

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1974-1975

15 APRIL 1975

WETSVOORSTEL

tot aanvulling van de bepalingen betreffende de handelshuur in afdeling IIbis van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek.

(Ingediend door de heer Albert Claes.)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De rechtbanken hebben over het algemeen aanvaard dat verhogingen van de huishuur op grond van indexeringsformules, niet tegenstrijdig zijn met artikel 6 van de wet op de handelshuur, dat slechts een driejarige herziening van de huurprijs toelaat.

Deze rechtspraak heeft aanleiding gegeven tot enige misbruiken; er zijn inderdaad indexeringsformules die huurprijsverhogingen medebrengen die heel wat hoger zijn dan de verhogingen evenredig aan deze van de index. Sommige verhuurders hebben op dit gebied trouwens zeer vernuftige formules uitgedacht.

Het is derhalve aangewezen dat de beginselen vastgelegd door de wet betreffende de huurprijs van woningen ook op de handelshuurovereenkomsten worden toegepast. Talrijke handelaars bevinden zich inderdaad thans, ingevolge indexeringsformules die overdreven verhogingen toelaten, in een moeilijke toestand.

Deze regeling is in feite een toepassing van de regelen van eenvoudige billijkheid; talrijk zijn de huurders die in dwaling werden gebracht door indexeringsformules waarvan zij de gevolgen niet hebben voorzien; dit is de reden waarom niet een tijdelijke doch een bestendige oplossing voorzien wordt.

Wat de overgangsregeling betreft, blijkt het niet geraden aan de wet een uitgebreide terugwerkende kracht te geven, daar dit tot ernstige moeilijkheden zou kunnen aanleiding geven; de beperking tot begin 1975 is verantwoord doordat iedereen er zich aan verwachtte dat een herziening van de bestaande indexeringsformules vanaf begin van 1975 op alle huurovereenkomsten zou toegepast worden.

Albert CLAES.

Chambre des Représentants

SESSION 1974-1975

15 AVRIL 1975

PROPOSITION DE LOI

complétant les dispositions relatives aux baux commerciaux contenues dans la section IIbis du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil.

(Déposée par M. Albert Claes.)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les tribunaux admettent assez généralement que des hausses de loyer basées sur des formules d'indexation ne sont pas contraires à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, laquelle n'autorise qu'une révision triennale du loyer.

Cette jurisprudence a donné lieu à certains abus : en effet, il existe des formules d'indexation qui entraînent des augmentations de loyer bien supérieures à celles qui résulteraient d'une application proportionnelle de l'index. Certains bailleurs ont d'ailleurs imaginé en ce domaine des formules très astucieuses.

Il est dès lors indiqué d'appliquer également aux baux commerciaux les principes établis par la loi relative aux loyers des immeubles d'habitation. De nombreux commerçants, en effet, se trouvent dans une situation difficile, en raison des clauses d'indexation permettant des augmentations excessives.

Cette solution constitue en fait une application des règles de simple équité. Nombreux sont les locataires qui ont été induits en erreur par des clauses d'indexation dont ils n'ont pas prévu les conséquences : c'est la raison pour laquelle il est prévu une solution non pas temporaire, mais bien permanente.

Quant à la formule transitoire, il ne semble pas indiqué de conférer à la loi un large effet rétroactif, celui-ci pouvant donner lieu à de sérieuses difficultés; sa limitation au début de l'année 1975 est justifiée par le fait que tout le monde s'attendait à voir appliquer dès le début de l'année 1975 à tous les baux une révision des formules d'indexation.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

In afdeling *IIbis* van Hoofdstuk II, Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel *6bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. *6bis*. — Het is nochtans toegelaten in het huurcontract te bepalen dat de huurprijs gekoppeld wordt aan de index 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 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. Gaat het om een aanvangsindexcijfer van vóór januari 1955, dan geldt als aanvangsindexcijfer, dat van januari 1955.

Wanneer de eigenaar of verhuurder verbeterings- of verbouwwerken uitvoert, waardoor de huurwaarde van het in huur gegeven goed wordt verhoogd, kan de rechter wanneer de partijen het niet eens zijn, een verhoging van de huurprijs toestaan boven de hierboven toegestane verhogingen. »

Art. 2.

In dezelfde afdeling *IIbis* wordt een artikel *6ter* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. *6ter*. — De indexeringsformules of andere bedingen van schommelende huurprijzen, voorzien in de thans bestaande of later opgemaakte overeenkomsten, worden vervangen door de in artikel *6bis* voorziene regeling; in dit geval is de basishuurprijs degene die bestond op het ogenblik dat de overeenkomst gesloten werd en is de basisindex degene die toepasselijk was voor de maand die voorafgaat aan de maand waarin het huurcontract inging.

De volgens deze formule ten onrechte betaalde huurprijs is terugvorderbaar, voor al de betalingen van huurprijzen vervallen vanaf 1 januari 1975. »

25 maart 1975.

Albert CLAES.

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

Dans la section *IIbis* du Chapitre II, du Livre III, Titre VIII, du Code civil, il est inséré un article *6bis*, libellé comme suit :

« Art. *6bis*. — Toutefois, il est permis de stipuler dans le contrat de bail que le loyer sera lié à l'index par 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 tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

Le nouvel indice 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. S'il s'agit d'un indice de départ d'avant janvier 1955, l'indice de départ est celui de janvier 1955.

Lorsque le propriétaire ou le bailleur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur locative du bien loué, le juge peut, à défaut d'accord entre les parties, autoriser une augmentation du loyer supérieure aux augmentations autorisées ci-dessus. »

Art. 2.

Dans la même section *IIbis*, il est inséré un article *6ter*, libellé comme suit :

« Art. *6ter*. — Les formules d'indexation ou autres stipulations de loyers variables prévues par les baux actuellement en vigueur ou par les baux passés ultérieurement sont remplacées par la réglementation prévue à l'article *6bis*; dans ce cas, le loyer de base est celui qui était appliqué au moment où le bail a été passé et l'indice de départ celui qui était applicable pour le mois qui précède celui pendant lequel le bail a pris cours.

Le loyer payé indûment selon cette formule peut être récupéré pour l'ensemble des loyers échus à compter du 1^{er} janvier 1975. »

25 mars 1975.