tous les baux commerciaux, de tous les baux de location de bâtiments à usage industriel ou administratif et d'entreprises artisanales, de tous les contrats de leasing relatifs aux biens immeubles, les droits d'emphytéose et de superficie et de tous les baux de chasse et de pêche, écrits ou oraux.

La loi n'est pas applicable aux baux à ferme ni aux locations dans le secteur hôtelier et de tourisme saisonnier.

La location de chambres d'hôtels, d'appartements pendant la saison touristique ne tombe pas sous l'application du projet. Conformément à l'avis du Conseil d'Etat, le texte de l'article 1^{er} a été modifié afin de mieux préciser que ce sont les locations de chambre d'hôtel et celles d'immeubles meublés dont la jouissance est concédée à des vacanciers pour des périodes n'excédant pas deux mois, qui sont exclues du champ d'application de la loi. Une exception cependant : la locations de terrains de sport et de camping lorsqu'ils ont un caractère commercial.

Comme on peut le constater, le projet reprend en fait le champ d'application de la précédente loi du 30 mars 1976 tout en définissant d'une façon juridique plus précise les contrats tombant sous son application.

Article 2

L'article 2 définit deux notions importantes au sens du projet, à savoir celle de prix et celle de preneur. Il n'appelle pas de commentaire.

Article 3

L'article 3 concerne les augmentations permises en 1978 pour les conventions soumises à la loi.

In beginsel en onder voorbehoud van artikel 4, mag de huurprijs met 5 pct. verhoogd worden (§ 1). De toegestane verhoging wijkt slechts miniem af van de in 1977 vastgestelde verhoging van het indexcijfer der consumptieprijzen.

Om het stelsel van de prijsberekeningen te vereenvoudigen wordt de laatst betaalde prijs in 1977 als basis voor de berekening van deze verhoging genomen.

Voor de overeenkomsten waarbij contractueel bepaald werd dat de prijs slechts om de 2, 3 enzovoort jaar mag verhoogd worden en waarbij deze aanpassing in 1978 zou mogen geschieden, is het billijk eveneens te voorzien dat alle verhogingen die tijdens de genoemde periode toegestaan werden bij de prijs mogen gevoegd worden (§ 2).

Voorbeeld : Een 3, 6, 9 huurovereenkomst van een woning afgesloten op 1 februari 1975 aan 4 000 frank voorziet om de 3 jaar een indexaanpassing van de huurprijs. Moest dit contractueel beding er niet geweest zijn dan had deze huur — op grond van de vroegere huurwetgeving — vanaf 1 januari 1977 met 8,5 pct. mogen verhoogd worden.

Het ontwerp laat nu toe billijkheidshalve de verhoging van 5 pct. te berekenen op 4 000 frank + 8,5 pct : 4 340 frank.

De derde paragraaf bevat een belangrijke bepaling voor de toepassing van dit artikel. Deze bepaling voorziet dat de verhoging slechts mag berekend worden op de laatste betaalde prijs in de mate dat hij de wettelijke eisbare prijs niet overschrijdt.

Zo zal, bijvoorbeeld, in geval van een nieuwe overeenkomst afgesloten in 1977, zelfs met een nieuwe huurder, de verhuurder gehouden zijn, op basis van artikel 7 van de voornoemde wet van 24 december 1976, de prijs welke gevraagd werd aan de voorgaande huurder, te behouden. Het is deze prijs die met 5 pct. mag verhoogd worden in 1978.

Artikel 4

Artikel 4 bepaalt dat de prijs van de overeenkomsten die een eerste ingetotstelling tot voorwerp hebben, en die in werking treden in 1977, alsook van alle overeenkomsten die in 1978 in werking treden niet mogen verhoogd worden gedurende het jaar 1978.

Voor de toepassing van dit artikel worden met een eerste ingetotstelling gelijkgesteld deze die betrekking hebben op een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed die niet meer het voorwerp hebben uitgemaakt van een ingetotstelling sedert 1 december 1974. Zoals de Raad van State het uitlegt moeten de volgende gevallen in aanmerking genomen worden :

- a) De verhuring van een nieuw onroerend goed;
- b) De verhuring van een onroerend goed dat tot in 1977 betrokken werd door zijn eigenaar;
- c) De verhuring van een onroerend goed dat vroeger reeds verhuurd is geweest, doch vrijgekomen is vóór de inwerking-treding van de wet van 10 april 1975 en sedertdien door de eigenaar betrokken wordt.

En principe, et sous réserve de l'article 4, le prix peut être augmenté de 5 p.c. (§ 1). L'augmentation permise ne s'écarte que légèrement de la hausse de l'indice des prix à la consommation en 1977.

Afin de simplifier le système du calcul des prix, c'est le dernier prix payé en 1977 qui servira de base au calcul de cette augmentation.

Pour les contrats stipulant que les prix ne peuvent être augmentés que tous les 2 ou 3 ans et pour lesquels cette adaptation se situerait en 1978, il est équitable de prévoir que toutes les augmentations autorisées pendant cette période pourront être cumulées (§ 2).

Exemple : un bail 3, 6, 9, entrant en vigueur le 1^{er} janvier 1975 pour la somme de 4 000 francs prévoit une indexation du loyer tous les trois ans. Sans cette stipulation contractuelle, ce loyer aurait pu, conformément à la précédente législation, être augmenté de 8,5 p.c. à partir du 1^{er} janvier 1977.

Le projet permet de calculer l'augmentation sur base de 4 000 francs + 8,5 p.c. : 4 340 francs.

Le paragraphe trois contient une disposition importante pour l'application de l'article. Cette disposition porte que l'augmentation ne peut être calculée sur le dernier prix payé que dans le mesure où il ne dépasse pas le prix légalement exigible.

Ainsi, par exemple, si une nouvelle convention a été conclue en 1977 même avec un nouveau locataire, le bailleur était tenu en vertu de l'article 7 de la loi du 24 décembre 1976 précitée, de maintenir le prix exigé du précédent locataire. C'est ce prix qui peut être majoré de 5 p.c. en 1978.

Article 4

L'article 4 dispose que les prix des conventions qui ont trait à une première concession de jouissance et qui ont pris cours en 1977 ainsi que de toutes les conventions entrant en vigueur en 1978 ne peuvent être augmentés en 1978.

Pour l'application de cet article, sont assimilées à une première concession de jouissance, celles qui concernent un immeuble ou une partie d'immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une concession de jouissance depuis le 1^{er} décembre 1974. Ainsi que l'explique le Conseil d'Etat, il s'agit de viser les cas suivants :

- a) La location d'un nouvel immeuble;
- b) La location d'un immeuble qui, jusqu'en 1977, avait été occupé par son propriétaire;
- c) La location d'un immeuble anciennement loué, qui a été libéré avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 avril 1975, et occupé depuis cette date par son propriétaire.

In elk van deze gevallen is de ingenotstelling niet onderworpen geweest aan de beperkingen van de wetten van 1975 en 1976 in de zin dat de basishuurprijs tussen de partijen vrij kon worden overeengekomen; hetgeen niet het geval is voor de overeenkomsten bedoeld in artikel 3 van het ontwerp.

Artikel 5

Daar het in sommige gevallen onbillijk zou zijn dat een bepaalde prijs niet hoger mag zijn dan hetgeen bepaald is in artikel 3, geeft artikel 5 aan de vrederechter het recht om in limitatief opgesomde gevallen, de prijs aan te passen.

Deze gevallen zijn duidelijk omschreven en vergen geen nadere toelichting.

Artikel 6

Artikel 6, § 1, heeft betrekking op de verhogingen waarvan de toepassing door artikel 8 van de wet van 24 december 1976 uitgesteld werd tot 1 januari 1978.

Het verbiedt elke nieuwe verhoging vóór 31 december 1978.

Anderzijds bepaalt de tweede paragraaf van dit artikel dat de verhogingen van de prijs, die tussen 1 januari en 31 december 1978 gevraagd worden in toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten, slechts vanaf 1 januari 1979 mogen toegepast worden. In tegenstelling met artikel 8 van de voornoemde wet van 24 december 1976 heeft het geen betrekking op andere overeenkomsten dan de handelshuurovereenkomsten : deze overeenkomsten worden beheerd door de bepalingen van artikel 3.

Artikel 7

Artikel 7 verlengt van rechtswege de overeenkomsten die in werking zijn op 31 december 1977 en dus, onder meer, deze die reeds door de wet van 24 december 1976 verlengd werden. Verder worden overeenkomsten die in 1978 afgesloten worden van rechtswege verlengd tot einde december 1978. Een regeling betreffende de prijzen dient immers aangevuld te worden met een regeling betreffende de duur van de overeenkomst : het dreigen met opzegging zou immers een prijzenregeling illusoir maken daar een huurder dan allicht geneigd is meer te betalen dan wat hij wettelijk verschuldigd is, dit alleen reeds om zware verhuiskosten te vermijden. Deze verlenging is niet absoluut gewaarborgd en er kan in de gevallen opgesomd in de vroegere huurwetgeving toch geldig opzegging gegeven worden. Om elke verwarring te vermijden werden deze gevallen in artikel 7 hernomen.

Daar inzake handelshuren de duur en de opzegging reeds efficiënt geregeld zijn blijven deze overeenkomsten onderworpen aan de bepalingen van de wet van 30 april 1951.

Artikel 8

Artikel 8 voert een eenvoudige en snelle procedure voor de vrederechter in. Daarmee gaat gepaard de opheffing van

Dans chacun de ces trois cas, la jouissance concédée en 1977 n'a pas été soumise aux contraintes des lois de 1975 et 1976 en ce sens que le prix de base a été convenu librement entre parties, ce qui n'est pas le cas pour les conventions visées à l'article 3 du projet.

Article 5

Etant donné qu'il serait injuste, dans certains cas, qu'un prix déterminé ne puisse dépasser le prix fixé à l'article 3, l'article 5 laisse au juge de paix la possibilité d'adapter le prix, dans certains cas bien déterminés.

Ces cas sont définis clairement et ne demandent aucune explication complémentaire.

Article 6

L'article 6, § 1^{er}, vise les augmentations dont l'application a été reportée au 1^{er} janvier 1978 par l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976.

Il interdit toute nouvelle augmentation avant le 31 décembre 1978.

Le paragraphe 2 de cet article porte, d'autre part, que les augmentations du prix demandées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1978, qui résultent de l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux, ne pourront être appliquées qu'à partir du 1^{er} janvier 1979. Contrairement à l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976, il ne vise pas les conventions autres que les baux commerciaux; ces conventions sont régies par les dispositions de l'article 3.

Article 7

L'article 7 proroge de plein droit les conventions qui sont en vigueur au 31 décembre 1977 et donc, notamment, celles qui ont déjà été prorogées par la loi du 24 décembre 1976. En outre toutes les conventions qui sont conclues en 1978 sont prorogées de plein droit jusqu'à la fin décembre 1978. En effet, toute réglementation relative au prix doit s'assortir d'une réglementation relative à la durée de la convention. En effet, la menace d'un préavis rendrait caduque une réglementation des prix étant donné que le preneur serait enclin à payer une somme supérieure au montant légal, ne fût-ce que pour éviter des frais de déménagement élevés. Cette augmentation n'est pas garantie de façon absolue et le préavis peut être signifié valablement dans les cas cités par la loi précédente. Par souci de clarté, ces cas ont été repris à l'article 7.

La durée et le préavis étant déjà régis efficacement pour les baux commerciaux, ceux-ci demeurent soumis aux dispositions de la loi du 30 avril 1951.

Article 8

L'article 8 instaure une procédure simple et rapide devant le juge de paix. Celle-ci s'accompagne de la suppression de

de verplichte verzoeningsprocedure. Overeenkomstig het Gerechtelijk Wetboek mogen de partijen nochtans altijd een beroep doen op de minnelijke schikking.

Deze procedure is van toepassing op alle geschillen op grond van de wet van 10 april 1975, op hoofdstuk II, afdeling 3, van de wet van 30 maart 1976 en de derde afdeling van de wet van 24 december 1976.

Artikel 9

Artikel 9 herneemt de wijziging voorzien in artikel 10 van de genoemde wet van 24 december 1976, met eerbiediging evenwel van de formulering van de Raad van State.

Artikel 10

Artikel 10 omschrijft het imperatief karakter van de voorgaande bepalingen. Het onderstreept dat geen afbreuk wordt gedaan aan de contractuele bepalingen welke voordeliger zijn voor de huurder.

Artikel 11

Artikel 11 heft het artikel 7 van de wet van 10 april 1975, dat handelt over de verzoeningsprocedure op omwille van de invoering van de nieuwe procedure door artikel 8.

Artikel 12

Artikel 12 bepaalt de datum van inwerkingtreding op 1 januari 1978, datum waarop de beschikkingen van de huurwet van 24 december 1976 een einde genomen hebben.

Het ontwerp van wet werd gewijzigd rekening houdend met de opmerkingen door de Raad van State uitgesproken in zijn advies van 23 november 1977.

Dit advies bevat eveneens een slotopmerking betreffende de huurovereenkomsten waarin geen huurprijsschommeling voorzien zijn en die als gevolg van de wettelijke verlenging niet mogen herzien worden.

De door de Raad van State voorgestelde tekst kan evenwel niet aanvaard worden omdat dit zou kunnen leiden tot een gevoelige prijsverhoging die, in vergelijking met de andere overeenkomsten, veel hoger zou zijn. Daarenboven zou het mogelijk worden artikel 3 te ontcrachten door de partijen aan te zetten geen beding tot prijsschommeling meer in te lassen in hun contracten en zich te beroepen op de nieuwe bepaling voorgesteld door de Raad van State.

De Minister van Justitie,

R. VAN ELSLANDE.

De Minister van Economische Zaken,

W. CLAES.

la conciliation obligatoire. Néanmoins, conformément au Code judiciaire, les parties peuvent toujours recourir à la conciliation.

Cette procédure s'applique à tous litiges fondés sur la loi du 10 avril 1975, sur le chapitre II, section 3, de la loi du 30 mars 1976 et sur la section 3 de la loi du 24 décembre 1976.

Article 9

L'article 9 reprend la dérogation prévue à l'article 10 de la loi du 24 décembre 1976, mais en respectant la formulation proposée par le Conseil d'Etat.

Article 10

L'article 10 consacre le caractère impératif des dispositions précédentes. Il précise que celles-ci ne portent pas atteinte aux dispositions contractuelles plus favorables consenties au preneur.

Article 11

L'article 11 abroge l'article 7 de la loi du 10 avril 1975, relatif à la conciliation obligatoire, en raison de la nouvelle procédure introduite par l'article 8.

Article 12

L'article 12 fixe la date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1978, date à laquelle les dispositions de la loi du 24 décembre 1976 prennent fin.

Le projet de loi a été modifié en tenant compte des remarques formulées par le Conseil d'Etat dans son avis du 23 novembre 1977.

Celui-ci comporte une observation finale relative aux baux qui ne contiennent pas de clause de variation du prix et qui, en raison de la prorogation légale, ne peuvent être révisés.

Le texte proposé par le Conseil d'Etat n'a pas été retenu car il peut conduire à une sensible augmentation du prix qui serait comparativement plus élevée que celle permise pour les autres conventions. Par ailleurs, il permettrait de détourner l'article 3 en invitant les parties à ne plus insérer dans leur contrat une clause de variation du prix, afin de pouvoir se prévaloir de la nouvelle disposition proposée par le Conseil d'Etat.

Le Ministre de la Justice,

R. VAN ELSLANDE.

Le Ministre des Affaires économiques,

W. CLAES.

ONTWERP VAN WET

BOUDEWIJN,
Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op voordracht van Onze Minister van Justitie en van
Onze Minister van Economische Zaken,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN Wij :

Onze Minister van Justitie en Onze Minister van Economische Zaken zijn gelast, in Onze naam, bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

ARTIKEL 1

Deze wet is van toepassing op elke overeenkomst onder bezwarende titel, ongeacht haar benaming, betreffende het genot van een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed, alsmede van het toebehoren ervan, met name materiaal, uitrusting of meubelen.

Zij is daarenboven van toepassing op de jacht- en vispacht.

Uitgesloten zijn echter de pachtovereenkomsten, de verhuring van hotelkamers en de verhuring van gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan het genot aan vakantiegangers wordt verleend voor perioden van niet meer dan twee maanden.

ART. 2

In deze wet wordt verstaan onder :

1° Prijs : de huurprijs, de cijns, de canon of de vergoeding in welke vorm ook, verschuldigd ingevolge een aan deze wet onderworpen overeenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten die uitdrukkelijk aan de huurder zijn opgelegd;

2° Huurder : hij die krachtens een aan deze wet onderworpen overeenkomst het genot heeft.

ART. 3

§ 1. Voor de op 31 december 1977 lopende overeenkomsten mag de prijs, onder voorbehoud van de toepassing van artikel 4, voor de periode 1 januari tot 31 december 1978 niet hoger liggen dan de laatste in 1977 betaalde prijs, vermeerderd met vijf procent.

§ 2. Voor overeenkomsten met een beding van periodieke prijschommeling, dat eerst na een periode van ten minste twee jaar toepassing vindt en dat in de loop van 1978 komt

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,
Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et de
Notre Ministre des Affaires économiques,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice et Notre Ministre des Affaires économiques sont chargés de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE 1^{er}

La présente loi s'applique à toute convention, à titre onéreux, quelle que soit sa dénomination, ayant pour objet la jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble ainsi que de leurs accessoires, notamment le matériel, les équipements ou les meubles.

Elle s'applique en outre au bail de chasse et de pêche.

Sont toutefois exclus, le bail à ferme, la location de chambres d'hôtel et celle d'immeubles ou de parties d'immeubles meublés, dont la jouissance est concédée à des vacanciers pour des périodes n'excédant pas deux mois.

ART. 2

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

1° Prix : le loyer, la redevance, le canon ou l'indemnité, sous quelque forme que ce soit, dû en vertu d'une convention soumise à la présente loi, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques, expressément imposés au preneur;

2° Preneur : le bénéficiaire de la jouissance en vertu d'une convention soumise à la présente loi.

ART. 3

§ 1^{er}. Pour les conventions en cours au 31 décembre 1977 et sous réserve de l'application de l'article 4, le prix ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1978, le dernier prix payé en 1977 majoré de cinq pour cent.

§ 2. Pour les conventions contenant une clause de variation périodique du prix, qui ne s'applique qu'après une période de deux ans au moins et qui vient à échéance durant

te vervallen, is verhoging geoorloofd tot de bij het begin van die periode regelmatig vastgestelde prijs, vermeerderd met de verhogingen die in diezelfde periode wettelijk zijn toegestaan.

§ 3. De laatst betaalde prijs komt slechts in aanmerking in de mate dat hij de wettelijke eisbare prijs niet overschrijdt.

ART. 4

In 1978 is geen enkele prijsverhoging toegestaan voor de in 1977 ingegane overeenkomsten betreffende een eerste ingenotstelling, en evenmin voor enige in 1978 ingaande overeenkomst met een nieuwe huurder.

Met een eerste ingenotstelling wordt gelijkgesteld de ingenotstelling betreffende een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed waarvoor geen ingenotstelling heeft plaatsgehad sedert 1 december 1974.

ART. 5

De prijs die voortvloeit uit de beschikkingen van artikel 3 van deze wet mag nochtans verhoogd worden door de vrede-rechter die naar billijkheid beslist in de volgende gevallen :

a) Wanneer de ingenotsteller verbeterings- of verbou-wingswerken uitvoert waardoor de waarde van het genot van het onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed verhoogd wordt;

b) Zo de respectieve sociale toestand der partijen dit vereist.

Dit artikel is niet van toepassing op de handelshuur-overeenkomsten.

ART. 6

§ 1. De prijs gewijzigd bij toepassing van artikel 8 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de rewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, blijft onveranderd tot 31 december 1978.

§ 2. Elke tussen 1 januari 1978 en 31 december 1978 aangevraagde prijsvermeerdering ingevolge de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de han-delshuurovereenkomst, kan slechts met ingang van 1 januari 1979 ingaan.

ART. 7

§ 1. De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 van deze wet die op 31 december 1977 in werking zijn, alsook deze die in werking treden in 1978, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1978.

De huurder die het voordeel van de verlenging geniet, kan evenwel het goed verlaten indien de schriftelijke overeen-komst vóór die datum verstrijkt of, wanneer het een over-eenkomst zonder geschrift betreft, mits de gebruikelijke voor-waarden en termijnen voor gelijkaardige overeenkomsten in acht worden genomen.

l'année 1978, l'augmentation est permise à concurrence du prix régulièrement établi au début de cette période, majoré des augmentations qui ont été légalement autorisées pendant cette même période.

§ 3. Le dernier prix payé n'entre en ligne de compte que dans la mesure où il ne dépasse pas le prix légalement exigible.

ART. 4

Aucune augmentation du prix n'est autorisée en 1978 pour les conventions relatives à une première concession de jouis-sance qui ont pris cours en 1977, ainsi que pour toutes les conventions conclues avec un nouveau preneur et qui pren-ent cours en 1978.

Sont assimilées à une première concession de jouissance, celles qui concernent un immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une concession de jouissance depuis le 1^{er} décembre 1974.

ART. 5

Le prix résultant des dispositions de l'article 3 de la pré-sente loi peut néanmoins être augmenté par le juge de paix statuant en équité dans les cas suivants :

a) Lorsque celui qui donne un immeuble en jouissance effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble;

b) Si la situation sociale respective des parties l'exige.

Le présent article ne s'applique pas aux baux commer-ciaux.

ART. 6

§ 1^{er}. Le prix modifié par application de l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie reste inchangé jusqu'au 31 décembre 1978.

§ 2. Toute augmentation du prix demandée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1978, qui résulte de l'applica-tion de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux, ne pourra être appliquée qu'à partir du 1^{er} janvier 1979.

ART. 7

§ 1^{er}. Les conventions visées à l'article 1^{er} de la présente loi qui sont en vigueur au 31 décembre 1977 ainsi que celles qui entrent en vigueur en 1978 sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1978.

Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut toutefois quitter les lieux si la convention écrite arrive à expiration avant cette date ou s'il s'agit d'une convention non écrite, en observant les conditions et délais d'usage pour les conven-tions de même nature.

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

De ingezetstaller kan de intrekking van de verlenging slechts eisen :

1° Om het 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 een mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning bewijst van plan te zijn het onroerende 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 bedragen dan drie maal de jaarlijkse prijs.

In beide bovenbedoelde 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 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 de ingezetstaller 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 maal de maandelijkse prijs, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de ingezetstaller, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgeschreven.

§ 3. De bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het 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 uitvoeringen van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 4. De bepalingen van §§ 1 en 2 van dit artikel doen geen afbreuk aan de toepassing van de artikelen 3 en 13 tot 24 van de voornoemde wet van 30 april 1951.

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

Celui qui donne l'immeuble en jouissance, ne peut demander le retrait de la prorogation que :

1° Pour occuper personnellement et effectivement le bien 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 preneur, 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 est supérieur à trois fois le prix annuel.

Dans les deux cas visés ci-dessus, le congé doit être donné en observant les délais convenus ou fixés par l'usage de 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 preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance.

§ 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 au moins à six fois le prix mensuel, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, 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 de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci pour cause d'utilité publique. En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des établissements d'utilité publique et des associations sans but lucratif qui ont 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. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ne portent nullement atteinte à l'application des articles 3 et 13 à 24 de la loi précitée du 30 avril 1951.

ART. 8

Elke vordering op grond van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, van hoofdstuk II, afdeling 3, van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen, van afdeling 3 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, of van deze wet wordt ingeleid bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker of door zijn advocaat, neergelegd ter griffie van het vredegericht of bij aangerekende brief gezonden aan deze griffie; de partijen worden door de griffier opgeroepen om binnen de vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. De oproeping vermeldt het voorwerp van de vordering.

De rechter beslist binnen de acht dagen na de sluiting der debatten.

ART. 9

Deze wet is niet van toepassing op de huurprijzen van woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de huisvesting en aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

ART. 10

Deze wet is van toepassing niettegenstaande elke strijdige bepaling. Zij doet geen afbreuk aan de toepassing van de gunstiger contractuele bepalingen die aan de huurder zijn verleend.

ART. 11

Artikel 7 van de voornoemde wet van 10 april 1975 wordt opgeheven.

ART. 12

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1978.

Gegeven te Brussel op 2 december 1977.

BOUDEWIJN.

Van Koningswege :
De Minister van Justitie,

R. VAN ELSLANDE.

De Minister van Economische Zaken,

W. CLAES.

ART. 8

Toute demande fondée sur la loi du 10 avril 1975, relative aux loyers des immeubles d'habitation, sur le chapitre II, section 3, de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique, sur la section 3 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie ou sur la présente loi est introduite par une requête écrite, signée par le requérant ou par son avocat, déposée ou adressée, sous pli recommandé, au greffe de la justice de paix; les parties sont convoquées par le greffier à comparaître dans les quinze jours, à l'audience fixée par le juge. La convocation précise l'objet de la demande.

Le juge statue dans les huit jours de la clôture des débats.

ART. 9

La présente loi ne s'applique pas aux loyers des habitations appartenant à la Société nationale du logement et aux sociétés agréées par elle.

ART. 10

La présente loi s'applique nonobstant toute stipulation contraire. Toutefois, elle ne porte pas préjudice à l'application des dispositions contractuelles plus favorables consenties au preneur.

ART. 11

L'article 7 de la loi du 10 avril 1975 précitée est abrogé.

ART. 12

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1978.

Donné à Bruxelles le 2 décembre 1977.

BAUDOUIN.

Par le Roi,
Le Ministre de la Justice,

R. VAN ELSLANDE.

Le Ministre des Affaires économiques,

W. CLAES.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 21e november 1977 door de Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet « betreffende de prijzen en de verlenging van bepaalde overeenkomsten voor het jaar 1978 », heeft de 23e november 1977 het volgend advies gegeven :

Opschrift

Voorgesteld wordt :

« Ontwerp van wet tot regeling voor 1978 van de huur en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. »

ARTIKEL 1

Het eerste lid kan nauwkeuriger als volgt worden geredigeerd :

« Deze wet is van toepassing op elke overeenkomst onder bezwarende titel, ongeacht haar benaming, betreffende het genot van een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed, alsmede van het toebehoren ervan, met name materiaal, uitrusting of meubelen. »

Krachtens het derde lid vallen niet onder de wet « de pachtovereenkomsten, de verhuring in de hotelsector en de toeristische seizoenverhuring ».

Het ligt echter niet in de bedoeling van de Regering de huurovereenkomsten voor een geheel hotel, ook al is het gemeubileerd, tot die uitzonderingen te rekenen. « Toeristische seizoenverhuring » van zijn kant is geen welomschreven begrip, vooral in acht genomen dat daarmee elke plaats, waar dan ook op 's lands grondgebied, kan worden bedoeld.

Derhalve wordt voorgesteld het derde lid van artikel 1 als volgt te redigeren :

« Uitgesloten zijn echter de pachtovereenkomsten, de verhuring van hotelkamers en de verhuring van gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan het genot aan vakantiegangers wordt verleend voor perioden van niet meer dan ... maanden. »

De gemachtigde ambtenaren hebben met deze redactie ingestemd.

ART. 2

Dit artikel bepaalt wat onder prijs van de overeenkomst moet worden verstaan. Ter aansluiting met artikel 3 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, zou het nuttig zijn de uitsluiting van de lasten en kosten in de begripsomschrijving op te nemen.

Vervolgens werkt het ontwerp-artikel 7, dat overgenomen is uit artikel 6 van de wet van 10 april 1975, met de term « ingenotsteller » in plaats van met het in 1975 gebruikte woord « verhuurder », maar behoudt het « huurder » om de medecontractant aan te duiden. Gezien de ruime werkingssfeer welke de Regering voornemens is aan de ontworpen wet te geven, zou een omschrijving van « huurder » hier haar nut hebben.

Artikel 2 zou derhalve als volgt kunnen worden geredigeerd :

« Artikel 2. — In deze wet wordt verstaan onder :

1° Prijs : de huurprijs, de cijns, de canon of de vergoeding in welke vorm ook, verschuldigd ingevolge een aan deze wet onderworpen overeenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten die uitdrukkelijk aan de huurder zijn opgelegd;

2° Huurder : hij die krachtens een aan deze wet onderworpen overeenkomst het genot heeft. »

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 21 novembre 1977, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi « relatif aux prix et à la prorogation de certaines conventions pour l'année 1978 », a donné le 23 novembre 1977 l'avis suivant :

Intitulé

Le texte suivant est proposé :

« Projet de loi réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. »

ARTICLE 1^{er}

« La fin de l'alinéa 1^{er} serait plus précise si elle était rédigée comme suit :

« ainsi que de leurs accessoires, notamment le matériel, les équipements ou les meubles. »

L'alinéa 3 exclut de l'application de la loi « le bail à ferme et le contrat de location dans le secteur hôtelier et le tourisme saisonnier ».

Il n'entre toutefois pas dans les intentions du Gouvernement de comprendre dans ces exclusions le bail d'un hôtel entier, fût-il meublé. Quant au « tourisme saisonnier », il ne constitue pas une notion précise, surtout si l'on estime que celle-ci peut s'appliquer à tout endroit du territoire national.

Il est dès lors proposé de rédiger comme suit l'alinéa 3 de l'article 1^{er} :

« Sont toutefois exclus, le bail à ferme, la location de chambres d'hôtel et celle d'immeubles ou de parties d'immeubles meublés, dont la jouissance est concédée à des vacanciers pour des périodes n'excédant pas ... mois. »

Cette rédaction a reçu l'accord des fonctionnaires délégués.

ART. 2

Cet article définit ce qu'il faut entendre comme prix de la convention. Pour faire la liaison avec l'article 3 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, il serait utile de faire figurer l'exclusion des charges et frais, dans la définition.

D'autre part, l'article 7 du projet qui reproduit les dispositions de l'article 6 de la loi du 10 avril 1975 emploie l'expression « celui qui donne l'immeuble en jouissance » en lieu et place du mot « bailleur » utilisé en 1975, mais il conserve le mot « preneur » pour désigner le cocontractant. Vu l'étendue du champ d'application que le Gouvernement propose de donner à la loi en projet, il serait utile de définir le preneur.

L'article 2 pourrait dès lors être rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 2. — Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

1° Prix : le loyer, la redevance, le canon ou l'indemnité, sous quelque forme que ce soit, dû en vertu d'une convention soumise à la présente loi, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques, expressément imposés au preneur;

2° Preneur : le bénéficiaire de la jouissance en vertu d'une convention soumise à la présente loi. »

ART. 3

Voor § 1 stelt de Raad van State de volgende lezing voor, waarin de verduidelijkingen zijn verwerkt zoals die uit de uitleg van de gemachtigde ambtenaren zijn gebleken :

« § 1. Voor de op 31 december 1977 lopende overeenkomsten mag de prijs, onder voorbehoud van de toepassing van artikel 4, voor de periode van 1 januari tot 31 december 1978 niet hoger liggen dan de laatste in 1977 betaalde prijs, vermeerderd met vijf procent. »

In § 2 van artikel 3 verwijze men, voor de toepassing van de verhogingen die wettelijk toegestaan zijn in de periode van ten minste twee jaar, niet naar de laatste betaalde prijs maar naar de prijs die bij het begin van die periode is bedongen. Wegens een onverwacht snelle stijging van het indexcijfer zouden immers in onderling overleg tussentijds verhogingen aangenomen kunnen zijn.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

« § 2. Voor overeenkomsten met een beding van periodieke prijs-schommelingen, dat eerst na een periode van ten minste twee jaar toepassing vindt en dat in de loop van 1978 komt te vervallen, is verhoging geoorloofd tot de bij het begin van die periode regelmatig vastgestelde prijs, vermeerderd met de verhogingen die in die zelfde periode wettelijk zijn toegestaan. »

ART. 4

De « eerste ingenotstelling » kan betrekking hebben op een nieuw onroerend goed of op een onroerend goed dat nog nooit verhuurd werd omdat het tot dusver door de eigenaar betrokken was.

Een derde geval kan zich voordoen : een vroeger verhuurd onroerend goed is vóór de inwerkingtreding van de wet van 10 april 1975 vrijgekomen en wordt sindsdien door de eigenaar betrokken. Volgens de Regering is dat geval met de twee andere gevallen gelijk te stellen omdat de nieuwe verhuring niet de dwang van die wet heeft ondergaan.

Met de woorden « alle overeenkomsten die in 1978 in werking treden » bedoelt de Regering, naar aan de Raad van State is medegedeeld, de overeenkomsten die met een nieuwe verhuurder worden gesloten.

Voor artikel 4 wordt de volgende tekst voorgesteld :

« Artikel 4. — In 1978 is geen enkele prijsverhoging toegestaan voor de in 1977 ingegane overeenkomsten betreffende een eerste ingenotstelling, en evenmin voor enige in 1978 ingaande overeenkomst met een nieuwe verhuurder.

Met een eerste ingenotstelling wordt gelijkgesteld de ingenotstelling betreffende een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed waardoor geen ingenotstelling heeft plaatsgehad sedert 1 december 1974. »

ART. 7

Ter wille van een betere overeenkomst tussen beide versies leze men in de Franse tekst van § 3 :

« En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des établissements d'utilité publique et des associations sans but lucratif qui ont pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation... »

ART. 8

Het is de Raad van State niet duidelijk waarom de wetten van 30 maart 1976 en 24 december 1976 niet in artikel 8 zijn vermeld.

Derhalve wordt voorgesteld de tekst als volgt te redigeren :

« Artikel 8. — Elke vordering op grond van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, van hoofdstuk II, afdeling 3, van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen, van afdeling 3 van de wet van 24 december 1976 betreffende

ART. 3

Afin d'apporter au § 1^{er} de cet article les précisions qui se déduisent des explications fournies par les fonctionnaires délégués, le Conseil d'Etat propose de le rédiger comme suit :

« § 1^{er}. Pour les conventions en cours au 31 décembre 1977 et sous réserve de l'application de l'article 4, le prix ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1978, le dernier prix payé en 1977 majoré de cinq pour cent. »

Dans le § 2 du même article 3, il ne convient pas de se référer au dernier prix payé, pour l'application des majorations qui ont été légalement permises pendant la période de deux ans minimum, mais au prix initialement convenu au début de ladite période. En effet, des majorations intermédiaires auraient pu être consenties par accord amiable en raison de la progression de l'index, plus rapide que prévue.

Le texte suivant est proposé :

« § 2. Pour les conventions contenant une clause de variation périodique du prix, qui ne s'applique qu'après une période de deux ans au moins et qui vient à échéance durant l'année 1978, l'augmentation est permise à concurrence du prix des augmentations qui ont été légalement autorisées pendant cette même période. »

ART. 4

La première « mise en jouissance » peut s'entendre d'un nouvel immeuble ou d'un immeuble qui n'a jamais été donné en location parce qu'il avait été jusque-là occupé par son propriétaire.

Un troisième cas peut se présenter : celui d'un immeuble anciennement loué, qui a été libéré avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 avril 1975, et occupé depuis cette date par son propriétaire. Dans l'intention du Gouvernement, cette éventualité est à assimiler aux précédentes puisque la nouvelle location a échappé aux contraintes de la loi précitée.

L'expression « toutes les conventions qui prennent cours en 1978 » s'applique, dans l'intention du Gouvernement, telle qu'elle a été portée à la connaissance du Conseil d'Etat, aux conventions conclues avec un nouveau bailleur.

Le texte suivant est proposé pour l'article 4 :

« Article 4. — Aucune augmentation de prix n'est autorisée en 1978 pour les conventions relatives à une première concession de jouissance qui ont pris cours en 1977, ainsi que pour toutes les conventions conclues avec un nouveau bailleur et qui prennent cours en 1978.

Sont assimilées à une première concession de jouissance, celles qui concernent un immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une concession de jouissance depuis le 1^{er} décembre 1974. »

ART. 7

Au § 3, il conviendrait d'améliorer la concordance entre les deux textes en écrivant :

« En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des établissements d'utilité publique et des associations sans but lucratif qui ont pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation... »

ART. 8

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle les lois des 30 mars 1976 et 24 décembre 1976 n'ont pas été mentionnées dans l'article 8.

Il propose dès lors le texte suivant :

« Article 8. — Toute demande fondée sur la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, sur le chapitre II, section 3, de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique, sur la section 3 de la loi du 24 décembre 1976 relative au

het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, of van deze wet wordt ingeleid... » (voorts zoals in het ontwerp).

ART. 9

Het koninklijk besluit van 2 juli 1973 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, waarnaar artikel 9 van het ontwerp verwijst, is herhaaldelijk gewijzigd, nu eens bij koninklijke besluiten die voor het gehele land gelden, dan weer bij besluiten waarvan de werkingssfeer tot een van de drie gewesten beperkt is.

In de huidige stand van de reglementering zal het koninklijk besluit van 2 juli 1973 op 30 juni 1978 ophouden van kracht te zijn, krachtens de koninklijke besluiten van 12 augustus, 26 augustus en 3 oktober 1977, die onderscheidenlijk op het Waalse, het Vlaamse en het Brusselse gewest toepassing vinden.

Opdat geen moeilijkheden kunnen ontstaan, wordt voorgesteld artikel 9 als volgt te redigeren :

« *Artikel 9.* — Deze wet is niet van toepassing op de huurprijzen van woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de huisvesting en aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren. »

Met deze redactie vervalt het bezwaar dat aan het — immers steeds voor wijziging of vervanging vatbare — koninklijk besluit van 2 juli 1973, al was het maar in schijn, een sterkere bindende kracht zou worden gegeven dan aan verordeningbepalingen verbonden is.

ART. 10

De tekst zou beter beantwoorden aan de bedoeling die in de memorie van toelichting te kennen is gegeven, indien hij als volgt werd geredigeerd :

« ... van de gunstiger contractuele bepalingen die aan de huurder zijn verleend. »

Slotopmerking

Het wetsontwerp treft geen regeling voor het probleem dat zich voordoet wanneer overeenkomsten geen beding van huurprijschommeling bevatten. Aangezien de prijs niet meer bij elke vernieuwing van de overeenkomst kan worden herzien wegens de wettelijke verlenging, kan men zich afvragen of het niet nodig is een bepaling in te voegen in de aard van artikel 4, § 5, 2°, van de wet van 10 april 1975.

Die bepaling zou in artikel 3 opgenomen en als volgt geredigeerd kunnen worden :

« In geval van wettelijke of contractuele verlenging van de overeenkomst kan de prijs, indien niet bedongen was dat hij zou schommelen, echter worden herzien volgens de formule die bepaald is in artikel 2 van de wet van 10 april 1975. Die herziening kan aan de huurder worden opgelegd door middel van een kennisgeving die hem bij een ter post aangezekende brief wordt gedaan en gevolg heeft vanaf de eerstvolgende prijsvervaldag. »

De kamer was samengesteld uit :

De heren : J. MASQUELIN, voorzitter,
H. ROUSSEAU en Ch. HUBERLANT, staatsraden,
Mevrouw : J. TRUYENS, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J. MASQUELIN.

Het verslag werd uitgebracht door de heer G. PIQUET, eerste auditeur.

De Griffier,
J. TRUYENS.

De Voorzitter,
J. MASQUELIN.

maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie ou sur la présente loi est introduite... » (la suite comme au projet).

ART. 9

L'arrêté royal du 2 juillet 1973 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du logement ou à la Société nationale elle-même, auquel l'article 9 du projet fait référence, a été modifié à plusieurs reprises, soit par des arrêtés applicables à tout le pays, soit par des arrêtés dont le champ d'application était limité à une des trois régions.

Dans l'état actuel de la réglementation, l'arrêté royal du 2 juillet 1973 cessera d'être en vigueur le 30 juin 1978, en vertu des arrêtés royaux des 12 août, 26 août et 3 octobre 1977 applicables respectivement à la région wallonne, à la région flamande et à la région bruxelloise.

Pour prévenir toute difficulté, il est proposé de rédiger l'article 9 de la manière suivante :

« *Article 9.* — La présente loi ne s'applique pas aux loyers des habitations appartenant à la Société nationale du logement et aux sociétés agréées par elle. »

Cette rédaction pallie l'inconvénient qu'il y aurait à donner, même en apparence, à l'arrêté royal du 2 juillet 1973 — que le Roi peut toujours modifier ou remplacer — une intensité de force obligatoire qui dépasserait celle qui s'attache aux dispositions réglementaires.

ART. 10

Le texte serait mieux en rapport avec l'intention exprimée dans l'exposé des motifs s'il était rédigé comme suit :

« ... des dispositions contractuelles plus favorables consenties au preneur. »

Observation finale

Le projet de loi ne règle pas le problème posé par les conventions ne contenant pas de clause de variation du prix du loyer. La révision du prix à chaque renouvellement de la convention n'étant plus possible en raison de la prorogation légale, on peut se demander s'il ne convient pas de prévoir une disposition analogue à l'article 4, § 5, 2°, de la loi du 10 avril 1975.

Cette disposition pourrait prendre place dans l'article 3 et être rédigée comme suit :

« En cas de prorogation légale ou contractuelle de la convention, s'il n'avait pas été convenu de faire varier le prix, celui-ci peut toutefois être révisé conformément à la formule prévue à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975. Cette révision peut être imposée au preneur par une notification qui lui en est faite par lettre recommandée à la poste et qui a effet à partir de la plus prochaine échéance du prix. »

La chambre était composée de :

Messieurs : J. MASQUELIN, président,
H. ROUSSEAU et Ch. HUBERLANT, conseillers d'Etat,
Madame : J. TRUYENS, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. MASQUELIN.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

Le Greffier,
J. TRUYENS.

Le Président,
J. MASQUELIN.