

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

2 DECEMBER 1982

WETSONTWERP

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

WETSVOORSTEL

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾

UITGEBRACHT DOOR DE HEER SUYKERBUYK

DAMES EN HEREN,

I. — Uiteenzetting van de Vice-Eerste Minister

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Institutionele Hervormingen merkt in verband met het voorliggende nieuwe ontwerp van tijdelijke wet op dat het, in tegenstelling tot de vorige wetten, te gepasten tijde is ingediend en dat de Commissie

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie:

Voorzitter: de heer L. Remacle.

A. — Leden: de heren Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, B. Cools, Mevr. Detiège, de heren Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeeler, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans. — Risopoulos.

B. — Plaatsvervangers: Mevr. Demeester-De Meyer, de heren le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, Mevr. Brenez, de heren Dejardin, J.-J. Delhay, Mangelschots, Van Acker, Vanvelthoven. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — Defosset, Outers.

Zie:

440 (1982-1983):

-- Nr 1: Wetsontwerp.

-- Nrs 2 tot 4: Amendementen.

418 (1982-1983):

-- Nr 1: Wetsvoorstel.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

2 DÉCEMBRE 1982

PROJET DE LOI

réglant temporairement les baux et autres conventions concédant le jouissance d'un immeuble

PROPOSITION DE LOI

réglant temporairement les baux et autres conventions concédant le jouissance d'un immeuble

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE ⁽¹⁾
PAR M. SUYKERBUYK

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Exposé du Vice-Premier Ministre

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles déclare qu'en ce qui concerne ce nouveau projet de loi temporaire, il faut remarquer que contrairement aux lois antérieures, le projet de loi est déposé en temps utile et que

⁽¹⁾ Composition de la Commission:

Président: M. L. Remacle.

A. — Membres: MM. Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, B. Cools, Mme Detiège, MM. Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeeler, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans. — Risopoulos.

B. — Suppléants: Mme Demeester-De Meyer, MM. le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, Mme Brenez, MM. Dejardin, J.-J. Delhay, Mangelschots, Van Acker, Vanvelthoven. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — Defosset, Outers.

Voir:

440 (1982-1983):

-- N° 1: Projet de loi.

-- N° 2 à 4: Amendements.

418 (1982-1983):

-- N° 1: Proposition de loi.

voor de Justitie er bijgevolg een ernstige bespreking kan aan wijden, hoewel het vóór het einde van het jaar moet goedgekeurd zijn.

Drie opmerkingen moeten worden gemaakt :

1° Sinds 1975 volgen de tijdelijke huurwetten elkaar op en het zij toegegeven dat een regeling met uitzonderingswetten aanvechtbaar is. Het ligt in de bedoeling van de Vice-Eerste Minister een wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten in te dienen, dat de hele materie bestrijkt.

Het uitwerken van een dergelijk ontwerp vergt evenwel veel tijd. Had dat ontwerp nog vóór het jaareinde kunnen worden ingediend, dan ware het toch nog onmogelijk geweest het vóór eind 1982 door beide wetgevende Kamers te laten goedkeuren. Het is echter noodzakelijk vóór het jaareinde in deze materie een nieuwe wet aan te nemen om ongecontroleerde huurstijgingen na 1 januari 1983 te voorkomen en om rekening te houden met de aan de gehele bevolking opgelegde algemene inkomensmatiging.

2° Voorgesteld wordt de huurprijsstijging tot 6% te beperken. De maatregelen waartoe door de Regering is besloten, hebben tot gevolg dat de stijging van de lonen in 1983 tot 4,5% beperkt wordt.

Voor de vaststelling van de stijging van de huurprijzen tijdens hetzelfde jaar is evenwel rekening gehouden met twee elementen :

a) Het feit dat de huurprijzen sedert de wet van 10 april 1975 niet meer normaal werden geïndexeerd.

Indien men vanaf 1975 de curve van de ontwikkeling van wedden en lonen vergelijkt met die van de ontwikkeling van het indexcijfer en van de verhoging van de huurprijzen, constateert men dat de laatste curve de kleinste stijging vertoont.

b) Het feit dat de eigenaar het hoofd moet bieden aan de lasten in verband met onderhoud en instandhouding van het verhuurde goed. Zulks betekent dat de bedoelde 6% geen nettostijging meer is.

3° De wet van 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, wordt met name op twee punten gewijzigd :

a) Artikel 3 preciseert dat de eventueel aangepaste huurprijs niet alleen ongewijzigd moet blijven wanneer de bestaande overeenkomst tussen dezelfde partijen wordt verlengd, maar ook in geval van vernieuwing van de overeenkomst tussen dezelfde partijen of bij verandering van de persoon die het genot van het goed verschaft. De huurprijs mag evenwel worden verhoogd bij een verandering van huurder. Het gaat hier om een verheldering van de vroegere wettekst.

b) Het tweede lid van § 2 van artikel 1 preciseert dat de wet niet van toepassing is op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap.

Deze uitzondering gaat samen met die voor de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren. Ze wil een einde maken aan de verlening en aan de blokkering van de huurprijzen van woningen die de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie aan de leden van de militaire gemeenschap verhuurt.

De opeenvolgende tijdelijke wetten hebben tot gevolg gehad dat de overeenkomsten werden verlengd en dat sommige personen die de voorwaarden niet meer vervullen welke een dergelijke bevoorrechte behandeling wettigen, in de door de dienst verhuurde woningen blijven wonen en andere militairen verhinderen van die voorkeursbehandeling te genieten.

la commission de la justice peut dès lors y consacrer une discussion sérieuse, nonobstant le fait qu'il doit être voté avant la fin de l'année.

Trois remarques doivent être faites :

1° Depuis 1975, les lois temporaires sur les baux se sont succédé et il faut reconnaître que le système de lois d'exception est contestable. L'intention du Vice-Premier Ministre est de déposer un projet de loi global relatif aux contrats de louage.

L'élaboration d'un tel projet de loi nécessite cependant beaucoup de temps. En outre, si ce projet de loi pouvait être déposé avant la fin de l'année, il serait impossible de voter celui-ci dans les deux Chambres législatives avant la fin de l'année 1982. Or, il est indispensable d'adopter une nouvelle loi en cette matière avant cette date afin d'éviter des augmentations non contrôlées de loyers après le 1^{er} janvier 1983 et de tenir compte de la modération générale des revenus qui est imposée à l'ensemble de la population.

2° Il est proposé de limiter l'augmentation des loyers à 6%. Les mesures décidées par le Gouvernement ont pour effet de limiter à 4,5% la progression des salaires en 1983.

Pour fixer l'accroissement des loyers pour la même année, il a cependant été tenu compte de deux éléments :

a) Le fait que depuis la loi du 10 avril 1975 les loyers n'ont pas été indexés normalement.

Si l'on compare, depuis 1975, la courbe de l'évolution des revenus salariaux, celle de l'évolution de l'index et celle de l'augmentation des loyers, cette dernière marque la progression la moins forte.

b) La nécessité pour le propriétaire de faire face aux charges d'entretien et de conservation du bien donné en location, ce qui entraîne que les 6% ne sont plus une progression nette.

3° La loi du 24 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, est modifiée notamment sur deux points :

a) L'article 3 précise que le loyer éventuellement adapté doit non seulement demeurer inchangé lorsque le contrat existant est prorogé entre les mêmes parties, mais également en cas de renouvellement de la convention entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui donne l'immeuble en jouissance. Le loyer peut cependant être augmenté lorsqu'il y a un changement de locataire. Ils'agit d'une clarification du texte de la loi antérieure;

b) Le deuxième alinéa du § 2 de l'article 1 précise que la loi ne s'applique pas aux conventions relatives aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

Cette exception qui s'ajoute à celle prévue pour les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du logement et aux sociétés agréées par elle a pour objectif de mettre fin à la prorogation et au blocage des loyers d'habitations que l'Office central d'action sociale et culturelle loue aux membres de la communauté militaire.

Les lois temporaires qui se sont succédé ont eu pour conséquence que les conventions ont été prorogées et que certaines personnes continuent à habiter les lieux loués par l'office, nonobstant le fait qu'elles ne remplissent plus les conditions qui justifiaient ce traitement privilégié et qu'elles empêchent d'autres militaires d'en bénéficier.

II. — Algemene bespreking

De algemene bespreking was kort en had voornamelijk betrekking op de volgende punten:

1). Het onderhavige wetsontwerp tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen doet opnieuw het probleem rijzen van de uitzonderingswetten die elkaar zijn opgevolgd.

Meerdere leden hopen dat het nu de laatste tijdelijke huurwet is. Opnieuw moet worden betreurd dat het Parlement er weeral niet in geslaagd is een definitieve herziening van de huurwetgeving goed te keuren. Men wenst dat verklaringen van deze aard niet zouden beschouwd worden als behorend tot het jaarlijks ritueel dat wij sinds 1975 kennen.

2) Men wees op de verschillen met de huidige wet van 24 december 1981. Ook al kan men aanvaarden dat de vroegere tijdelijke wetgeving hernomen wordt met aanpassing van de data en van de cijfers en met enkele wijzigingen, zoals de invoering van de uitzondering met betrekking tot de Centrale Dienst voor sociale en culturele aktie waarvan de uitwerking beperkt wordt, en die met betrekking tot artikel 3 welke het voordeel biedt meer klaarheid te scheppen zodat divergerende interpretaties van de vrederechters vermeden wordt, het niet verantwoord is de tijdelijke wetgeving op meer grondige wijze te wijzigen omwille van het feit dat de regeringscoalitie veranderd is.

Het gaat immers niet op, telkens wanneer de tijdelijke wetgeving verlengd wordt, in die tekst wijzigingen aan te brengen, die wellicht intellectueel of juridisch gezien verantwoord zijn maar die door hun nieuwe inhoud ten opzichte van de vroeger geldende tekst, bij de rechtzoekenden tot verwarring aanleiding geven omdat deze laatsten elk jaar opnieuw rekening moeten houden met nieuwe bepalingen.

Sinds 1975 heeft de rechtzoekende zich immers moeten aanpassen aan de wijzigingen in verband met de indexering, de datum waarop die indexering eisbaar is, de procedure van de voorafgaande verzoening...

Door het onderhavige wetsontwerp worden opnieuw wijzigingen aangebracht met betrekking tot het ogenblik waarop de indexering van kracht wordt en met betrekking tot de toepassing van de wet ingeval het om een nieuwe huurder gaat.

3) Een lid doet het voorstel een consensus te vinden op basis van de wet van 24 december 1981, met dien verstande dat:

a) één vervaldag per jaar wordt voorzien voor de huuraanpassing, namelijk de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;

b) een verplichte verzoeningsprocedure wordt ingevoerd;

c) de huurverhoging beperkt zou worden tot 5 %.

Als die consensus niet kan gevonden worden, zal hij amendementen indienen.

4) Diverse leden wensen dat de verplichte voorafgaande verzoeningsprocedure, zoals die geregeld is in de tijdelijke wetten van vóór de wet van 23 december 1980 (art. 7 van de wet van 27 december 1977) of een gelijkaardige procedure in het wetsontwerp zou worden opgenomen.

Die procedure was immers doelmatig omdat ze snel en goedkoop was.

5) In artikel 5, eerste lid, wordt bepaald dat, wanneer een huurovereenkomst die krachtens deze wet wordt verlengd, niet voorziet in een aanpassing van de huurprijs, degene die het genot van het goed verschaft mag eisen dat het op 31 december 1982 betaalde bedrag van de huur, voor zover dit het op dat ogenblik wettelijk eisbare bedrag niet overschrijdt, verhoogd wordt met het in artikel 2, § 1, van deze wet bepaalde percentage. Een lid merkt op dat die bepaling strijdig is met de contractvrijheid.

Inderdaad, al is die regeling gerechtvaardigd voor de huurover-

II. — Discussion générale

La discussion générale a été brève et a porté principalement sur les points suivants:

1) Le présent projet de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble pose à nouveau le problème des lois d'exception qui se sont succédé.

Plusieurs membres espèrent que la présente loi sera la dernière loi temporaire en matière de loyers. Il faut, en effet, à nouveau déplorer que le Parlement n'ait pu adopter une révision définitive de la législation en matière de baux. Ils souhaitent cependant que leur déclaration ne soit pas considérée comme un élément d'un rituel qui se répète chaque année depuis 1975.

2) Un membre attire l'attention sur les différences que le projet actuel présente par rapport à la loi du 24 décembre 1981. S'il est acceptable de reprendre la législation temporaire antérieure en adaptant les dates et les chiffres de la loi antérieure et en apportant des modifications, telles que celle de l'introduction de l'exception concernant les habitations de l'Office centrale d'action sociale et culturelle dont les effets sont limités, et celle concernant l'article 3 qui a le mérite de le rendre plus clair et d'éviter ainsi les interprétations divergentes des juges de paix, il n'est cependant pas justifié que par suite d'un changement de coalition gouvernementale la législation temporaire soit modifiée plus profondément.

Il ne faut en effet pas, à chaque fois que la législation temporaire est prolongée, apporter des modifications au texte qui peuvent se justifier d'un point de vue intellectuel ou juridique, mais qui, de par leur nouveauté par rapport au texte préalablement en vigueur, entraînent une certaine confusion pour les justiciables qui doivent chaque année tenir compte de l'apport de nouvelles dispositions.

Depuis 1975, le justiciable a en effet dû s'adapter aux modifications relatives au système d'indexation, à la date où cette indexation est exigible, à la procédure de conciliation préalable...

Dans le présent projet de loi des modifications sont à nouveau apportées, notamment en ce qui concerne le moment où l'indexation entre en vigueur et en ce qui concerne l'application de la loi en cas de changement de locataire.

3) Un membre propose de rechercher un consensus sur la base de la loi du 24 décembre 1981, en prévoyant toutefois:

a) que l'adaptation du loyer ne pourra avoir lieu que le jour anniversaire de la prise de cours du bail;

b) que la procédure de conciliation sera obligatoire;

c) que l'augmentation du loyer ne pourra excéder 5 %.

Le membre ajoute qu'il présentera des amendements si un tel consensus s'avère irréalisable.

4) Plusieurs membres plaident pour que la procédure obligatoire de conciliation préalable qui était en vigueur dans les lois temporaires antérieures à la loi du 23 décembre 1980 (art. 7 de la loi du 27 décembre 1977) ou une procédure semblable soit reprise dans le projet de loi.

Cette procédure était en effet efficace tant par son caractère rapide que par son caractère peu onéreux.

5) En ce qui concerne l'article 5, premier alinéa qui stipule que lorsqu'un bail prorogé en vertu de la présente loi n'a pas prévu d'adaptation du loyer, celui qui donne l'immeuble en jouissance peut exiger que le montant du loyer payé au 31 décembre 1982, pour autant qu'il ne dépasse pas le montant légalement exigible à cette date, soit augmenté du pourcentage fixé à l'article 2, § 1^{er}, de la présente loi, un membre observe que cette disposition n'est pas conforme à la liberté contractuelle.

En effet, si elle se justifie pour les baux qui ont été prorogés

eenkomsten die krachtens de opeenvolgende tijdelijke wetten werden verlengd, met de contracten voor een bepaalde tijd die geen indexeringsbeding bevatten en waarvan de duur nog niet werd verlengd door de uitzonderingswetten, houdt ze geen rekening. Men moet zich houden aan de contractvrijheid en aan hetgeen in het kader van de huurovereenkomst afgesproken was.

III. — Bespreking van en stemming over de artikelen

Artikel 1.

Artikel 1 van het wetsontwerp neemt artikel 1 van de wet van 24 december 1981 over, behalve op twee punten:

a) In het eerste lid van § 1 wordt de term « ambachtelijke » vervangen door de term « professionele »;

b) In § 2 wordt een nieuw lid ingevoegd, luidens hetwelk de huurovereenkomsten betreffende woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap, niet binnen het toepassingsgebied van deze wet vallen.

Eerste paragraaf.

Het tweede lid van § 1 bepaalt dat de wet eveneens van toepassing is op de aanhorigheden en de roerende goederen waarvan het in het eerste lid omschreven onroerend goed is voorzien.

De heer le Hardy de Beaulieu dient een amendement in (*Stuk nr 440/2-I*) om deze bepaling door de volgende tekst te vervangen: « Zij is eveneens van toepassing op de aanhorigheden, met uitzondering van artikel 4 voor wat deze laatste betreft, evenals op de roerende goederen waarvan het onroerend goed is voorzien ».

Met dit amendement zou het mogelijk zijn — door de toepassing van artikel 4 op de aanhorigheden uit te sluiten — te voorkomen dat de huur van een aanhorigheid, zoals een garage, die een noodzakelijk anhangsel van een huis of van een flat vormt, verlengd wordt. Volgende situaties kunnen zich voordoen: een huurder wenst geen gebruik te maken van een garage die toebehoort aan de eigenaar van het huis of van de flat waarin hij woont en dan wordt de garage aan een derde verhuurd. Bij verandering van huurder van het huis of van de flat staat de eigenaar voor het probleem dat hij zijn eigendom niet volledig te huur kan aanbieden, omdat de huur van de garage doorloopt. Nochtans kan de beschikking over een garage doorslaggevend zijn voor een mogelijke nieuwe huurder.

Verschillende leden kunnen die redenering volgen. Anderen en ook de Vice-Eerste Minister voeren er tegen aan dat de bij het amendement voorgestelde bepaling, gezien haar algemeen karakter, wel eens zou kunnen gebruikt worden om de tijdelijke wet te omzeilen.

Het niet-verlenging van de huur van de garage zou immers door sommige eigenaars kunnen worden gehanteerd om een einde te maken aan de huur van het hoofdgoed.

Bovendien is de Franse tekst weinig duidelijk voor zover hij kan worden geïnterpreteerd alsof ook de roerende goederen van de verlenging worden uitgesloten.

De indiener van het amendement verklaart dat hij geen oog heeft gehad voor de misbruiken waartoe de bepaling aanleiding zou kunnen geven. Toch is hij van oordeel dat men aan het doel van het amendement moet tegemoetkomen omdat het overeenstemt met de contractvrijheid en de mogelijkheid biedt een aanhorigheid en een hoofdgoed aan eenzelfde huurder te verhuren. Hij overweegt dan ook een nieuwe tekst uit te werken.

Volgens een lid is het amendement, hetzij overbodig, hetzij onaanvaardbaar. Ofwel gaat het om volledig van het gebouw gescheiden en apart verhuurde garages en dan is het overbodig,

par les lois temporaires successives, elle ne tient pas compte des contrats prévus pour un temps déterminé qui ne comportent pas la clause d'indexation et dont la durée n'a pas été prolongée, pour le moment, par les lois d'exception. Il faut maintenir la liberté contractuelle et s'en tenir à ce qui a été convenu dans les limites du bail.

III. — Discussion et vote des articles

Article 1.

L'article 1 du projet de loi reprend l'article 1 de la loi du 24 décembre 1981, sauf sur deux points:

a) Dans le § 1^{er}, premier alinéa, le mot « artisanal » est remplacé par le mot « professionnel »;

b) Au § 2, un nouvel alinéa est inséré. Il prévoit que la loi ne s'applique pas aux conventions relatives aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

Paragraphe premier.

Le second alinéa du § 1^{er}, stipule que la loi s'applique également aux dépendances et au mobilier dont les immeubles précisés à l'alinéa 1 sont équipés.

M. le Hardy de Beaulieu dépose un amendement (*Doc. n° 440/2-I*) pour remplacer cette disposition par le texte suivant: « Elle s'applique également aux dépendances, à l'exception pour ces dernières de l'article 4, et au mobilier dont ces immeubles sont équipés ».

Cet amendement permettrait, en excluant l'application de l'article 4 aux dépendances, d'éviter la prorogation du bail d'une dépendance, par exemple d'un garage, qui serait le corollaire indispensable d'un immeuble ou d'un appartement. Les situations suivantes peuvent se présenter: le locataire ne désire pas faire usage du garage appartenant au propriétaire de l'immeuble ou de l'appartement qu'il occupe et le garage est loué à un tiers. En cas de changement de locataire de l'immeuble ou de l'appartement, le propriétaire ne peut proposer la location de l'intégralité de son bien, le bail du garage étant prorogé. Or, le fait de disposer du garage peut être déterminant pour l'éventuel nouveau locataire.

Plusieurs membres se rallient à cet argument. D'autres membres ainsi que le Vice-Premier Ministre objectent que, du fait de son caractère général, la disposition proposée par l'amendement risque d'être utilisée pour tourner la loi temporaire.

La non-prorogation du bail du garage pourrait, en effet, être utilisée par certains propriétaires pour mettre fin au bail du bien principal.

De plus, le texte français est peu clair, dans la mesure où il peut être interprété comme excluant également les biens meubles de la prorogation.

L'auteur déclare ne pas avoir envisagé les excès auxquels la disposition pourrait donner lieu. Il estime cependant qu'il faut rencontrer l'objectif de l'amendement en ce qu'il est conforme à la liberté des conventions et permet de louer un bien accessoire et un bien principal au même locataire. Il envisage dès lors d'élaborer un nouveau texte.

Un membre estime que l'amendement est soit superfétatoire, soit inacceptable. Ou bien il s'agit de garages totalement indépendants de l'immeuble et loués séparément, auquel cas l'amende-

ofwel gaat het om garages die aan de flats of de huizen zijn aangebouwd en dan is de voorgestelde regeling onaanvaardbaar.

Als besluit van de gedachtenwisseling is men het erover eens dat er problemen kunnen ontstaan, maar deze kunnen niet in het kader van deze wet worden opgelost.

De heer le Hardy de Beaulieu trekt zijn amendement in.

Paragraaf 1 wordt eenparig aangenomen.

Tweede paragraaf.

In § 2, eerste lid, wordt bepaald dat de wet evenwel niet van toepassing is op de huurovereenkomst betreffende woningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende vennootschappen. In dat verband betreurt een lid dat geen enkele grens aan de huurprijzen voor sociale woningen wordt gesteld. Ook vindt hij het jammer dat het in 1980 door de heer Levaux ingediende amendement (*Stuk* nr 707/2-II, 1980-1981), dat de gunstiger bepalingen van de tijdelijke wet op de huurovereenkomsten betreffende de woningen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende vennootschappen wilde doen toepassen, niet aanvaard werd. Voor sommige sociale woningen is de huurprijs met 12 % en meer gestegen.

Er wordt aan herinnerd dat deze materie niet langer tot de bevoegdheid van de Nationale wetgever behoort. Krachtens de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen vormt deze problematiek een geregionaliseerde materie.

Een lid vestigt de aandacht op twee feiten die kunnen verklaren waarom sommige huurprijzen hoger liggen dan door de wet is toegestaan :

1) in de berekening van de huurprijs voor sociale woningen wordt met een hele reeks factoren rekening gehouden, met name met de stijging van de inkomsten van de betrokkenen, met de afschrijving van de woningen en met de prioriteiten die, al naargelang van hun sociale levensomstandigheden, voor de begunstigden moeten gelden;

2) de concretisering van een werkelijke politiek inzake sociale woningen wordt belemmerd door de geringe geldmiddelen waarover de gewesten beschikken. De maatschappijen voor sociale huisvesting zijn ondernemingen die geen financiële reserves hebben en onvoldoende kredieten bekomen, zodat zij dikwijls gedwongen zijn tot huuraanpassing over te gaan.

Een en ander betekent dat in deze materie noch wetten noch decreten, die huurbepalingen inhouden, hulp kunnen bieden.

∴

De bepaling inzake de huurovereenkomsten betreffende de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap kan, volgens een lid, worden goedgekeurd aangezien de woningen die aan bepaalde leden van de militaire gemeenschap worden toegewezen, worden betrokken voor een bepaalde tijd die afhangt van de duur van hun betrekking.

Een lid verbaast zich over die uitzondering. Zijns inziens behoort de wet haar volstrekt algemene draagwijdte te behouden. De wetgeving mag enigerlei drukingsgroep niet in de gelegenheid stellen van het gemeen recht af te wijken. Van een uitzonderingsmaatregel kan bovendien worden gevreesd dat andere soortgelijke gevallen daar ook voor in aanmerking komen.

Het lid informeert tevens naar het aantal personen dat bij een en ander betrokken is en naar de reële financiële terugslag van de voorgestelde bepaling.

Inzake de argumenten die door de Vice-Eerste Minister in zijn uiteenzetting werden ingeroepen, merkt dezelfde spreker op dat

ment est superfétatoire ou bien il s'agit de garages qui sont les corollaires d'appartements ou d'immeubles, auquel cas la formule proposée est inacceptable.

En conclusion de cet échange de vues, la Commission reconnaît que des problèmes peuvent se poser, mais elle estime qu'ils ne peuvent trouver de solution dans le cadre de la présente loi.

M. le Hardy de Beaulieu retire son amendement.

Le § 1 est adopté à l'unanimité.

Deuxième paragraphe.

En ce qui concerne le § 2, premier alinéa, qui stipule que la présente loi n'est toutefois pas applicable aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle, un membre regrette qu'aucune limitation ne soit imposée aux augmentations en matière de logements sociaux et que l'amendement déposé en 1980 par M. Levaux (*Doc.* n° 707/2, II, 1980-1981) dont l'objet était de rendre applicable aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées, les dispositions plus favorables de la loi temporaire, n'ait pas été accepté. Certains logements sociaux se voient imposés des augmentations de 12 % et plus.

Il est rappelé que cette matière n'est plus de la compétence du législateur national. En vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, ce problème est de la compétence des instances régionales.

Un membre attire également l'attention sur le fait que ces augmentations supérieures à celle autorisée par le droit commun s'expliquent pour deux raisons :

1) le calcul du montant du loyer des habitations sociales tient compte d'une série de facteurs, notamment de l'augmentation des revenus des intéressés et de l'amortissement des logements, et des priorités à accorder entre les bénéficiaires selon leurs conditions sociales;

2) la concrétisation d'une réelle politique du logement social est entravée par le peu de moyens financiers dont disposent les régions. Les sociétés de logement social sont des entreprises qui ne possèdent pas de réserves financières et qui ne bénéficient que de crédits insuffisants, si bien qu'elles sont souvent contraintes de procéder à des adaptations de loyer.

Aucune loi ni aucun décret limitant les loyers ne peut donc apporter de solution dans ce secteur.

∴

La disposition concernant les conventions relatives aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire peut être approuvée selon un membre, étant donné que les habitations mises à la disposition de certains membres de la communauté militaire le sont pour un temps déterminé en rapport avec leur fonction.

Un membre s'étonne de cette exception. Selon lui, la loi doit conserver sa portée absolument générale. Il ne faut pas que la législation permette à un groupe de pression quelconque de déroger au droit commun. En outre, il est à craindre que si une exception est introduite, des cas semblables devront également être pris en considération.

Il s'informe de surcroît du nombre de personnes concernées et de l'impact financier réel du problème évoqué.

En ce qui concerne les arguments invoqués par le Vice-Premier Ministre dans son exposé, l'orateur remarque qu'il peut être

de nadelen die voortvloeien uit de weigering van bepaalde huurders om plaats te ruimen wanneer zij de voorwaarden om de woning te betrekken niet meer vervullen, kunnen worden verholpen door huurovereenkomsten af te sluiten die het mogelijk maken die misbruiken tegen te gaan.

Daarenboven vreest hij dat de bepaling door sommige militairen kan worden gehanteerd als een drukkingsmiddel ten aanzien van ondergeschikten.

Derhalve dient de heer Risopoulos een amendement in tot weglating van het tweede lid van artikel 1, § 2 (*Stuk nr 440/3-III*).

De Vice-Eerste Minister verzoekt de commissie dat amendement te verwerpen. De voorgestelde uitzondering gaat niet uit van enigerlei drukkingsgroep, aangezien de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie een openbare instelling is, zonder meer.

De bepaling beantwoordt aan voor de hand liggende financiële noodwendigheden, aangezien de huidige situatie die het de militairen mogelijk maakt de hun toegewezen woning te blijven betrekken hoewel zij aan de daartoe gestelde vereisten niet meer voldoen, tot gevolg heeft dat hun plaats niet kan worden ingenomen door anderen, wat extra-kosten met zich brengt en de begroting van Landsverdediging bezwaart.

Wat de weerslag betreft deelt de Vice-Eerste Minister mede dat er 3 412 ramingen toebehoren aan de Centrale Dienst van sociale en culturele actie.

Een lid is het eens met het betoog van de Vice-Eerste Minister en haalt daarbij het geval aan van militairen die nadat zij met een hogere graad in ruste gesteld werden, van beroep veranderen en weigeren de hun vroeger toegewezen woning te verlaten, terwijl hun opvolgers met een bescheiden wedde geen onderdak vinden.

Inzake het risico dat, via de wetgeving, druk zou worden uitgeoefend op de militairen verklaart hij dat de toewijzing van de woningen van de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie tot de bevoegdheid van een sociale dienst behoort en dat die vrees dus niet gegrond is.

Verscheidene leden zijn de mening toegedaan dat, ofschoon de bepaling ongetwijfeld van belang is en het niet verantwoord is dat voorrecht in stand te houden, de vraag moet worden gesteld of geen andere personen in gelijkaardige situaties verkeren. Een aantal categorieën van rijksambtenaren genieten immers het recht een woning te betrekken die hun om beroepsredenen werd toegewezen.

Men verwijst met name naar het personeel van de gevangenis. Het gaat hier immers eveneens om een overeenkomst *intuitu personae* en gewezen ambtenaren van het bestuur der strafinrichtingen hebben verwezen naar de tijdelijke wetten op de huurovereenkomsten om de hun toegewezen woning te blijven betrekken nadat zij de pensioengerechtigde leeftijd hadden bereikt.

Precies hetzelfde probleem rijst voor de huisbewaarders in het rijksonderwijs. De leden besluiten dat de bepaling moet worden uitgebreid tot alle ambtenaren die er zouden kunnen onder vallen of dat ze moet worden weggelaten.

Er wordt tevens opgemerkt dat die uitzondering niet alleen betrekking heeft op de ambtenaren, doch tevens op alle gevallen waarin de werknemers, om beroepsredenen of bij wijze van hun betaling in natura van een gedeelte van loon, gratis of tegen een matige huurprijs een woning krijgen toegewezen.

Het is dus best mogelijk dat ook de privé-sector onder die uitzondering valt, bij voorbeeld voor de huizen die ook thans nog moeten dienen om de arbeiders in de nabijheid van hun fabriek te huisvesten.

Opgemerkt wordt op dat de arbeidsovereenkomst in de privé-sector bepaalt dat de toewijzing van een woning beperkt blijft tot een nauwkeurig omschreven bestemming.

Een lid wijst op het gevaar dat de wet kan worden omzeild

remédié aux inconvénients résultant du refus de certains locataires de quitter les lieux lorsqu'ils ne remplissent plus les conditions pour bénéficier de l'habitation, en concluant des contrats qui permettent de faire face à ces abus.

Il craint en outre que la disposition puisse être utilisée comme instrument de pression de certains militaires à l'égard de subordonnés.

En conséquence, M. Risopoulos dépose un amendement tendant à supprimer le second alinéa de l'article 1^{er}, § 2 (*Doc. n° 440/3-III*).

Le Vice-Premier Ministre demande à la commission de rejeter cet amendement. L'exception prévue n'est pas suscitée par un groupe de pression quelconque. L'Office central d'action sociale et culturelle est en effet un organisme purement public.

La disposition répond à des nécessités financières évidentes, la situation actuelle qui permet à des militaires de continuer à occuper l'habitation mise à leur disposition alors qu'ils ne remplissent plus les conditions pour en bénéficier, a en effet pour conséquence de priver d'autres personnes du bénéfice de l'habitation, ce qui entraîne des frais supplémentaires et grève le budget de la Défense nationale.

En ce qui concerne l'impact de la disposition, le Vice-Premier Ministre indique que l'office centrale d'action sociale et culturelle dispose de 3 412 habitations.

Un membre appuie l'intervention du Vice-Premier Ministre en évoquant le cas de militaires arrivés à un grade supérieur, pensionnés et exerçant une nouvelle profession, et refusant de quitter l'habitation à laquelle ils avaient précédemment été affectés tandis que les militaires nouvellement affectés et ne bénéficiant que de traitements modestes, ne peuvent en disposer.

En ce qui concerne le risque d'éventuelles pressions sur les militaires par le biais de la législation, il déclare que la répartition des logements de l'Office central d'action sociale et culturelle est de la compétence d'un service social et que la crainte n'est par conséquent pas fondée.

Plusieurs membres sont d'avis que si la disposition présente un intérêt certain et qu'il n'est pas justifié de prolonger ce privilège, la question doit être posée s'il ne faudrait pas vérifier si d'autres personnes ne sont pas dans des situations semblables. Plusieurs catégories de fonctionnaires de l'Etat bénéficient en effet du droit d'habiter un immeuble mis à leur disposition pour des raisons professionnelles.

Le cas du personnel des prisons est notamment évoqué. Il s'agit en effet aussi d'un contrat *intuitu personae* et des anciens fonctionnaires de l'administration pénitentiaire se sont référés aux lois temporaires des baux pour continuer à occuper le logement mis à leur disposition au-delà de l'âge de leur pension.

Un problème identique se poserait dans l'enseignement de l'Etat pour les concierges. Ils concluent qu'il faut soit élargir la disposition à l'ensemble des fonctionnaires qui pourraient être concernés, soit supprimer cette exception.

L'observation est également faite que cette exception ne concerne pas seulement les fonctionnaires, mais tous les cas où une habitation est mise, gratuitement ou pour un loyer modéré, à la disposition du travailleur pour des raisons professionnelles ou en paiement en nature d'une partie du salaire.

Le secteur privé peut donc également être concerné, par exemple les maisons qui sont, même actuellement, prévues pour loger les ouvriers à proximité de leur usine.

La remarque est faite que dans le secteur privé, le contrat de travail stipule que la mise à la disposition du logement est limitée à une affectation précise.

Le danger d'un détournement de la loi en étendant la disposi-

door de bepaling tot de privé-sector uit te breiden.

De Vice-Eerste Minister meent dat het in het raam van deze bespreking niet aangewezen is een uitzondering waarin voorzien wordt om een bepaald en duidelijk omschreven vraagstuk te regelen, uit te breiden tot alle soortgelijke gevallen die zich kunnen voordoen. Hij verklaart zich bereid van de bepaling af te zien en het aan de Minister van Landsverdediging over te laten een afzonderlijk wetsontwerp in te dienen om dat specifieke probleem op te lossen.

Het amendement van de heer Risopoulos wordt met 11 tegen 2 stemmen en 3 onthoudingen verworpen.

Paragraaf 2 wordt met 12 stemmen en 4 onthoudingen aangenomen.

Derde paragraaf.

Die paragraaf bepaalt dat wet niet van toepassing is op handelshuurovereenkomsten en voor zover hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. Zij is evenmin van toepassing op de jachtpacht. Er wordt aan herinnerd dat zulks met zich brengt dat de wet niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten inzake de eventuele driejaarlijkse aanpassing van de huurprijs en het recht om de huurovereenkomst te vernieuwen. Dat geldt ook voor de pachtwetgeving.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat indien de huurovereenkomst een specifiek indexeringsbiding bevat, de huur toepasselijk zal zijn; de toepassing van de driejaarlijkse herziening overeenkomstig artikel 6 van de wet van 6 april 195 zal onafhankelijk van de tijdelijke wetgeving kunnen geschieden.

Die beide wetgevingen sluiten elkander niet uit doch zijn op een parallelle wijze van toepassing.

Paragraaf 3 en artikel 1 worden eenparig aangenomen.

Art. 1bis (amendement) en art. 2.

Artikel 2 van het wetsontwerp neemt artikel 2 van de wet van 24 december 1981 over behalve wat betreft § 3. Daaraan is met name toegevoegd dat wanneer het om een onroerend goed gaat bestaande uit verscheidene appartementen waarvan het beheer aan eenzelfde persoon is toevertrouwd, aan de verplichting tot voorlegging van de stukken betreffende de reële uitgaven voor kosten en lasten is voldaan wanneer aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize, c.q. op de zetel van die persoon.

Artikel 1bis (amendement) en eerste paragraaf van artikel 2.

1. Formule tot aanpassing van de huurprijzen aan de stijging van het indexcijfer.

De heren Van den Bossche en Bob Cools dienen een eerste amendement in hoofddorde in (*Stuk* nr 440/2-V, A 1) ten einde opnieuw de bepaling in te voegen die voorkwam in artikel 2 van de wet van 10 april 1975 (*Belgisch Staatsblad* van 16 april 1975) betreffende de huurprijzen van woningen en waarin bepaald werd dat de huurprijs nooit hoger mag liggen dan het bedrag van de mathematische aanpassing van de basishuurprijs aan de stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen, m.a.w. de basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De heer Van den Bossche betoogt dat hij wil terugkeren naar de *ratio legis* van de tijdelijke wetten op de huurprijzen, die een matige stijging van de huurprijzen oplegde in het kader van de strijd tegen de inflatie.

Sinds de afschaffing van de indexeringsformule van artikel 2 van de wet van 10 april 1975 door de wet van 23 december 1980 wordt jaarlijks een maximumpercentage voor de stijging van de huurprijzen vastgesteld. Dat automatisch toegepaste percentage

tion au secteur privé est souligné par un membre.

Le Vice-Premier Ministre est d'avis qu'il ne convient pas, dans le cadre de la présente discussion, d'élargir une exception prévue pour faire face à un problème ponctuel, à tous les cas analogues pouvant se présenter. Il se déclare prêt à abandonner la disposition et à laisser le soin au Ministre de la Défense nationale de déposer un projet de loi séparé pour régler ce problème spécifique.

L'amendement de M. Risopoulos est rejeté par 11 voix contre 2 et 3 abstentions.

Le § 2 est adopté par 12 voix et 4 abstentions.

Troisième paragraphe.

Ce paragraphe stipule que la présente loi ne s'applique pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières. Elle ne s'applique pas non plus aux baux de chasse. Il est rappelé que cette disposition a pour conséquence que la présente loi ne s'applique pas aux baux commerciaux en ce qui concerne l'éventuelle adaptation triennale du loyer et le droit de renouvellement du bail. Il en est de même en ce qui concerne la législation des baux à ferme.

Le Vice-Premier Ministre déclare que si le bail comporte une clause d'indexation spécifique, la limitation de loyer s'appliquera; le révision triennale prévue à l'article 6 de la loi du 6 avril 1951 pourra quant à elle s'appliquer indépendamment des dispositions temporaires.

Les deux législations ne sont pas exclusives l'une de l'autre, mais sont en vigueur de manière parallèle.

Le § 3 et l'article 1 sont adoptés à l'unanimité.

Art. 1bis (amendement) et art. 2.

L'article 2 du projet de loi reprend l'article 2 de la loi du 24 décembre 1981 sauf en ce qui concerne le paragraphe 3 où il a été ajouté, en ce qui concerne les documents établissant les dépenses réelles relatives aux frais et charges, que dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gérance est confiée à une même personne, l'obligation de les produire est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne.

Article 1bis (amendement) et premier paragraphe de l'article 2.

1. Formule de réajustement des loyers en vertu de l'augmentation des prix à la consommation.

MM. Van den Bossche et Bob Cools déposent un premier amendement en ordre principal (*Doc.* n° 440/2, V, A 1) par lequel ils réintroduisent la disposition qui figurait à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 (*Moniteur belge* du 16 avril 1975) relative aux loyers des immeubles d'habitation et qui prévoit que le loyer ne peut jamais dépasser le montant résultant de l'adaptation mathématique du loyer de base à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, c'est-à-dire le loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

M. Van den Bossche déclare qu'il s'agit de revenir à la *ratio legis* des lois temporaires relatives aux loyers qui était d'imposer une modération des loyers dans le cadre de la lutte contre l'inflation.

Depuis l'abrogation de la formule d'indexation prévue à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 par la loi du 23 décembre 1980, un taux maximum de majoration de loyer est prévu annuellement. Ce taux appliqué automatiquement, a pour conséquence

heeft tot gevolg dat de oorspronkelijke bedoeling van de uitzonderingswetten — met name de afremming van de stijging van de huurprijzen — niet wordt bereikt omdat de toepassing van de wet een hogere huurprijsstijging meebrengt dan bij een normale indexering. De huidige regeling werkt bijgevolg de inflatie in de hand. Derhalve past het amendement in het kader van de strijd tegen de inflatie, die door de memorie van toelichting als doel van onderhavige wet wordt voorgesteld. Ook bepaalt het amendement dat, wanneer overeengekomen werd de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud aan te passen, de aanpassing slechts eenmaal per jaar en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst mag worden toegepast.

De Vice-Eerste Minister verklaart niet tegen het principe van de invoering van een indexeringsformule in de wet op de huurovereenkomsten gekant te zijn. Niettemin is hij van oordeel dat zulks niet in het kader van een tijdelijke wet kan gebeuren. Hij vraagt dat de Commissie op het algemene ontwerp tot definitieve herziening van de wetten op de huurovereenkomsten zou wachten om deze bepaling te bespreken.

Een spreker is van oordeel dat men weliswaar de auteurs van het amendement in hun mathematische benadering kan volgen voor zover de toepassing van de wet niet het door de Regering verhoorde doel heeft. Maar hij vreest dat een nieuwe wijziging van de tijdelijke wet geen vereenvoudiging voor de rechtzoekende zal betekenen en hem in een nog moeilijker toestand dan vroeger zal dwingen omdat hij zich aan een nieuwe regeling zal moeten aanpassen.

Een lid stemt in met het doel van het amendement waarbij artikel 2 van de door de toenmalige Minister van Justitie Vanderpoorten ingediende wet van 10 april 1975 wordt overgenomen. Hij wijst erop dat bedoeld artikel door de Commissie voor de Justitie in 1975 eenparig werd aangenomen (verslag van de heer Bourgeois, *Stuk* nr 482/3, 1974-1975) en dat het telkenjare werd overgenomen tot de afschaffing ervan bij de wet van 23 december 1980. Hij legt de nadruk op het feit dat deze laatste wet niet door de Regering, maar door een parlements lid werd ingediend. De heer Storme had immers een wetsvoorstel ingediend tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*Stuk Senaat* nr 529/1, 1980-1981).

Hoewel het doel van het wetsvoorstel, namelijk een coördinatie tot stand brengen van de verschillende wetten op dat stuk van 1975 tot 1977, alsmede van de wet van 27 december 1977, die achtereenvolgens werd gewijzigd bij de wetten van 13 november 1978 en 17 december 1979, werd bereikt, valt het te betreuren dat in de wet van 23 december 1980 verschillende bepalingen die in de vorige wetten voorkwamen, o.m. de sinds 1975 van kracht zijnde indexeringsformule, niet werden overgenomen.

Bovendien is hij van mening dat het argument als zou deze formule wel in de definitieve maar niet in de tijdelijke wet kunnen worden opgenomen, geen hout snijdt.

Dienaangaande zij opgemerkt dat een gelijkaardige formule bij artikel 8 van het wetsontwerp in de tijdelijke wet is ingevoegd voor de overeenkomsten betreffende de woningen die aan de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie toebehoren.

Hij stelt evenwel voor dat het amendement wordt hernomen *in fine* van de wet, in een bepaling die artikel 2 van de wet van 10 april 1975 opnieuw van kracht doet worden.

Er wordt opgemerkt dat de indexering steeds werd toegepast op een bedrag dat reeds het resultaat was van een vorige indexering. De in 1982 gevraagde huurprijs houdt rekening met opeenvolgende indexeringen waarvan de eerste op de basishuurprijs sloeg.

Artikel 1 moet worden gewijzigd om de automatische indexering op grond van een bij de wet vastgesteld percentage te vervangen door een indexering die rekening houdt met de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

que l'objectif initial des lois d'exception qui était de freiner la hausse des loyers, n'est pas réalisé étant donné que l'application de la loi entraîne une augmentation de loyer supérieure à celle qui résulterait d'une indexation normale. Le système existant alimente donc l'inflation. L'amendement s'inscrit par conséquent dans la lutte contre l'inflation que l'exposé des motifs présente en tant qu'objectif de la présente loi. L'amendement prévoit également que s'il a été convenu d'adapter le loyer au coût de la vie, l'adaptation ne peut être effectuée qu'une fois l'an et au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Le Vice-Premier Ministre déclare ne pas être opposé au principe de l'insertion d'une formule d'indexation dans la législation sur les baux, mais estime que cette introduction ne peut être apportée dans le cadre de la loi temporaire. Il demande que la commission attende le dépôt du projet global sur la révision définitive de la législation sur les baux pour discuter cette disposition.

Un orateur est d'avis que si on peut suivre les auteurs de l'amendement sur un plan mathématique, dans la mesure où le résultat de l'application de la loi ne correspond pas à l'intention du Gouvernement et du législateur, il craint cependant qu'une nouvelle modification apportée à la législation temporaire ne constituera pas une simplification pour le justiciable et le mettra dans une situation plus difficile qu'antérieurement du fait de la nécessité de s'adapter à un nouveau système.

Un membre approuve le but de l'amendement qui reprend l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 déposée par M. Vanderpoorten, Ministre de la Justice à l'époque. Il rappelle que cet article avait été adopté à l'unanimité par la Commission de la Justice en 1975 (rapport de M. Bourgeois, *Doc.* n° 482/3, 1974-1975) et qu'il a été repris chaque année jusqu'à son abrogation par la loi du 23 décembre 1980. Il insiste sur le fait que cette dernière loi n'était pas d'initiative gouvernementale mais parlementaire. M. Storme avait en effet déposé une proposition de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble (*Doc. du Sénat* n° 529/1, 1980-1981).

Si l'objectif de la proposition de loi qui consistait à réaliser une coordination des différentes lois intervenues en la matière de 1975 à 1977 et de la loi du 27 décembre 1977 modifiée successivement par la loi du 13 novembre 1978 et par la loi du 27 décembre 1979, a été réalisé, il faut cependant déplorer que la loi du 23 décembre 1980 n'a pas repris plusieurs dispositions qui figuraient dans les législations antérieures, dont la formule d'indexation, en vigueur depuis 1975.

Il estime en outre qu'il n'est pas justifié d'arguer du fait que cette formule pourra être reprise dans la loi définitive pour ne pas l'insérer dans la loi temporaire.

A cet égard, il fait remarquer qu'une formule semblable est insérée dans la législation temporaire, par l'article 8 du projet de loi, en ce qui concerne les conventions relatives aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle.

Il propose cependant que l'objet de l'amendement soit repris *in fine* de la loi dans une disposition qui remettrait l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 en vigueur.

L'observation est faite que l'indexation a toujours été appliquée sur un montant qui était déjà la résultante d'une indexation antérieure. Le loyer exigé en 1982 tient compte des indexations successives dont la première a porté sur le loyer de base.

L'article 1^{er} doit être modifié pour remplacer l'indexation automatique en vertu d'un taux prévu par la loi par une indexation tenant compte de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Dienaangaande wordt erop gewezen dat die indexering wordt toegepast in het kader van de contract-vrijheid. Het door de Regering voorgestelde aanpassingspercentage van 6 % moet opnieuw de grens vormen waarboven de verhuurder geen verhoging mag vragen, en het mag niet meer beschouwd worden als het door de wet toegestane stijgingspercentage. Dikwijls immers wordt het door de wet voorgeschreven percentage begrepen als het percentage dat automatisch moet worden toegepast, en niet als een grens in het kader van een overeengekomen indexering.

Het amendement in hoofdorde van de heren Van den Bossche en Bob Cools tot invoeging van een artikel 1bis (*nieuw*) wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen en 4 onthoudingen. Het tweede amendement in hoofdorde (*Stuk 440/2-V, A, 2*) van de heren Van den Bossche en Bob Cools tot aanpassing van artikel 2, § 1, ingeval het vorige amendement was aangenomen, vervalt bijgevolg.

2. Maximumpercentage voor de stijging van de huurprijzen.

De heren Van den Bossche en Bob Cools dienen een amendement in bijkomende orde in (*Stuk 440/2-V, B, 1*) ten einde het maximumpercentage voor de stijging van de huurprijzen van 6 % te vervangen door 5 %.

De heer Van den Bossche verklaart dat de kosten van levensonderhoud volgens de ramingen van het Planbureau in 1982 met 9,6 % zullen stijgen.

Gezien de hoge inflatievoet moet, parallel met de algemene matiging van de andere inkomens, de stijging van de huurprijzen tot 5 % worden beperkt. Dat percentage houdt rekening met de inflatievoet (9,6 %) en met het percentage van het koopkrachtverlies van de werknemers (4,5 %) ingevolge de niet-indexering van de lonen. De gevolgen van andere in het kader van de bijzondere machten genomen maatregelen voor de koopkracht van de werknemers wettigen een beperking van de stijging tot 4 %. Er moet evenwel ook rekening worden gehouden met de belangen van de kleine eigenaars.

Een lid pleit voor het behoud van het stijgingspercentage van 6 %; dit percentage ligt immers beneden dat van de inflatie. Ook vestigt hij de aandacht op het feit dat het voorgestelde percentage een compromis is tussen de belangen van de verhuurders en van de huurders.

Door anderen wordt de verlaging van 7 % naar 6 % gunstig beoordeeld.

Een andere spreker voegt eraan toe dat het aanbod inzake huur van gebouwen en appartementen hoger ligt dan de vraag en dat het bedrag van de huurprijzen in dalende lijn gaat. Bijgevolg is het door de Regering voorgestelde percentage niet overdreven.

Een lid merkt op dat, indien men de curve van het indexverloop vergelijkt met die van de index van de bouwsector en die van de werkelijk ontvangen huurprijzen, deze laatste een beduidend lagere stijging vertoont dan de twee andere. Indien men de bedragen van de huurprijzen die van 1975 tot 1982 werden betaald, vergelijkt met die welke men zonder blokkering van de huurprijzen had verkregen, is het verlies gelijk aan de som van de huurprijzen die in de loop van 1981 werden ontvangen. Het door de Regering voorgestelde percentage is bijgevolg zeker niet overdreven.

Men moet immers rekening houden met de inspanning die de eigenaars moeten leveren om hun onroerende goederen te onderhouden, ondanks de vermindering van de inkomsten die zij eruit halen.

In verband met het argument als zou de verhoging van de huurprijzen lager liggen dan de stijging van het indexcijfer, merkt een lid op dat deze vergelijking theoretisch is. In werkelijkheid zijn dat twee verschillende zaken aangezien de meeste verhuurders, bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst, een hogere huurprijs gevraagd hebben die ermee rekening houdt dat de indexering in de loop van de huurovereenkomst beperkt zal zijn.

A cet égard, il est rappelé que cette indexation intervient dans le cadre de la liberté contractuelle. Le taux d'adaptation de 6 % proposé par le Gouvernement doit redevenir la limite au-delà de laquelle le bailleur ne peut demander une augmentation autorisée par la loi. En effet, souvent le taux prévu par la loi est compris comme étant le taux à appliquer automatiquement et non comme une limite intervenant dans le cadre d'une indexation contractuelle.

L'amendement en ordre principal de MM. Van den Bossche et Bob Cools, tendant à insérer un article 1bis (*nouveau*) est rejeté par 10 voix contre 3 et 4 abstentions. Le second amendement en ordre principal (*Doc. 440, 2-V, A, 2*) de MM. Van den Bossche et Bob Cools, adaptant le § 1 de l'article 2 au cas où l'amendement précédent aurait été adopté, est par conséquent sans objet.

2. Taux maximum d'augmentation des loyers.

MM. Van den Bossche et Bob Cools déposent un amendement en ordre subsidiaire (*Doc. 440/2-V, B, 1*) tendant à remplacer le taux limite d'augmentation des loyers de 6 % par un taux de 5 %.

M. Van den Bossche déclare que selon les prévisions du Bureau du Plan, le coût de la vie augmentera de 9,6 % en 1982.

Etant donné le taux élevé de l'inflation, il faut parallèlement à la modération générale des autres revenus, limiter l'augmentation des loyers à 5 %. Ce taux tient compte du taux d'inflation (9,6 %) et du taux de la perte du pouvoir d'achat des travailleurs (4,5 %) par suite de la non-indexation des salaires. Les conséquences d'autres mesures prises dans le cadre des pouvoirs spéciaux sur le pouvoir d'achat des travailleurs justifient de limiter cette augmentation à 4 %. Il faut cependant également tenir compte des intérêts des propriétaires modestes.

Un membre plaide pour que le taux d'augmentation de 6 % soit maintenu; le taux proposé reste en effet en-deçà de celui de l'inflation. Il attire également l'attention sur le fait que le taux prévu est un moyen terme entre les intérêts du bailleur et du preneur.

D'autres membres approuvent la réduction de 7 % à 6 %.

Un autre orateur ajoute qu'étant donné que l'offre de location d'immeubles et d'appartements est supérieure à la demande, le montant des loyers a tendance à baisser. Dès lors, le taux proposé par le Gouvernement n'est pas excessif.

Un membre observe que si l'on compare la courbe de l'évolution de l'index, celle de l'abex et celle des loyers réellement perçus, cette dernière marque une progression nettement inférieure aux deux autres. Si l'on compare les montants des loyers qui ont été perçus de 1975 à 1982, et ceux qui auraient dû être perçus si le blocage des loyers n'était pas en vigueur, la perte est égale à la somme des loyers perçus au cours de l'année 1981. Il est donc évident que le taux proposé par le Gouvernement n'est pas excessif.

Il faut en effet tenir compte de l'effort que les propriétaires doivent faire pour assurer l'entretien de leur immeuble, nonobstant la diminution des revenus qu'il leur procure.

En ce qui concerne l'argument selon lequel l'augmentation des loyers est inférieure à l'évolution de l'index, un membre objecte que cette comparaison est théorique. La réalité est différente, la plupart des bailleurs ayant, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, demandé un loyer supérieur qui tient compte du fait que l'indexation sera limitée au cours du bail.

Naar aanleiding van de algemene loonmatiging hebben de loon-trekkenden moeten vaststellen dat hun koopkracht verminderd is, terwijl de verhuurders aan die inkomensmatiging ontsnapt zijn, omdat zij de wet omzeilen zodra er een nieuwe huurder opdaagt.

Het is wel zo dat de gevraagde huurprijsverhoging in dat geval in strijd is met de wet, maar zulks belet niet dat die handelwijze courant is.

Een lid verklaart dat het noodzakelijk is de economie weer op gang te brengen. In dat perspectief dient de bouwsector te worden geholpen. Zeggen dat, wanneer het met de bouw beter gaat, ook de economie opleeft is niet zo maar een bewering, maar een zekerheid. Nu is het zo dat een aantal factoren, met name de huurstoppetten, de kadastrale perekwatie en de hoge rentevoeten voor leningen, de achteruitgang van de bouwsector en de werkloosheid van de helft van de bouwvakarbeiders tot gevolg heeft gehad.

Om de bouwnijverheid te helpen werden de B.T.W.-tarieven verlaagd. Die maatregel is nochtans ontoereikend en, aangezien men geen vat heeft op de rentevoeten voor leningen, mag men de verhuurders niet al te zwaar treffen door hen te verhinderen de huurprijzen te verhogen overeenkomstig de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Er wordt opgeworpen dat de achteruitgang van de bouwsector meer te maken heeft met een macro-economische analyse dan met factoren die rechtstreeks verband houden met de bouwnijverheid. De economische crisis heeft immers met zich gebracht dat de jonge gezinnen minder vertrouwen hebben in de toekomst. Voorheen hadden degenen die over een diploma beschikten de zekerheid dat zij een baan zouden vinden en zij konden dan ook aan bouwen denken. Thans sluit het risico dat een van beide of beide echtgenoten werkloos worden die mogelijkheid vaak uit. Daaruit volgt tevens dat er minder investeringsmogelijkheden zijn doordat er minder geld beschikbaar is. De jonge gezinnen sparen immers niet meer om te bouwen of besteden hun inkomsten niet meer aan het aflossen van een hypotheeklening, en ook het consumptiepatroon werd gewijzigd.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat de beslissing om de huurprijzen met niet meer dan 6 % maximum te verhogen geen rekening houdt met het inflatieritme voor het jaar 1982, doch genomen werd in het raam van de inkomensmatiging.

Het doel was een maximum groeivoet van de lonen en andere inkomsten vast te stellen ten einde te komen tot een gelijke behandeling van de verschillende lagen van de bevolking. Niettegenstaande het mislukken van het sociaal overleg werd de maximum groeivoet vastgesteld op 7 %. Dat percentage heeft weerklank gevonden in de pers die het soms heeft voorgesteld als het maximaal stijgingspercentage van de huurprijzen, terwijl men het dient te beschouwen als een maximum bij het bepalen van de groeivoet van de inkomens.

De groeivoet van de inkomsten uit wedden en lonen werd als volgt berekend: de waarschijnlijke inflatievoet voor het jaar 1983, namelijk 8,5 %, werd als uitgangspunt genomen; van die 8,5 % werd 2,5 % afgetrokken, wat overeenkomt met het effect, van het ene jaar op het andere, van de maatregelen die op het stuk van lonen en wedden in het raam van de bijzondere machten werden genomen. Van die 6 % werd nog eens 1,5 % afgetrokken, wat overeenstemt met het effect in 1983 van de wijziging van de loonindexering, en van de bedragen die besteed worden aan de bevordering van de werkgelegenheid. De groeivoet van de inkomsten uit lonen en wedden werd aldus vastgesteld op 4,5 %. Het maximale stijgingspercentage van de huurprijzen werd op precies dezelfde wijze berekend.

Aan die 4,5 % werd echter 1,5 % toegevoegd, om de inspanning te compenseren die de verhuurder zich moet getroosten in verband met de kosten voortvloeiende uit het onderhoud en de afschrijving van zijn bezit, om de behoeften van de immobiliën-

Dans le cadre de la modération générale des revenus, les salariés n'ont pu que constater la diminution de leur pouvoir d'achat, tandis que les bailleurs ont échappé à la modération de leurs revenus en détournant l'objectif de la loi dès qu'un nouveau preneur se présentait.

Il est remarqué à cet égard que l'augmentation du loyer demandée dans ce cas est en contradiction avec la loi. Cette pratique est cependant courante.

Un membre déclare qu'il faut tenir compte de la nécessité de relancer l'économie. Dans ce cadre, le secteur de la construction doit être aidé. En effet, s'il semble qu'affirmer que la relance de la construction stimulera l'économie soit élémentaire, il n'en demeure pas moins que c'est une certitude. Or une série d'éléments, notamment les lois de blocage des loyers, la péréquation cadastrale, les taux d'intérêts élevés pratiqués en matière d'emprunt etc., ont eu pour effet de provoquer le déclin de ce secteur et le chômage de la moitié de ses travailleurs.

Afin de venir en aide à la construction, les taux de T.V.A. ont été diminués. Cette mesure est cependant insuffisante et comme il ne peut être influé sur les taux d'intérêts en matière d'emprunt, il ne faut pas trop pénaliser les bailleurs en leurs possibilités d'augmenter les loyers en fonction de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Il est rétorqué que le déclin du secteur de la construction relève plus d'une analyse macro-économique que de la prise en considération de facteurs directement liés à la construction. La crise économique a en effet pour conséquence que les jeunes ménages ont moins confiance en l'avenir. Antérieurement, ceux qui disposaient d'un diplôme avaient l'assurance de trouver du travail et pouvaient envisager de construire. Actuellement, le risque que l'un des conjoints ou les deux deviennent chômeurs exclut souvent cette éventualité. Il découle également de cette situation que moins d'investissements sont possibles étant donné qu'il y a moins d'argent disponible. En effet les jeunes ménages n'épargnent plus pour bâtir ou ne consacrent plus leur revenus à payer leur prêt hypothécaire, tandis que l'on assiste à une réorientation de la consommation.

Le Vice-Premier Ministre déclare que la décision d'autoriser l'augmentation des loyers à concurrence d'un pourcentage maximum de 6 % n'a pas tenu compte du taux concernant l'inflation pour l'année de 1982 mais a été prise dans le cadre la modération des revenus.

Un taux maximum de croissance pour les salaires et autres revenus a été recherché afin de tenir compte d'une équivalence de traitement entre les différentes catégories sociales. Nonobstant l'échec de la concertation sociale, un taux maximum de croissance a été fixé à 7 %. La presse s'est fait l'écho de ce taux et celui-ci a parfois été présenté comme le taux maximum d'augmentation des loyers alors qu'il est à prendre en considération en tant que limite lors de la fixation des taux de croissance de revenus.

Le calcul du taux de croissance des revenus salariaux a été fait de la manière suivante: le taux d'inflation probable pour l'année 1983, 8,5 %, a été pris comme point de départ; de ce taux de 8,5 % on a soustrait un pourcentage de 2,5 % qui correspond aux effets dérivés d'une année à l'autre (overloop) des mesures prises en ce qui concerne les salaires et traitements dans le cadre des pouvoirs spéciaux. De ces 6 % on a encore déduit un pourcentage des 1,5 % qui équivaut lui, aux effets en 1983 de la modification de l'indexation des salaires et des sommes affectées à la promotion de l'emploi. Le taux de croissance des revenus salariaux a ainsi été fixé à 4,5 %. Le taux maximum d'augmentation des loyers a été calculé de manière identique.

Au 4,5 % il a cependant été ajouté un pourcentage de 1,5 % qui répond à l'effort fourni par le bailleur pour faire face aux frais qu'exigent l'entretien et l'amortissement de son bien, aux besoins du secteur immobilier qui connaît une crise grave et au retard des

sector die een ernstige crisis doormaakt te dekken en om het uitblijven van de indexeringen die normaliter sedert de wet van 10 april 1975 hadden moeten geschieden goed, te maken.

Sommige leden merken op dat, als men de redenering van de Vice-Eerste Minister volgt, de correctie van 1,5 % voor het onderhoud van het onroerend goed overeenstemt met 30 % van de toegelaten groeivoet van de inkomsten uit wedden en lonen.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat men niet alleen rekening moet houden met de verhuurders die veel eigendommen bezitten, doch ook met de talrijke bescheiden eigenaars die de meerderheid van de verhuurders vormen.

Een lid verklaart dat, ofschoon die redenering juist lijkt, niettemin dient te worden beklemtoond dat het netto-onroerend inkomen dat toekomt aan de meest gegoeden die slechts 5 % van de onroerende bezitters vertegenwoordigen, even groot is als de onroerende inkomsten waarvan 60 % kleine eigenaars genieten. (Fiscale statistiek van de inkomens, aanslagjaar 1979 — inkomens van 1978, N.I.S., 1980.)

Men kan dus beweren dat het voorgestelde stijgingspercentage voordeliger is voor de grote dan voor de bescheiden eigenaars.

Sommige leden leggen bovendien de nadruk op de tegenstrijdigheid tussen de maximumstijging van 7,2 % en die van 4,5 % waarnaar voor de berekening van het maximum stijgingspercentage van de huurprijzen verwezen wordt.

Een lid is de mening toegedaan dat het parallellisme tussen de berekening van de huurprijzen en die van de inkomsten uit wedden en lonen onaanvaardbaar is. Die twee categorieën zijn immers niet vergelijkbaar. Bovendien mag men niet verwijzen naar het jaar 1983, doch naar 1982 om het percentage vast te stellen. Begin 1982, bij de bespreking van het wetsontwerp betreffende de bijzondere machten, werd het inflatiepercentage voor het jaar 1982 op 7 à 7,5 % geraamd. Nu blijkt dat de inflatie bijna 10 % bedraagt. Men kan dus stellen dat de ramingen inzake het inflatieritme voor 1983 weinig zekerheid bieden en dat iedere berekening op grond daarvan een speculatie is.

Men dient rekening te houden met twee factoren: het inflatiepercentage in 1982 en de gemiddelde nominale groei van de lonen in datzelfde jaar. Het maximumstijgingspercentage van de huurprijzen moet overeenstemmen met het saldo van die twee factoren.

De indiener van het amendement werpt op dat als men het jaar 1983 beschouwt, men rekening zou moeten houden met de werktijdvermindering die in 1983 van kracht wordt en die een vermindering van het loon tot gevolg zal hebben. Die vermindering van de inkomsten van de loon- en weddetrekkende rechtvaardigt dat een maximumstijging van de huurprijzen met 4 % wordt aangenomen in plaats van de in het amendement voorgestelde 5 %.

Ofschoon een lid de tekst van de Regering goedkeurt, verbaast hij zich toch over dat de Vice-Eerste Minister, voor de bepaling van de maximumstijging van de huurprijzen met ingang van 1 januari 1983, niet naar het jaar 1982 doch wel naar het jaar 1983 verwijst.

Het amendement van de heren Van den Bossche en B. Cools (*Stuk* 440/2-V, B, 1) wordt met 11 tegen 6 stemmen en 1 onthouding verworpen.

3. Het ogenblik waarop de aanpassing van de huurprijs mag worden gevraagd.

De tijdelijke wetten van vóór de wet van 24 december 1981 bevatten geen bepaling betreffende het tijdstip vanaf hetwelk de aanpassing van de huurprijs mocht worden gevraagd.

In overeenstemming met het gemeen recht had de indexering op de in de huurovereenkomst bepaalde datum moeten plaatsvinden, of op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst. Maar de gewoonte wil dat de huurprijzen op 1 januari worden aangepast. Tijdens de bespreking van het wetsontwerp dat later

indexations qui normalement auraient dû intervenir depuis la loi du 10 avril 1975.

Des membres remarquent que si l'on tient compte du raisonnement du Vice-Premier Ministre, le correctif de 1,5 % justifié par la conservation du bien immobilier équivaut à 30 % du taux de croissance autorisé des revenus salariaux.

Le Vice-Premier Ministre rétorque qu'il ne faut pas uniquement considérer les bailleurs qui sont des grands propriétaires mais également les nombreux propriétaires modestes qui forment la masse des bailleurs.

Un membre fait observer que, bien que ce raisonnement soit juste, il convient néanmoins de souligner que le total des revenus immobiliers nets des propriétaires les plus aisés, qui ne représentent que 5 % des propriétaires d'immeubles, est égal aux revenus immobiliers dont bénéficient 60 % de petits propriétaires. (Statistique fiscale des revenus, exercice d'imposition 1979 — revenus de 1978, I.N.S., 1980.)

Il peut donc être affirmé que le taux préconisé profite plus aux propriétaires importants qu'aux propriétaires modestes.

La contradiction entre le taux limite de 7,2 % et celui de 4,5 % auquel le calcul du taux maximum d'augmentation des loyers se réfère, est en outre soulignée.

Un membre est d'avis que le parallèle établi entre le calcul des loyers et celui des revenus salariaux n'est pas acceptable. Les deux catégories de revenus ne sont en effet pas comparables. De plus il ne faut pas se référer à l'année 1983 mais bien à l'année 1982 pour établir le taux. Au début de l'année 1982 lors de la discussion du projet de loi relatif aux pouvoirs spéciaux, le taux d'inflation pour l'année 1982 avait été dévalué entre 7 à 7,5 %. Or ce taux s'avère être près des 10 %. Il peut donc être affirmé que la prévision du taux d'inflation pour 1983 est peu sûre et que tout calcul basé sur ce taux relève de la spéculation.

Deux éléments doivent être pris en considération: le taux de l'inflation en 1982 et la croissance nominale moyenne des salaires de la même année. Le taux maximum de l'augmentation des loyers doit correspondre au solde de ces deux éléments.

L'auteur de l'amendement objecte que s'il devait également prendre en considération l'année 1983, il devrait tenir compte de la diminution du temps de travail qui sera en vigueur en 1983 et qui aura pour conséquence, une diminution de traitements. Cette diminution des revenus pour le salarié justifierait de prévoir un taux maximum d'augmentation des loyers de 4 % au lieu des 5 % proposés par l'amendement.

S'il approuve le texte du Gouvernement, un membre s'étonne cependant que le Vice-Premier Ministre se réfère, pour déterminer le taux maximum d'augmentation de loyers qui pourra être appliqué à partir du 1^{er} janvier 1983, non pas à l'année 1982 mais à l'année 1983.

L'amendement de M. Van den Bossche et de M. B. Cools (*Doc.* 440/2-V, B, 1) est rejeté par 11 voix contre 6 et 1 abstention.

3. Moment où l'adaptation du loyer peut être demandée.

Les lois temporaires antérieures à la loi du 24 décembre 1981 ne contenaient pas de disposition concernant le moment où l'adaptation du loyer pouvait être demandée.

Conformément au droit commun, l'indexation aurait dû intervenir à la date prévue par le bail ou au jour anniversaire de la conclusion du bail. L'usage s'est cependant instauré d'adapter les loyers au 1^{er} janvier. Au cours de l'examen du projet de loi qui est devenu la loi du 24 décembre 1981, une disposition a été

de wet van 24 december 1981 is geworden, werd ingevolge een amendement van de heer Risopoulos dat in openbare vergadering van 15 december 1981 werd aangenomen (*Stuk* 12/6, 1981-1982), in het tweede artikel een bepaling ingevoegd luidens welke de huurprijs maar één keer per jaar kan worden aangepast, namelijk op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst. Om evenwel met de praktijk rekening te kunnen houden werd bepaald dat de aanpassing van de huurprijs op 1 januari kon blijven geschieden voor de overeenkomsten gesloten vóór 1 januari 1980.

Het tweede artikel van het wetsontwerp bepaalt dat voor alle overeenkomsten na 1 januari 1982 gesloten, de aanpassing slechts één keer per jaar kan gebeuren, en wel op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst. Voor de vóór die datum gesloten overeenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1983 geschieden.

Dit heeft tot gevolg dat, voor een op 1 december 1981 gesloten overeenkomst bijvoorbeeld waarvan de huurprijs op 1 december 1982 zal worden aangepast, de eigenaar krachtens de wet van 24 december 1981 de huurprijs opnieuw mag indexeren op 1 januari 1983, d.i. één maand na de eerste aanpassing.

De heren Van den Bossche en B. Cools dienen vervolgens een tweede amendement in bijkomende orde in (*Stuk* 440/2-V, B, 2) om in § 1, tweede lid, de woorden « na 1 januari 1982 » te vervangen door de woorden « na 1 januari 1981 ».

Sommige leden vinden de bedoeling van dat amendement goed maar zijn toch van oordeel dat men niet van het gemeen recht kan blijven afwijken door een automatische indexering op 1 januari toe te staan.

Vóór de wet van 24 december 1981 was de rechtspraak trouwens verdeeld. Sommige vrederechters opteerden voor een aanpassing op 1 januari, anderen gaven de voorkeur aan een aanpassing op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst. Het is niet logisch de verhuurder een vervroegde aanpassing toe te staan op grond van een bestaande praktijk. Het is bovendien niet wenselijk dat er twee parallelle bepalingen aangaande het tijdstip van de aanpassing bestaan, al naargelang de huurovereenkomst vóór of na 1 januari 1981 werd gesloten.

De heer Bourgeois dient bijgevolg een amendement in (*Stuk* 440/3) om in artikel 2, § 1, tweede lid, de woorden « Voor alle overeenkomsten die na 1 januari 1982 werden aangegaan. Voor de vroeger gesloten huurovereenkomsten kan de jaarlijkse aanpassing vanaf 1 januari 1983 geschieden » weg te laten.

De heer Van den Bossche gaat hiermee akkoord omdat het amendement dezelfde bedoeling heeft als zijn amendement in hoofddorde tot invoeging van een artikel 1bis (*nieuw*) (*Stuk* 440/2-V, A, 1).

De Vice-Eerste Minister verklaart het amendement van de heren Van den Bossche en B. Cools te aanvaarden, maar niet dat van de heer Bourgeois.

Aan de ene kant immers heeft het Hof van Cassatie zich uitgesproken voor een aanpassing, op 1 januari, van de huurprijzen aan de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijs. Aan de andere kant zal de verhuurder, wanneer het amendement van de heer Bourgeois wordt aangenomen en de aanpassing dus slechts één keer per jaar kan geschieden, met name op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst, 23 maanden moeten wachten om tot een indexering te kunnen overgaan, indien de overeenkomst werd aangegaan op een eerste december vóór 1 januari 1981 en de laatste aanpassing derhalve op 1 januari 1982 is geschied.

Betreffende het eerste argument van de Vice-Eerste Minister wordt opgemerkt dat het Hof van Cassatie zich maar heeft uitgesproken voor zover de wettekst voor interpretatie vatbaar was. Maar het komt de wetgever toe de zaak te verduidelijken

insérée à l'article 2, par suite de l'adoption en séance publique du 15 décembre 1981, d'un amendement de M. Risopoulos (*Doc.* 12/6, 1981-1982) qui prévoyait que l'adaptation ne pouvait être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail. Toutefois, pour tenir compte de la pratique, il a été stipulé que pour les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 1981, le réajustement du loyer pouvait continuer à se faire le 1^{er} janvier.

L'article 2 du projet de loi stipule que l'adaptation ne pourra être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail, pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1982. Pour les baux conclus antérieurement, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1983.

Ceci a pour conséquence que lorsqu'un bail a été conclu, par exemple, le 1^{er} décembre 1981 et que le loyer sera réajusté le 1^{er} décembre 1982 en vertu de la loi du 24 décembre 1981, il sera possible au propriétaire d'indexer à nouveau le loyer, le 1^{er} janvier 1983, à un mois d'intervalle de la première adaptation.

MM. Van den Bossche et B. Cools déposent en conséquence un second amendement en ordre subsidiaire (*Doc.* 440/2-V, B, 2) dont l'objet est de remplacer au § 1, deuxième alinéa, les mots « après le 1^{er} janvier 1982 » par les mots « après le 1^{er} janvier 1981 ».

Des membres approuvent l'objet de cet amendement. Ils estiment cependant qu'il n'est pas justifié de continuer à déroger au droit commun et à permettre une indexation automatique au 1^{er} janvier.

Avant la loi du 24 décembre 1981, la jurisprudence était d'ailleurs partagée, certains juges de paix se prononçant pour un réajustement au 1^{er} janvier et d'autres pour une adaptation au jour anniversaire de la conclusion du bail. Il n'est pas logique d'accorder un réajustement anticipé au bailleur en arguant du fait qu'une pratique s'est instaurée dans ce sens. De plus, il n'est pas souhaitable que deux dispositions concernant le moment où l'adaptation intervient, existent parallèlement selon que le contrat est conclu avant ou après le 1^{er} janvier 1981.

M. Bourgeois dépose, par conséquent, un amendement (*Doc.* 440/3, IV) proposant de supprimer dans l'article 2, § 1, deuxième alinéa, les mots « pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 1982. Pour tous les baux conclus antérieurement, l'adaptation annuelle pourra se faire à partir du 1^{er} janvier 1983 ».

M. Van den Bossche se rallie à cet amendement, l'objet de celui-ci étant également repris dans son propre amendement en ordre principal insérant un article 1bis (*nouveau*) (*Doc.* 440/2-V, A, 1).

Le Vice-Premier Ministre déclare accepter l'amendement de MM. Van den Bossche et B. Cools, mais s'oppose à l'adoption de l'amendement de M. Bourgeois.

En effet, d'une part, la Cour de Cassation s'est prononcée dans le sens d'un réajustement des loyers à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation au 1^{er} janvier, et d'autre part, si l'amendement de M. Bourgeois était accepté et donc si l'adaptation ne peut être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail, le bailleur devrait attendre 23 mois pour procéder à l'indexation dans le cas d'un bail conclu un 1^{er} décembre, avant le 1^{er} janvier 1981, et si par conséquent la dernière adaptation est intervenue au 1^{er} janvier 1982.

En ce qui concerne le premier argument du Vice-Premier Ministre, il est observé que la Cour de Cassation a tranché dans la mesure où le texte de la loi était susceptible d'interprétation. Il est cependant du devoir du législateur de redresser une situation

door een betere formulering van de wettelijke bepalingen.

Wat het tweede argument van de Vice-Eerste Minister betreft wordt opgemerkt dat, toen de tijdelijke wet voor het eerst werd toegepast op een overeenkomst aangegaan op een eerste december, de indexering geschiedde op de eerste januari die daarop volgde. Zodoende heeft de verhuurder op dat moment 11 maanden geprofiteerd van een indexering die normaliter pas op de eerste december van het lopende jaar had mogen gebeuren.

Een lid is van oordeel dat deze opmerking eerder theoretisch is aangezien het, na zoveel jaren, niet noodzakelijk meer dezelfde personen zijn die partij zijn bij de overeenkomst.

Sommige sprekers onderstrepen evenwel dat de verhuurder op geen enkele manier benadeeld wordt vermits die, hoe dan ook, profiteert van de vervroegde indexering zodra hij een overeenkomst sluit.

Een lid vindt dat de door de heer Bourgeois voorgestelde aanpassing onaanvaardbaar is, omdat het percentage van de toegestane stijging berekend wordt op basis van het voorgaande jaar. Het voor het komende jaar vastgelegde stijgingspercentage houdt rekening met de waardevermindering van het voorgaande jaar, en maakt het geleden verlies weer goed. Het is dan ook normaal dat de verhuurder de toelating krijgt de huurprijs aan te passen op 1 januari van het komende jaar.

Er wordt aan herinnerd dat het door de tijdelijke wetten vastgelegde stijgingspercentage alleen maar een maximum aan geeft, dat de verhuurder bij de indexering niet mag overschrijden. De indexering gebeurt volgens de in de overeenkomst bepaalde formule en kan dus beneden het vastgestelde maximum blijven. In de praktijk moeten we evenwel vaststellen dat op 1 januari een automatische indexering geschiedt overeenkomstig het door de wet toegestane maximumpercentage.

Zodra de verhuurders dat cijfer voor het komende jaar kennen, versturen zij de aangetekende brieven waarin de indexering van de huurprijs op 1 januari van het volgende jaar wordt meegegeeld. Ofwel geloven de huurders dat de eis gerechtvaardigd is, ofwel geven zij er de voorkeur aan de verhoging te aanvaarden eerder dan een dure gerechtelijke procedure aan te vatten. Op die manier is de automatische indexering tot een fetisjisme geworden waaraan volstrekt een einde moet komen. In zekere zin biedt het amendement van de heer Bourgeois de huurder, die elk jaar met een vervroegde indexering wordt geconfronteerd, een soort van compensatie.

Een lid voegt eraan toe dat het nuttig kan zijn de mogelijkheid om op 1 januari te indexeren, te behouden wanneer het niet om een geschreven maar om een mondelinge overeenkomst gaat. In het laatste geval is het immers moeilijk de juiste datum te bepalen waarop de huurovereenkomst werd gesloten.

Daarop wordt geantwoord dat, zelfs wanneer het om een mondelinge huurovereenkomst gaat, het ingaan van het effectieve genot van het onroerend goed aan de hand van het bewijs van de eerste betaling van de huurprijs kan worden vastgesteld. Ook het huurboekje kan als referentie dienen.

De Vice-Eerste Minister dringt er op aan dat de diverse tijdelijke wetten een samenhangend geheel zouden uitmaken. Men moet ermee rekening houden dat de partijen de gewoonte hebben aangenomen op 1 januari de huurprijs te verhogen. De voorgestelde wijziging kan in het kader van het definitieve wetsontwerp inzake huurovereenkomsten overwogen worden, maar het is niet wenselijk ze nu al in een tijdelijke wet in te voegen.

Een lid onderstreept dat het voor de rechtzoekenden al moeilijk genoeg is zich aan de tijdelijke wetten aan te passen en dat het dus niet wenselijk is hen nogmaals een nieuwe wetswijziging op te leggen.

Sommige leden zijn van oordeel dat deze opmerking niet geldt voor zover de indexering op 1 januari voortvloeit uit een slechte toepassing van de tijdelijke wetten. De erkenning dat de aanpas-

peu claire et de chercher une meilleure formulation des dispositions légales.

En ce qui concerne le second argument du Vice-Premier Ministre, la remarque est faite qu'au moment de la première application de la loi temporaire au bail conclu un 1^{er} décembre, l'indexation a eu lieu au 1^{er} janvier suivant. Le bailleur a donc, à ce moment, profité 11 mois de l'indexation qui normalement n'aurait dû intervenir qu'au 1^{er} décembre de l'année en cours.

Un membre estime que cette remarque est théorique dans la mesure où après tant d'années ce ne sont pas toujours les mêmes personnes qui seront parties au contrat.

Des orateurs insistent cependant sur le fait qu'il n'y a aucun désavantage pour le bailleur étant donné que celui-ci a de toute façon bénéficié de l'indexation anticipée dès qu'il est devenu partie au contrat.

Un membre est d'avis que cette modification proposée par M. Bourgeois ne peut être acceptée, le pourcentage de l'augmentation autorisée se calcule en effet par référence à l'année précédente. Le taux d'augmentation stipulé pour l'année à venir tient compte de la dépréciation de l'année antérieure et constitue un rattrapage. Il est donc normal de permettre au bailleur de réajuster le loyer au 1^{er} janvier de l'année à venir.

Il est rappelé à cet égard que le taux d'augmentation fixé par les lois temporaires ne constitue qu'un maximum au-delà duquel le bailleur ne peut indexer. L'indexation se fait selon la formule prévue par la convention et peut donc rester en deça du maximum prévu. En pratique, il faut cependant déplorer une indexation automatique, en vertu du taux maximum prévu par la loi, intervenant au 1^{er} janvier.

Dès que le taux maximum d'augmentation des loyers de l'année suivante est connu des bailleurs, les lettres recommandées annonçant l'indexation du loyer au 1^{er} janvier de l'année à venir sont d'ailleurs envoyées aux preneurs qui croient que la demande est fondée, ou préfèrent accepter l'augmentation plutôt que d'engager une procédure judiciaire onéreuse. Un véritable fétichisme de l'indexation automatique s'est ainsi créé auquel il faut absolument mettre fin. L'amendement de M. Bourgeois permet en quelque sorte une compensation à l'égard du preneur qui s'est vu chaque année imposer une indexation anticipée.

Un membre ajoute qu'il peut être utile de conserver la possibilité d'indexer au 1^{er} janvier lorsque le contrat de bail n'est pas écrit mais oral. Il sera en effet difficile dans ce dernier cas de déterminer la date de conclusion du bail.

La remarque est faite que, même en cas de bail oral, l'entrée en jouissance effective du bien peut facilement être déterminée par la présentation de la preuve du premier paiement du loyer. Le carnet de location pourra également servir de référence.

Le Vice-Premier Ministre insiste sur la nécessité de faire preuve de cohérence dans l'articulation des lois temporaires. Il faut tenir compte de ce que les parties ont pris l'habitude de majorer le loyer au 1^{er} janvier. La modification proposée peut être prise en considération dans le cadre du projet de loi relatif à la législation définitive en matière de baux à loyer, mais il n'est pas souhaitable de l'insérer dès à présent dans la législation temporaire.

Un membre souligne qu'il est déjà difficile pour le justiciable de s'adapter aux lois provisoires et qu'il n'est peut-être pas souhaitable de lui imposer à nouveau une modification légale.

Des membres sont d'avis que cette observation ne peut être retenue dans la mesure où l'indexation au 1^{er} janvier découle d'une mauvaise application des lois temporaires. Reconnaître que

sing voortaan op 1 januari zal gebeuren, verleent feitelijk een premie aan al degenen die vroeger de wet hebben overtreden. Het is niet omdat de betrokkenen bepaalde gewoonten hebben aangenomen — die in onderhavig geval gunstig zijn voor de verhuurders — dat de wetgever ze moet bekrachtigen. Soms vormen die gewoonten immers een overtreding, ook al werden ze in het onderhavige geval uitgelokt door een verkeerde informatie betreffende de bepalingen van de tijdelijke wetten. Tot besluit stellen zij dat terwille van de rechtszekerheid het gemeenrecht in ere moet worden hersteld.

De Vice-Eerste Minister vraagt het amendement van de heer Bourgeois te verwerpen.

Het amendement van de heer Bourgeois (*Stuk* nr 440/3, IV) wordt aangenomen met 11 tegen 9 stemmen.

Het amendement van de heren Van den Boosche en B. Cools (*Stuk* nr 440/2-V, B, 2) wordt ingetrokken.

De heer Van den Brande stelt een amendement voor (*Stuk* 440/3, II) ter vervanging van de woorden « de sluiting » door de woorden « de inwerkingtreding ». Om het ogenblik te bepalen waarop de indexering kan geschieden rekent hij liever met feitelijke gegevens, omdat de datum waarop de overeenkomst gesloten wordt en die waarop ze van kracht wordt, verschillend kunnen zijn.

Een lid wenst dat dit laatste amendement niet wordt aangenomen. De basishuur wordt immers bepaald op het ogenblik dat de overeenkomst gesloten wordt, en niet op dat waarop het genot van een goed ingaat; dat kan immers 6 maanden na de sluiting van de overeenkomst zijn. Het gevaar dat in dergelijke gevallen de verhuurders grotere waarborgen gaan vragen van hun toekomstige huurders is dan ook reëel. Het is dus verantwoord de indexering toe te passen op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst. Bovendien kan die datum heel precies worden bepaald en biedt hij meer rechtszekerheid aan de eigenaar, wiens belangen in deze moeilijke economische periode beschermd moeten worden.

De auteur van het amendement merkt op dat hij tegemoet komt aan de moeilijkheden i.v.m. het bewijs van de datum bij mondelinge huurovereenkomsten.

Het kan wellicht moeilijk zijn deze laatste datum vast te stellen, maar men zal zich gemakkelijker de datum herinneren waarop het genot van het onroerend goed is ingegaan.

Wat betreft het argument om de sluiting als referentie te nemen, merkt de auteur van het amendement op dat bij een te grote afstand tussen de « sluiting en de inwerkingtreding » van de huur een indexmechanisme gaat spelen in een periode dat er nog geen reëel huurgenot is.

De Vice-Eerste Minister vraagt de verwerping van het amendement met als argument dat het behoud van de tekst van de huidige wet de rechtszekerheid ten goede zal komen.

Het amendement van de heer Van den Brande (*Stuk* nr 440/3, II) wordt verworpen met 11 tegen 9 stemmen.

4. Facultatieve aanpassing van de huurprijs.

De heren Van den Bossche en B. Cools dienen een derde amendement in bijkomende orde in (*Stuk* nr 440/2, V-B, 3) dat aan § 2 van het eerste artikel een derde lid toevoegt. Daarin wordt bepaald dat de aanpassing van de huurprijs facultatief is, dat ze enkel geschiedt op aanvraag van de betrokken partijen en dat de terugwerkende kracht van de aanvraag tot drie maanden beperkt wordt.

Die bepaling is in overeenstemming met de wet die de automatische indexering niet wil aanmoedigen maar beperken. Bovendien kunnen door het facultatieve karakter van de aanvraag een aantal geschillen vermeden worden.

Ook zou het logisch zijn rekening te houden met de bedoeling van de wet om geen indexeringen met onbeperkte terugwerkende

l'adaptation se fera à l'avenir au 1^{er} janvier revient à accorder une prime à ceux qui ont transgressé la loi antérieurement. Ce n'est certes pas parce que les justiciables ont pris certaines habitudes, qui dans le cas présent sont favorables au bailleur, que le législateur doit les confirmer. Ces habitudes, en effet, constituent parfois une transgression même si dans le cas présent elles ont été confortées par une mauvaise information concernant les dispositions des lois temporaires. Ils concluent que la sécurité juridique impose de revenir au droit commun.

Le Vice-Premier Ministre demande le rejet de l'amendement de M. Bourgeois.

L'amendement de M. Bourgeois (*Doc.* n° 440/3, IV) est adopté par 11 voix contre 9.

L'amendement de MM. Van den Boosche et B. Cools est retiré (*Doc.* n° 440/2-V, B, 2).

M. Van den Brande a déposé un amendement (*Doc.* 440/3, II) pour remplacer le mot « conclusion » par les mots « prise de cours ». Il juge en effet préférable de prendre un élément de fait en considération pour déterminer le moment où l'indexation peut être appliquée, un délai pouvant intervenir entre la conclusion du bail et son entrée en vigueur.

Un membre plaide pour que ce dernier amendement ne soit pas retenu. La valeur du loyer de base est en effet fixée au moment de la conclusion de la convention et non au moment de l'entrée en jouissance du bien qui peut n'intervenir que 6 mois après la conclusion du bail. Il est à craindre que, dans de tels cas, les propriétaires réclament des garanties plus importantes à leurs futurs locataires. Il est donc justifié d'indexer à la date anniversaire de la conclusion du bail. De plus, cette date peut être déterminée de manière certaine et offre plus de sécurité juridique au propriétaire dont les intérêts en cette période économique difficile doivent être garantis.

L'auteur de l'amendement permet de remédier aux inconvénients de la preuve de la date de la conclusion du bail oral.

En effet, s'il est difficile de déterminer cette date, il est plus aisé de se rappeler l'entrée en jouissance du bien immobilier.

Quant à la proposition de retenir la « conclusion » comme référence, l'auteur de l'amendement fait observer que, si un laps de temps trop long s'écoule entre la « conclusion » et la « prise de cours » du bail, un mécanisme d'indemnisation jouera en l'absence de jouissance location réelle.

Le Vice-Premier Ministre demande que l'amendement soit rejeté en invoquant le fait que le texte de la loi actuelle offrira une sécurité plus grande sur le plan juridique.

L'amendement de M. Van den Brande (*Doc.* n° 440/3, II) est rejeté par 11 voix contre 9.

4. Adaptation facultative des loyers.

MM. Van den Bossche et Bob Cools déposent un troisième amendement en ordre subsidiaire (*Doc.* n° 440/2, V-B, 3) dont l'objet est de compléter le § 2 de l'article 1 par un troisième alinéa stipulant que l'adaptation des loyers est facultative, qu'elle n'est effectuée qu'à la demande des parties concernées et que la rétroactivité de la demande ne peut excéder trois mois.

Cette disposition est conforme à la loi dont l'objectif n'est pas d'encourager une indexation automatique mais de la limiter. Le caractère facultatif de la demande permettra de surcroît d'éviter des litiges.

De plus il serait logique, si l'on tient compte de l'objectif de la loi, de ne pas admettre que cette indexation intervienne rétroacti-

kracht toe te staan. Wanneer de verhuurder gebruik wenst te maken van de mogelijkheid zijn huurprijs te indexeren, houdt de vaststelling van de terugwerkende kracht van zijn aanvraag drie maanden zowel rekening met de belangen van de verhuurder als met die van de huurder.

De eerste immers kan de aanpassing vergeten zijn en ten aanzien van de laatste moet de rechtszekerheid worden gevrijwaard.

De heren Mottard en Collignon dienen een gelijkaardig subamendement in (*Stuk* nr 440/4-I) waarin de aanvraag geen terugwerkende kracht heeft.

Zij zijn immers van oordeel dat, omwille van de rechtszekerheid van de huurder, deze niet het slachtoffer mag worden van een aanvraag tot prijsstijging met terugwerkende kracht die het gevolg is van de nalatigheid van de verhuurder.

Van de huurder kunnen aanzienlijke sommen worden geëist. Hier kan geen sprake zijn van een vermoeden in het voordeel van de eigenaar die geacht wordt vergeten te zijn de indexering toe te passen.

Derhalve moet de terugwerkende kracht vervallen, zoniet kan de huurder de bedoelde bescherming niet genieten.

Een lid gaat akkoord met dit subamendement, dat de huurder meer garanties biedt. Een andere spreker evenwel vindt dat met een van terugwerkende kracht drie maanden best verenigbaar is met een tijdelijke wet, en dat het amendement van de heren Van den Bossche en B. Cools de rechtszekerheid van de huurder al beschermt.

Opgemerkt wordt evenwel dat de voorgestelde aanpassingen afwijken van het geldende recht en tijdens de bespreking van het definitieve wetsontwerp inzake huurovereenkomsten ter sprake moeten worden gebracht.

De Vice-Eerste Minister is het daarmee volkomen eens.

Hier wordt een grondbeginsel van het Burgerlijk Wetboek in vraag gesteld, dat later in het kader van het definitieve wetsontwerp zal moeten worden onderzocht. Bovendien kan de verdraging bij de indexeringsaanvraag ook aan andere oorzaken dan de nalatigheid van de eigenaar te wijten zijn. Hij vraagt derhalve het subamendement en het amendement te verwerpen.

Het subamendement van de heren Mottard en Collignon (*Stuk* 440/4-I) wordt verworpen met 15 tegen 5 stemmen.

Het amendement van de heren Van den Bossche en B. Cools (*Stuk* 440/2-V, B3) wordt verworpen met 13 tegen 7 stemmen.

De aldus gewijzigde eerste paragraaf wordt eenparig aangenomen.

Tweede paragraaf.

Deze paragraaf maakt het vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, mogelijk een verhoging van het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding, dat voortvloeit uit paragraaf 1, toe te staan met name wanneer degene die het genot van het goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van diegene die het verkrijgt, verbeterings- of verbouwwerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen.

Omdat niet alleen de huurders, maar ook de kleine eigenaars moeten worden beschermd, heeft de rapporteur een amendement ingediend (*Stuk* 440/2-IV) om deze mogelijkheid niet alleen op de verbeterings- of verbouwwerken, maar ook op de grote onderhoudswerken toe te passen. Die grote onderhoudswerken verhogen eveneens de waarde van het genot en maken het behoud van het goed mogelijk.

Een aanpassing is absoluut noodzakelijk om een verarming van het onroerend bestand wegens gebrek aan onderhoud te voorkomen. In dat verband wordt gewezen op het verval van de gebouwen in Parijs ten gevolge van de wetten op de blokkering van de huurprijzen in Frankrijk.

vement sans limites. Lorsque le bailleur désire recourir à la possibilité d'indexer le loyer, la fixation du terme de la rétroactivité de la demande à trois mois tient à la fois compte des intérêts du bailleur et de ceux du preneur.

Le premier peut en effet avoir oublié de demander le réajustement tandis que la sécurité juridique du second doit être assurée.

MM. Mottard et Collignon déposent un sous-amendement (*Doc.* n° 440/4-I) dont l'objectif est identique mais qui prévoit que la demande ne rétroagit pas.

Ils estiment en effet que la sécurité juridique du locataire requiert qu'il ne soit pas soumis à une demande de majoration dont les effets seraient rétroactifs du fait de la légèreté du bailleur.

Des montants importants peuvent être demandés au locataire. Une présomption en faveur du propriétaire qui serait sensé avoir oublié d'indexer ne peut être invoquée.

La rétroactivité doit, dès lors, être écartée, sinon le locataire ne pourrait bénéficier de la protection invoquée.

Un membre approuve ce sous-amendement qui donne le plus de garanties au preneur. Un autre intervenant estime cependant que la rétroactivité de trois mois est plus compatible avec une loi temporaire et que l'amendement de MM. Van den Bossche et B. Cools assure déjà la sécurité juridique du locataire.

Il est cependant observé que les modifications proposées dérogent au droit en vigueur et qu'elles relèvent de la discussion du projet de loi définitif concernant les baux à loyer.

Le Vice-Premier Ministre abonde dans le même sens.

Il s'agit ici de la mise en cause d'un principe fondamental du Code civil qui doit être examiné ultérieurement dans le cadre du projet de loi définitif. De surcroît, le retard de la demande d'indexation peut ne pas être dû à une négligence du propriétaire. Il demande par conséquent le rejet du sous-amendement et de l'amendement.

Le sous-amendement de MM. Mottard et Collignon (*Doc.* 440/4-I) est rejeté par 15 voix contre 5.

L'amendement de MM. Van den Bossche et B. Cools (*Doc.* 440/2-V, B3) est rejeté par 13 voix contre 7.

Le paragraphe 1^{er}, tel qu'il a été modifié, est adopté à l'unanimité.

Deuxième paragraphe.

Ce paragraphe permet au juge de paix statuant en équité, d'accorder une augmentation du montant des loyer, canon, redevance ou indemnité, résultant des dispositions du § 1^{er} notamment lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a, avec l'assentiment exprès ou tacite du bénéficiaire effectué des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance.

Afin de tenir compte de la nécessité de protéger non seulement les locataires, mais également les petits propriétaires, le rapporteur a déposé un amendement (*Doc.* 440/2, IV) tendant à appliquer cette possibilité non seulement aux travaux d'amélioration ou de transformation mais également aux travaux d'entretien. Ces travaux d'entretien augmentent également la valeur de jouissance du bien et permettent surtout de conserver celui-ci.

Il est indispensable de permettre cette adaptation afin d'éviter un appauvrissement du patrimoine immobilier par manque d'entretien. Il faut à cet égard se rappeler le délabrement des immeubles parisiens qui a résulté des lois de blocage des loyers en France.

Ook moet worden onderstreept dat het amendement tevens ten goede komt aan de huurders, aangezien de kwaliteit van het woonbestand erdoor wordt opgevoerd.

Het feit dat de Vrederechter terzake besluit is bovendien een waarborg tegen automatismen.

Een lid stemt in met het amendement. Men moet er immers rekening mee houden dat de verlenging van de huurovereenkomsten en van het maximum percentage van vermeerdering van de huurprijzen, in weerwil van de gestegen onderhoudskosten slechts een gedeeltelijke aanpassing van de huurprijzen mogelijk maken.

Een andere spreker is van oordeel dat het in het amendement vervatte denkbeeld zeker aandacht verdient. De bedoeling ervan is weliswaar goed, maar de huurders zullen toch de gevolgen van die maatregel ondergaan.

Een spreker gaat niet akkoord met het amendement. Volgens het gemeenrecht immers vallen de kosten voor het grote onderhoud ten laste van de verhuurder en niet van de huurder. Het is niet verantwoord een zo belangrijke juridische wijziging in onze wetgeving aan te brengen via een tijdelijke wet.

Bovendien moet de nadruk worden gelegd op het feit dat deze bepaling vooral ten goede zal komen aan de grote eigenaars, veeleer dan aan de kleine. Dienaangaande wijst hij erop dat 5 % van de eigenaars evenveel inkomsten uit onroerende goederen hebben als 60 % van alle eigenaars samen.

De rapporteur doet opmerken dat er in België 260 000 kleine eigenaars en 90 000 eigenaars-verhuurders zijn.

De Vice-Eerste Minister verklaart niet tegen de aanneming van het amendement gekant te zijn.

Het amendement van de heer Suykerbuyk (*Stuk 440/2-IV*) wordt aangenomen met 12 tegen 8 stemmen.

De aldus gewijzigde paragraaf 2 wordt aangenomen met 13 tegen 5 stemmen en 2 onthoudingen.

Derde paragraaf.

Deze paragraaf bepaalt dat wanneer de kosten en lasten bevat zijn in een forfaitaire huurprijs, verhuurder of huurder de splitsing mogen vragen van de huurprijs en de kosten en lasten. Deze kosten en lasten moeten beantwoorden aan reële uitgaven. De stukken betreffende deze uitgaven moeten worden voorgelegd.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer is toevertrouwd aan eenzelfde persoon, is aan de verplichting voldaan als aan de huurder de mogelijkheid wordt geboden de stukken in te zien ten huize of ten kantore van die persoon.

In een amendement (*Stuk 440, 2-V*) stellen de heren Van den Bossche en Bob Cools voor deze innovatie van het ontwerp ten opzichte van de wet van 24 december 1981 te schrappen.

Het recht om de stukken te ontvangen kan de huurder immers niet worden ontegenwoordigd. Er wordt een verschil gemaakt tussen twee categorieën huurders onder voorwendsel dat sommigen onder hen een appartement bewonen in een flatgebouw waarvan het beheer aan eenzelfde persoon is toevertrouwd; om de stukken die hen aanbelangen te raadplegen, moeten zij zich ter plaatse begeven en aldus extra kosten maken. Voorts moeten zij genoeg nemen met een inzage van de stukken in plaats van ze te ontvangen.

Een lid stelt zich vragen over het doel van die discriminatie, die niet alleen de huurders, maar ook voor de eigenaar aanbelangt. De vraag rijst immers waarom minder verplichtingen worden opgelegd aan een syndicus van een gebouw met meerdere appartementen, die nochtans over meer middelen beschikt dan een kleine eigenaar.

Er wordt opgemerkt dat het beheer van die appartementen

De surcroît, il faut également insister sur le fait que l'amendement est également favorable aux locataires dans la mesure où il permet une meilleure qualité de l'habitat.

Le fait que ce soit au juge de paix qu'il appartient de décider en la matière constitue en outre une garantie contre des « automatismes ».

Un membre approuve cet amendement. Il faut en effet tenir compte que la prorogation des baux à loyer et le taux maximum d'augmentation du loyer ne permettent qu'une adaptation partielle des loyers et ceci nonobstant l'augmentation des frais d'entretien.

Un autre intervenant est d'avis que la philosophie de l'amendement peut être prise en considération. Il faut cependant remarquer que si l'intention est bonne, le locataire devra subir les répercussions de cette mesure.

Un orateur estime quant à lui ne pas devoir suivre l'auteur de l'amendement. En effet, selon le droit commun, les frais de gros entretien sont à charge du bailleur et non du preneur. Il n'est pas justifié d'apporter une modification juridique d'une telle importance à notre législation par le biais d'une loi temporaire.

En outre, il faut insister sur le fait que cette disposition favorisera surtout les gros propriétaires plutôt que les propriétaires modestes. Il rappelle à cet égard que 5 % des propriétaires bénéficient d'autant de revenus, de biens immobiliers que 60 % de l'ensemble des propriétaires.

Le rapporteur fait observer qu'il y a en Belgique 260 000 petits propriétaires et 90 000 propriétaires-bailleurs.

Le Vice-Premier Ministre déclare ne pas s'opposer à l'adoption de l'amendement.

L'amendement de M. Suykerbuyk (*Doc. 440/2, IV*) est adopté par 12 voix contre 8.

Le paragraphe 2, ainsi modifié est adopté par 13 voix contre 5 et 2 abstentions.

Troisième paragraphe.

Ce paragraphe stipule que si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et les charges. Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles. Les documents établissant les dépenses doivent être produits.

Désormais la disposition prévoit en outre que dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gérance est confiée à une même personne, l'obligation est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne.

Par voie d'amendement (*Doc. 440/2, V*) MM. Van den Bossche et B. Cools proposent de supprimer cette innovation du projet par rapport à la loi du 24 décembre 1981.

En effet, le droit de recevoir les documents ne peut être dénié au locataire. Une différence est faite entre deux catégories de locataires; sous prétexte que certains d'entre eux occupent un appartement situé dans un building dont la gérance est confiée à une même personne, ils doivent, pour pouvoir consulter les documents qui les concernent, se déplacer et s'exposer ainsi à des frais supplémentaires. Ils doivent également se contenter de consulter les pièces au lieu de les recevoir.

Un membre s'interroge sur l'objectif de cette discrimination qui ne concerne pas seulement les locataires mais également les propriétaires. La question peut en effet être posée pourquoi moins d'obligations sont imposées au syndic d'un immeuble à appartements multiples qui dispose pourtant de plus de moyens qu'un petit propriétaire.

La remarque est faite que la gérance de ces appartements est

soms in handen is van grote woningbureaus. In dat geval loopt een huurder die de stukken komt inzien gevaar slecht ontvangen te worden.

Een lid onderstelt dat de maatregel is ingegeven door het feit dat men wil rekening houden met de moeilijkheden van het bijhouden van de stukken. Hij voegt eraan toe dat de eigenaar dikwijls zelf in het flatgebouw woont en dat het probleem van de inzage van de stukken bijgevolg beperkt blijft.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat de woningbureaus tal van appartementen in beheer hebben. Bijgevolg liggen de kosten inzake mededeling van de stukken vrij hoog en zij zouden in de huurprijs kunnen worden doorberekend. Bijgevolg heeft de huurder er belang bij de stukken ten huize of ten kantore van de persoon die de appartementen beheert, te raadplegen.

Bovendien hebben de vele stukken betrekking op de gemeenschappelijke lasten. Slechts weinig stukken belangen de huurders rechtstreeks aan. Bijgevolg is het normaal dat niet alle stukken worden meegedeeld.

Een lid werpt op dat de huurder het recht heeft de stukken te ontvangen om de juistheid van de hem opgelegde kosten en lasten na te trekken. Een gewone raadpleging vormt geen waarborg voor rechtszekerheid. Dienaangaande vraagt hij of het, gezien het gebruik van verschillende werkwoorden — « voorleggen » voor de algemene regel, « inzien » voor de uitzondering — uitgesloten is dat men een fotokopie van de geraadpleegde stukken krijgt, ten einde toezicht te kunnen uitoefenen.

De Vice-Eerste Minister bevestigt dat het inzien van de stukken tevens de overhandiging van een fotokopie impliceert. Met deze toevoeging wil men alleen voorkomen dat stukken worden meegedeeld die de huurder niet uitdrukkelijk aanbelangen. Er wordt opgemerkt dat ingeval van betwisting de vrederechter in elk geval de voorlegging van de stukken kan bevelen.

Het amendement van de heren Van den Bossche en B. Cools (*Stuk*, 440/2-V) wordt met 13 tegen 7 stemmen verworpen.

De Vice-Eerste Minister stelt voor om op de vierde regel de woorden « is toevertrouwd aan » te vervangen door de woorden « wordt waargenomen door », ten einde duidelijk te stellen dat ook de eigenaars kan bedoeld zijn door de bepaling.

Het voorstel van wijziging wordt met 13 tegen 1 stem en 6 onthoudingen aangenomen.

De derde paragraaf wordt met 15 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen aangenomen.

Artikel 2 wordt met 15 stemmen en 2 onthoudingen aangenomen.

Art. 3.

Dit artikel neemt artikel 3 van de wet van 24 december 1981 slechts gedeeltelijk over. Thans wordt bepaald dat de eventueel aangepaste huurprijs niet alleen ongewijzigd dient te blijven wanneer de overeenkomst wordt voortgezet, maar ook in geval van vernieuwing van de overeenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het goed verschaft.

Derhalve is het duidelijk dat de mogelijkheid om een nieuwe huurprijs overeen te komen slechts bestaat ingeval van verandering van huurder.

Deze verduidelijking wordt door meerdere leden positief genoemd.

De heer Collignon dient een amendement in (*Stuk* 440/3, I) dat ertoe strekt artikel 3 van de wet van 24 december 1981 met een betere formulering over te nemen. Hij is de mening toegedaan dat men niet mag bepalen dat de huurprijs slechts in geval van verandering van verhuurder ongewijzigd blijft en hij stelt dan ook voor dat de eventueel aangepaste huurprijs onveranderd blijft in geval van vernieuwing van de overeenkomst tussen dezelfde

parfois assumée par d'importantes agences immobilières. Il est probable que dans ce cas, le locataire venant consulter ces documents se fasse mal accueillir.

Un membre suppose que la disposition est motivée par le souci de tenir compte de problèmes de classement des pièces. Il ajoute que souvent le propriétaire habite lui-même l'immeuble à appartements multiples, le problème de la consultation des documents est donc réduit.

Le Vice-Premier Ministre déclare que les sociétés de gérance ont la charge de nombreux appartements. Les frais de communication des documents sont par conséquent très importants et risquent d'être pris en considération dans le calcul du loyer. Il est donc dans l'intérêt du preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de la personne qui gère les appartements.

De plus ces documents sont nombreux et concernent l'ensemble des charges communes. Peu de pièces intéressent directement les locataires, il est donc normal que l'ensemble des documents ne soit pas fourni.

Un membre objecte que le locataire a le droit de recevoir les documents pour vérifier la pertinence des frais et charges qui lui sont imposés. Une simple consultation ne garantit pas la sécurité juridique. A cet égard, il demande si du fait de la différence d'usage entre le mot produire, en ce qui concerne la règle générale et le mot consulter, en ce qui concerne l'exception, il est exclu d'obtenir une photocopie des documents consultés afin de pouvoir exercer un droit de contrôle.

Le Vice-Premier Ministre affirme que la consultation des documents implique également la communication d'une photocopie. L'objectif de l'ajout est uniquement d'éviter la communication de pièces ne concernant pas expressément le locataire. La remarque est faite que de toute façon en cas de litige, le juge de paix peut ordonner la production des documents.

L'amendement de MM. Van den Bossche et B. Cools, (*Doc.* 440/2-V), est rejeté par 13 voix contre 7.

Le Vice-Premier Ministre propose de remplacer à la quatrième ligne, les mots « confiée à » par les mots « assurée par » afin d'établir clairement que le propriétaire est également visé par la disposition.

La proposition de modification est adoptée par 13 voix contre 1 et 6 abstentions.

Le troisième paragraphe est adopté par 15 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'article 2 est adopté par 15 voix et 5 abstentions.

Art. 3.

Cet article ne reprend que partiellement l'article 3 de la loi du 24 décembre 1981. Il est désormais précisé que le loyer éventuellement adopté doit non seulement demeurer inchangé lorsque le bail est prorogé, mais également lorsqu'il y a renouvellement de la convention entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui donne l'immeuble en jouissance.

Par conséquent il est clair que la faculté de convenir un nouveau loyer n'existe qu'en cas de changement de preneur.

Plusieurs membres jugent cette précision positive.

M. Collignon dépose un amendement (*Doc.* 440/3, I) dont l'objet est de reprendre l'article 3 de la loi du 24 décembre 1981 dans une meilleure rédaction. Il estime qu'il n'est pas justifié de spécifier que le loyer demeure inchangé uniquement en cas de changement du bailleur et propose dès lors de prévoir que le loyer éventuellement adopté demeure inchangé en cas de renouvellement de la convention entre les mêmes parties ou en cas de

partijen of in geval van wijziging van de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten.

Ook de wet streeft immers naar een algemene beperking van de inkomens en wil de inflatie van meet af aan bestrijden. Bijgevolg dient men het evenwicht tussen beide partijen in acht te nemen en rekening te houden met de belangen van ieder van hen.

De heren Van den Bossche en B. Cools dienen ook een amendement in (*Stuk* 440/2, V) dat hetzelfde doel nastreeft als het vorige amendement, doch dat minder radicaal geformuleerd is.

Daarin wordt bedongen dat het bedrag van de eventueel aangepaste huurprijs onveranderd blijft wanneer de huurovereenkomst verlengd of overgedragen wordt, of wanneer tussen dezelfde partijen met dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst wordt gesloten.

Ingeval een nieuwe overeenkomst wordt gesloten met een nieuwe huurder, wordt bepaald dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van artikel 2 van de wet indien in de vorige overeenkomst bedongen was dat de huurprijs periodiek zou worden aangepast.

Indien in de huurovereenkomst geen indexering van de huurprijs bedongen was, mag die prijs niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen zou zijn door toepassing van artikel 2 van de wet indien de periodieke aanpassing van de huurprijs wel bedongen was.

Men dient immers realistisch te blijven. Sedert de wet van 10 april 1975 werd de aanpassing van de huurprijzen aan de stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen door opeenvolgende tijdelijke wetten beperkt. De verhuurder heeft telkens als hij er kans toe zag, met name in geval van verandering van huurder, de huurprijs aanzienlijk verhoogd met de toekomstige gevolgen van de tijdelijke wetten voor ogen. Deze onwettige praktijk had niet alleen tot gevolg dat de huurprijzen stegen doch ook dat de inflatie werd aangewakkerd; de invloed op het inflatieritme zou immers vier punten bedragen.

Artikel 3 van het ontwerp van de Regering kan die met het oogmerk van de wet strijdige praktijk slechts aanmoedigen. Daarenboven kan worden gevreesd dat verhuurders met veel eigendommen en vooral twijfelachtige woningbureaus de wet omzeilen om zich van hun huurders te ontdoen en via die bepaling van een nieuwe huurder een hogere huurprijs te verkrijgen.

Zonder de contractvrijheid te herstellen verklaart de indiener niettemin dat hij de belangen van de verhuurders wenst te behartigen mits, wanneer in de vroegere huurovereenkomst niet bedongen was dat de huurprijs periodiek kon worden aangepast, bij de vaststelling van de huurprijs rekening wordt gehouden met de aanpassing die had moeten geschieden indien zij wel bedongen was.

Hij vestigt de aandacht van de leden op het feit dat de door hem voorgestelde tekst artikel 4, § 5, van de wet van 10 april 1975 overneemt, welk artikel door de toenmalige Minister van Justitie, Vanderpoorten verdedigd werd.

Al heeft deze wet een gemengd karakter doordat zij tegelijkertijd definitieve en tijdelijke bepalingen bevat, toch is het eveneens een feit dat een dergelijke bepaling de ongelijke behandeling der partijen en de speculatie uit de weg ruimt.

Een lid meent dat de contractvrijheid binnen de grenzen van de voorschriften van de tijdelijke wet moet worden hersteld. De amendementen kunnen dus des te minder in aanmerking worden genomen, omdat de daarin voorgestelde bepaling door de huurder zou kunnen worden gebruikt om een vermindering van de huurprijs te eisen, hoewel hij tevoren had aanvaard een hogere huur te betalen om het goed toch maar te kunnen krijgen.

Hij voegt eraan toe dat, ofschoon de huurder in bepaalde

modification d'identité ou de qualité des contractants.

La loi participe en effet à la limitation générale des revenus et également, au départ, à la lutte contre l'inflation. Il faut par conséquent respecter un équilibre entre les deux parties et tenir compte des intérêts de chacune d'elles.

MM. Van den Bossche et B. Cools déposent également un amendement (*Doc.* 440/2, V) dont l'objectif est identique à celui de l'amendement précédent, mais dont la formulation est moins radicale.

Il est prévu que le montant du loyer éventuellement adapté demeure inchangé lorsque le bail est prorogé ou cédé ou encore lorsqu'un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties, avec le même preneur.

Lorsqu'une nouvelle convention est conclue avec un nouveau preneur, il est précisé que le nouveau bail ne peut excéder le montant résultant de l'application de l'article 2 de la présente loi, lorsque le bail précédent prévoyait l'adaptation périodique du loyer.

Si le bail ne prévoyait pas l'indexation du loyer, le loyer ne peut être supérieur au montant qui résulterait de l'application de l'article 2 de la loi si l'adaptation périodique du loyer avait été prévue dans le bail.

Il faut en effet tenir compte de la réalité. Depuis la loi du 10 avril 1975, l'adaptation des loyers à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation a été limitée par des lois temporaires successives. Chaque fois que cela a été possible au bailleur, c'est-à-dire en cas de changement de preneur, il a augmenté sensiblement le loyer en tenant compte de l'impact futur des lois temporaires. Cette pratique illégale a eu pour conséquence, non seulement d'augmenter les loyers; mais d'alimenter l'inflation elle interviendrait en effet pour quatre points dans la croissance de l'inflation.

L'article 3 du projet du Gouvernement ne peut qu'encourager cette pratique qui est contraire à l'objectif de la loi. De plus, il est à craindre que des propriétaires importants et surtout des agences s'occupant de locations dont les activités sont souvent à la limite de la légalité, détournent la loi afin de congédier le locataire et de faire usage de la disposition pour imposer un loyer plus élevé au nouveau locataire.

Sans réinstaurer la liberté contractuelle, l'auteur déclare cependant prendre les intérêts du bailleur en considération dans la mesure où quand l'ancien bail ne prévoyait pas de réajustement périodique du loyer, il est tenu compte dans la fixation du loyer, du réajustement qui serait normalement intervenu s'il avait été stipulé.

Il attire l'attention des membres sur le fait que le texte qu'il propose reprend l'article 4, § 5, de la loi du 10 avril 1975 qui avait été défendue par M. Vanderpoorten, Ministre de la Justice à l'époque.

S'il est vrai que cette loi a un caractère mixte dans la mesure où elle comporte à la fois des dispositions définitives et des dispositions temporaires, il n'en demeure pas moins que semblable disposition obvie à toute inégalité de traitement des parties au contrat et à toute spéculation.

Un membre est d'avis qu'il faut réinstaurer la liberté contractuelle dans les limites des impératifs de la loi temporaire. Les amendements ne peuvent donc être retenus et ceci d'autant moins que la disposition qu'ils proposent pourrait être utilisée par le preneur pour obtenir une diminution du loyer qu'il avait au préalable accepté afin d'obtenir la location d'un bien immeuble.

Il ajoute que s'il est vrai que le preneur doit être protégé à

omstandigheden moet worden beschermd, men er nochtans mee rekening dient te houden dat het aanbod op de huurmarkt veel hoger ligt dan de vraag en dat men dus geen overdreven huurprijzen hoeft te duchten.

Daarenboven meent hij dat het amendement verband houdt met problemen betreffende overdracht van huurovereenkomsten, onderverhuur en beëindiging van overeenkomsten.

De rapporteur oordeelt dat de door de Regering voorgestelde tekst het voordeel biedt geen verwarring meer te kunnen stichten en duidelijker te zijn dan de vorige bepalingen met name die van artikel 3 van de wet van 24 december 1981.

Bij de rechtsbescherming van de huurder mag terecht een onderscheid worden gemaakt tussen de « zittende » en de « nieuwe » huurder.

Al is het waar dat een bepaling die gelijkenis vertoont met die van het amendement van de heer Van den Bossche in 1975 van kracht was, dient men toch te beklemtonen dat zij hier niet relevant is. De mogelijkheid om vrijelijk over de huurprijs te onderhandelen dient, in geval van verandering van huurder, opnieuw te worden ingevoerd, want anders wordt het verhuurde goed ongetwijfeld met een recht bezwaard.

Daarenboven wordt de vrije wil van de huurder niet belemmerd gelet op de huidige toestand van de immobiliënmarkt en het is bijgevolg niet gerechtvaardigd hen te beschermen die niet verplicht zijn overeenkomsten te sluiten.

Het amendement van de heer Collignon (*Stuk 440/3, I*) wordt met 15 tegen 5 stemmen verworpen. Het amendement van de heren Van den Bossche en Cools (*Stuk 440/2, V*) wordt met 15 tegen 5 stemmen verworpen.

Artikel 3 wordt met 15 tegen 5 stemmen aangenomen.

Art. 4.

Artikel 4 van het ontwerp neemt integraal de tekst over van artikel 4 van de wet van 24 december 1981.

Eerste en tweede paragraaf.

Deze beide paragrafen worden eenparig aangenomen.

Paragraaf 2bis.

De rapporteur stelt een amendement voor (*Stuk 440/2, IV*) dat ertoe strekt een § 2bis in te voegen waarin is bepaald dat de huurder die eigenaar is van een onroerend goed, dienstig voor bewoning, het voordeel van de verlenging niet kan invoeren. Hij is immers van oordeel dat ook al komt dit geval zelden voor, de verhuurder in die omstandigheden de last van een opgelegde huurverlenging niet moet dragen.

Sommige leden menen dat de bedoeling van het amendement waardering verdient maar dat de tekst te algemeen is gesteld. De huurder kan immers diverse aanvaardbare redenen hebben om zijn eigen goed niet te bewonen: de afstand tussen zijn werk en de woning die hij bezit, het feit dat die woning bewoond wordt door een huurder wiens huurovereenkomst verlengd is, het feit dat de woning bewoond wordt door een huurder wiens huurovereenkomst verlengd is, het feit dat de woning te klein is om een groot gezin te huisvesten...

Het amendement zou ten minste moeten preciseren dat de feiten waarmede rekening kan worden gehouden, aan de rechter ter beoordeling moeten worden overgelaten. Derhalve vervangt de auteur van het amendement zijn oorspronkelijke tekst door de volgende tekst:

« Een § 2bis invoegen, luidend als volgt:

» § 2bis. Indien de huurder eigenaar is en kan beschikken over een passende woning, kan de vrederechter beslissen de verlenging niet toe te staan » (*Stuk 440/4, II*).

De auteur meent dat de huurder aldus over voldoende waar-

certain égard, il faut cependant tenir compte qu'en matière de location l'offre est largement supérieure à la demande et que par conséquent les loyers abusifs ne sont pas à craindre.

Il estime en outre que les préoccupations motivant l'amendement procèdent de problèmes de cession de bail, de sous-location et de fin de bail.

Le rapporteur estime que le texte proposé par le Gouvernement a le mérite de ne plus prêter à confusion et d'être plus clair que les dispositions antérieures notamment que l'article 3 de la loi du 24 décembre 1981.

Sur le plan de la protection juridique du locataire, il est justifié de faire une distinction entre le locataire occupant et le nouveau locataire.

Si une disposition similaire à celle de l'amendement de M. Van den Bossche était en vigueur en 1975, il faut souligner qu'elle est hors de contexte actuellement. La possibilité de négocier librement le loyer doit être réintroduite en cas de changement de preneur. Dans le cas contraire, l'immeuble loué serait grevé d'un véritable droit réel.

De surcroît, l'autonomie de la volonté du preneur n'est pas entravée étant donné l'état actuel du marché immobilier et il n'est par conséquent pas justifié de protéger celui qui n'est pas obligé de contracter.

L'amendement de M. Collignon (*Doc. 440/3, I*) a été rejeté par 15 voix contre 5. L'amendement de MM. Van den Bossche et Cools (*Doc. 440/2, V*) a été rejeté par 15 voix contre 5.

L'article 3 a été adopté par 15 voix contre 5.

Art. 4.

L'article 4 du projet de loi reprend intégralement l'article 4 de la loi du 24 décembre 1981.

Premier et deuxième paragraphes.

Ces deux paragraphes sont adoptés à l'unanimité.

Paragraphe 2bis.

Le rapporteur dépose un amendement (*Doc. 440/2, IV*) proposant d'insérer un § 2bis qui prévoit que lorsque le locataire est propriétaire d'un immeuble pouvant servir de logement, il ne peut invoquer le droit à la prorogation. Il estime en effet que même si ce cas est rare, le bailleur ne peut se voir imposer une prorogation dans ces conditions.

Des membres estiment que si l'intention de l'amendement peut être approuvée, son libellé est cependant trop général. Plusieurs raisons acceptables peuvent en effet justifier le fait que le locataire n'occupe pas son propre bien: la distance entre le lieu de travail et l'habitation lui appartenant, le fait que cette habitation soit occupée par un locataire dont le bail est prorogé, le caractère exigu de l'habitation ne permettant pas de recevoir une famille nombreuse...

Il faudrait au moins spécifier que l'appréciation des faits pouvant entrer en ligne de compte soit laissée au juge de paix. En conséquence, l'auteur remplace son texte initial par le suivant:

« Insérer un § 2bis rédigé comme suit:

» § 2bis. Si le preneur est propriétaire et qu'il peut disposer d'une habitation adéquate, le juge de paix peut décider de ne pas accorder la prorogation » (*Doc. 440/4, II*).

Il estime que le preneur dispose ainsi de garanties suffisantes

borgen beschikt om niet op arbitraire wijze op verzoek van de verhuurder uit zijn woning te worden gezet. De vrederechter beslist. Het amendement voorziet dat de woning, waarvan de huurder eigenaar is, vrij is van huur. Het begrip « passende » woning betekent dat de huurder in verband met gezinstoestand, werkplaats, enz., zijn eigendom zonder moeilijkheden kan betrekken. Sommige leden zijn het eens met de bedoeling van de auteur, maar merken op dat de tekst andere voorwaarden moet bepalen ten einde de vrederechter te helpen bij zijn beslissing. Ook wordt opgemerkt dat een omstandig onderzoek zou moeten ingesteld worden om de gegrondheid na te gaan van de weigering van de verlenging.

De Vice-Eerste Minister meent dat ook hij de bedoeling van het amendement kan aanvaarden maar stelt voor dat de auteur een meer doordachte tekst voorstelt, hetzij in openbare vergadering, hetzij in het kader van het wetsontwerp met betrekking tot de definitieve wet op de huurovereenkomsten.

Aangezien het ontwerp dringend is trekt de auteur zijn amendement in en zal in desgevallend of later opnieuw indienen.

Derde paragraaf.

Deze paragraaf wordt eenparig aangenomen.

Vierde paragraaf.

Littera *b* van deze paragraaf wordt gewijzigd naar de vorm. In de Nederlandse tekst wordt het woord « zullen » ingevoegd, tussen de woorden « effectief » en « betrekken ». In de Franse tekst worden de woorden « celui-ci même » vervangen door de woorden « celui même ».

Littera *c* van deze paragraaf bepaalt dat de intrekking van de verlenging kan verkregen worden wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen, en de kosten driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het goed verschaft blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

De heren Van den Bossche en B. Cools stellen een amendement voor (*Stuk* 440/2, V) dat ertoe strekt de tekst van eerste lid van littera *c* te vervangen door de bepaling die voorkwam in de tijdelijke wetten die sinds 1975 elkaar zijn opgevolgd en die werd weggelaten ingevolge de wet van 23 december 1980 die, zoals hoger gezegd, diverse bepalingen heeft achterwege gelaten die nochtans doeltreffend gebleken waren.

Volgens de heer Van den Bossche moet het voornemen om het goed te herbouwen duidelijker worden gepreciseerd: als herbouw moet worden beschouwd elke verbouwing, na sloping van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs. Die bepaling verleent aan de huurder een bijkomende waarborg aangezien hij niet al te gemakkelijk zal kunnen worden uitgezet onder voorwendsel van verbouwingswerken waarvan de kosten, voor oude gebouwen, al vlug driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Een lid merkt op dat de bepaling in feite ingegeven is door artikel 16, 3°, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten of althans door de Franse tekst van die bepaling die bepaalt dat de verhuurder zich tegen de hernieuwing van de huurovereenkomst kan verzetten indien het in zijn bedoeling ligt om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de uittrekkende huurder zijn bedrijvigheid uitoefent, « weder op te bouwen ».

Wordt als wederopbouw beschouwd elke door afbraak voorafgegaane verbouwing die beide de ruwbouw der lokalen betreffen en waarvan de kosten meer dan drie jaar huur overschrijden.

Aangezien de rechtskundige interpretatie van deze bepaling bekend is, rijst de vraag of het derhalve niet volstaat om in het verslag te vermelden dat men, ter interpretatie van de wil van de

pour ne pas se voir évincer arbitrairement du logement à la demande du bailleur. La décision relève du juge de paix. L'amendement est basé sur le fait que le preneur a toujours le droit d'occuper l'habitation dont il est propriétaire. « Habitation adéquate » signifie que, compte tenu de sa situation familiale, de son lieu de travail, ledit preneur pourrait parfaitement occuper son immeuble. Tout en approuvant l'intention de l'auteur, des membres font remarquer que d'autres conditions doivent être prévues dans le texte afin de guider le juge de paix dans sa décision. La remarque est également faite qu'une enquête circonstanciée devrait intervenir pour juger du bien-fondé du refus de la prorogation.

Le Vice-Premier Ministre estime que s'il peut également approuver l'objectif de l'amendement, il suggère cependant à l'auteur de déposer un texte plus mûri en séance ou dans le cadre du projet concernant la législation définitive sur les baux à loyer.

Etant donné le caractère urgent du projet, l'auteur retire son amendement et le déposera éventuellement ultérieurement.

Troisième paragraphe.

Ce paragraphe est adopté à l'unanimité.

Quatrième paragraphe.

Le littera *b* de ce paragraphe est modifié sur un plan formel. Dans le texte néerlandais, le mot « zullen » est inséré entre les mots « effectief » et « betrekken ». Dans le texte français, les mots « celui-ci même » sont remplacés par les mots « celui même ».

Le littera *c* de ce paragraphe dispose que le retrait de la prorogation peut être obtenu, lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance est établie par la communication d'une copie du permis de bâtir à lui octroyer.

MM. Van den Bossche et B. Cools déposent un amendement (*Doc.* 440/2, V) tendant à remplacer le texte de l'alinéa 1 du littera *c*, par la disposition existant dans les lois temporaires qui se sont succédé depuis 1975 et qui a été abandonnée par la loi du 23 décembre 1980, qui comme il a été rappelé précédemment, n'a pas repris plusieurs dispositions qui avaient cependant fait leurs preuves.

Selon M. Van den Bossche, la volonté de reconstruire doit être précisée: doit être considérée comme reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition du gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois fois le loyer annuel. Par cette disposition une garantie supplémentaire est donnée au preneur qui ne pourra être congédié trop facilement sous prétexte de travaux de transformation dont le coût atteint assez vite le triple du loyer annuel pour des habitations vétustes.

Un membre observe que la disposition s'inspire en fait de l'article 16, 3°, de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux ou du moins au texte français de cette disposition qui stipule que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il a la volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité.

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.

Etant donné que l'interprétation jurisprudentielle de cette disposition est connue, la question se pose s'il ne suffit pas dès lors de mentionner au rapport que pour interpréter la volonté de

verhuurder om het onroerend goed of een gedeelte daarvan weder op te bouwen dient te verwijzen naar de interpretatie van artikel 16, 3°, van de wet van 30 april 1951.

Bepaalde leden zijn verontrust over het feit dat aan slopen wordt gedacht alvorens de verbouwing wordt aangevat. Belangrijke verbouwingswerken kunnen nochtans worden verricht zonder dat daar slopingswerken aan voorafgaan. De huidige tendens om aan renovatie van bestaande woningen te doen mag zeker niet worden belemmerd. Bij heel wat renovatiewerken komt immers geen sloping te pas. De verwijzing naar artikel 16, 3°, van de wet van 30 april 1951 is dus niet gerechtvaardigd. Die vereiste zou iedere vernieuwing die geen voorafgaande sloping vergt, onmogelijk maken.

Conform die suggestie zou moeten worden bepaald dat een gedeeltelijke sloping zou volstaan en de heer Van den Bossche wijziget derhalve zijn amendement als volgt :

In § 4 c), de eerste zin vervangen door wat volgt :

« Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen. Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing, na geheel of gedeeltelijke sloping van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs ».

De Vice-Eerste Minister meent dat de beperking van de mogelijkheden om de intrekking van de verlenging te vragen, in een verarming van het onroerend patrimonium zal resulteren. Door op te leggen dat om als een herbouw te kunnen worden beschouwd een verbouwing moet worden voorafgegaan door een sloping van de ruwbouw van de lokalen, zullen de huurders die verbouwingswerken op kleinere schaal moeten laten uitvoeren, daarvan afzien. De bepaling is beperkter dan de door de rechtspraak gegeven interpretatie van de bestaande tekst en zij zal bijgevolg de verhuurders ontmoedigen om enigerlei vernieuwing te doen.

Hij vraagt derhalve dat het amendement verworpen wordt.

In verband met het argument volgens hetwelk bepaalde verbouwingswerken niet zouden worden uitgevoerd omdat de tekst een voorafgaande sloping vereist, herinnert de auteur eraan dat de intrekking van de verlenging verantwoord is door het feit dat het gehuurde goed onbewoonbaar is en dat het probleem van de verbouwing waarvoor geen voorafgaande sloping is vereist, opgevangen wordt in artikel 2, § 2, van het ontwerp dat aan de vrederechter de mogelijkheid biedt een verhoging van de huurprijs toe te staan wanneer degene die het genot van het goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van degene die het verkrijgt, verbeterings- of verbouwingswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het goed verhogen.

De rapporteur stelt voor het tweede lid van littera c) weg te laten indien het amendement van de heren Van den Bossche en Bob Cools aangenomen wordt (*Stuk 440/2-IV*).

Wellicht wordt aan de verhuurder een meer drastische voorwaarde opgelegd maar toch moet rekening worden gehouden met het feit dat de desbetreffende wetgeving gewijzigd werd zodat voor bepaalde verbouwingswerken geen bouwvergunning meer nodig is. Die formaliteit moet dus niet langer aan de verhuurder worden opgelegd.

Om gelijkaardige redenen en ook om de verhuurder die werken wil doen uitvoeren waarvoor geen bouwvergunning vereist is, de mogelijkheid te bieden de verlenging te weigeren, stelt de heer Van Belle eveneens een amendement voor waarin het tweede lid als volgt wordt aangevuld : « tenzij het instandhoudings-, onderhouds- of aanpassingswerken betreft waarvoor geen vergunning vereist is ».

Andere leden merken op dat van het voornemen om het goed te herbouwen met alle bewijsmiddelen kan worden aangetoond en dat rekening moet worden gehouden met de ontwikkeling van de wetgeving.

Zo is bij voorbeeld geen bouwvergunning vereist indien de

reconstruieren in tout ou en partie il faut se référer à l'interprétation de l'article 16, 3°, de la loi du 30 avril 1951.

Des membres s'inquiètent du fait qu'une démolition soit envisagée préalablement à la transformation. Des transformations importantes peuvent cependant intervenir sans qu'une démolition préalable intervienne. Il ne faut pas entraver la tendance actuelle à la rénovation. Par ailleurs, il est souvent possible de rénover sans démolir. Il n'est donc pas justifié de se référer à l'article 16, 3°, de la loi du 30 avril 1951. Cette exigence excluerait toute rénovation qui ne nécessiterait pas une démolition préalable.

Conformément à la suggestion selon laquelle il faudrait préciser qu'une démolition partielle est suffisante, M. Van den Bossche modifie son amendement comme suit :

Au § 4, c), remplacer la première phrase par ce qui suit :

« Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie. Est considérée comme reconstruction toute transformation précédée d'une démolition en tout ou en partie, du gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois fois le loyer annuel ».

Le Vice-Premier Ministre estime que la limitation des possibilités de demandes de retrait de la prorogation engendrera un appauvrissement du patrimoine immobilier. En effet, si le texte impose que, pour être considérée comme reconstruction, toute transformation doit être précédée d'une démolition du gros œuvre des locaux, les bailleurs renonceront à procéder à des transformations plus limitées. La disposition est plus restrictive que l'interprétation donnée du texte existant par la jurisprudence et découragera par conséquent toute rénovation.

Il demande par conséquent le rejet de l'amendement.

En ce qui concerne l'argument selon lequel des transformations ne seraient pas effectuées du fait que la disposition exige une démolition préalable, l'auteur rappelle que le retrait de la prorogation se justifie par la non-habitabilité de l'immeuble loué et que le problème des transformations ne nécessitant pas de démolition préalable est rencontré par l'article 2, § 2, du projet qui permet au juge de paix d'accorder une augmentation de loyer lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a, avec l'assentiment exprès ou tacite du bénéficiaire, effectué des travaux d'amélioration, de transformation ou de gros entretien qui augmentent la valeur de la jouissance.

Le rapporteur propose, si l'amendement de MM. Van den Bossche et Bob Cools est accepté, de supprimer le second alinéa du littera c) (*Doc. 440/2-IV*).

Si une disposition plus draconienne est imposée au bailleur, il faut également tenir compte du fait que la législation en la matière ayant été modifiée, certains travaux de transformation ne requièrent plus de permis de bâtir. Cette formalité ne doit donc plus être imposée au bailleur.

Pour des motifs semblables et pour permettre au bailleur qui désire faire des travaux ne nécessitant pas un permis de bâtir de se libérer de la prorogation, M. Van Belle dépose également un amendement dont l'objet est de compléter le deuxième alinéa comme suit : « sauf s'il s'agit de travaux de conservation, d'entretien ou de transformation ne nécessitant pas un permis de bâtir ».

Des membres observent que toutes les preuves de la volonté de reconstruire peuvent être apportées et qu'il faut tenir compte de l'évolution de la législation.

Un permis de bâtir n'est par exemple pas requis si les murs de

steunmuren vervangen worden door balken.

Toch wordt opgemerkt dat het aan de huurder meer waarborgen zou bieden indien uitsluitend met bouwvergunningen zou worden gewerkt.

Een lid oordeelt dat het niet gerechtvaardigd is dat alleen de bouwvergunning als bewijsmiddel in aanmerking wordt genomen vooral indien zij niet meer voor alle slopingswerken wordt opgelegd. Daarenboven beschikt de huurder over andere waarborgen die hem tegen misbruiken van de zijde van de eigenaar beschermen. Er wordt immers bepaald dat de kosten van de herbouw meer moeten bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs en § 6 bepaalt dat de herbouw een aanvang moet nemen binnen drie maanden na de ontruiming van het goed door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken ten minste twee jaar duren. Bovendien heeft de huurder, wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet met de herbouw van het goed begint, recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om het volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Het is echter onlogisch om het voorleggen van de bouwvergunning af te schaffen wanneer die geëist wordt. Men zou moeten bepalen dat de wil om het goed te herbouwen kan blijken uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

Bijgevolg vervangt de heer Van Belle een amendement door de volgende tekst: « In artikel 4, § 4, littera c), tweede lid, moeten de woorden « blijkt uit » worden vervangen door de woorden « kan onder meer blijken uit » (Stuk 440/4-III).

Het amendement van de heer Van den Bossche en van de heer Bob Cools (Stuk 440/2-V) wordt met 11 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen verworpen.

Het amendement van de heer Suykerbuyk (Stuk 440/2-IV) wordt ingetrokken.

Het amendement van de heer Van Belle (Stuk 440/4-III) wordt eenparig aangenomen.

Daarenboven worden in de Franse tekst de woorden « à lui octroyé » vervangen door het woord « octroyé ».

Paragraaf 4 wordt met 13 stemmen en 3 onthoudingen aangenomen.

Paragrafen vijf en zes.

Deze paragrafen worden eenparig aangenomen.

Paragraaf zeven.

Een amendement van de heer Suykerbuyk (Stuk 440/2-IV) ter verbetering van de Nederlandse tekst van het tweede lid van § 7 en van § 7, zoals die gewijzigd is, wordt eenparig aangenomen.

Artikel 4 wordt met 13 stemmen en 3 onthoudingen aangenomen.

Art. 5.

In dit artikel gaat het om de huurovereenkomsten waarin geen aanpassingsclausule voor de huurprijs is opgenomen. Het herneemt gedeeltelijk artikel 5 van de wet van 24 december 1981, met de hiernavolgende verschillen:

1) het maakt geen onderscheid meer tussen de overeenkomsten die vóór en degene die na 1 januari 1978 werden gesloten;

2) er wordt gepreciseerd dat de verhoging pas op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst ingaat, of op het ogenblik van het verzoek, als dit gebeurt na de verjaardag.

De heren Van den Bossche en Bob Cools dienen een amendement in hoofddeel in (Stuk 440/2-V, A) om dit artikel te schrappen. De heer Van den Bossche is van oordeel dat men terug

soutien sont remplacés par des poutrelles.

Le preneur bénéficierait toutefois de garanties meilleures si le permis de bâtir était obligatoire dans tous les cas.

Un membre estime qu'il n'est pas justifié que seul le permis de bâtir soit pris en considération comme moyen de preuve surtout s'il n'est plus imposé pour toutes les démolitions. De plus, le preneur bénéficie d'autres garanties qui le protègent d'abus du propriétaire. En effet, il est prévu que le coût de la reconstruction doit être supérieur à trois fois le loyer annuel et le § 6 stipule que la reconstruction doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins. En outre, lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne commence pas la reconstruction prévue, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

Il n'est cependant pas logique de supprimer la présentation du permis de bâtir lorsque celui-ci est exigé. Il faudrait spécifier que la volonté de reconstruire peut résulter de la communication d'un permis de bâtir.

En conséquence, M. Van Belle remplace son amendement par le texte suivant: « A l'article 4, § 4, littera c), deuxième alinéa, le mot « est » doit être remplacé par les mots « peut notamment être » (Doc. 440/4-III).

L'amendement de MM. Van den Bossche et Bob Cools (Doc. 440/2-V) est rejeté par 11 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'amendement de M. Suykerbuyk (Doc. 440/2-IV) est retiré.

L'amendement de M. Van Belle (Doc. 440/4-III) est adopté à l'unanimité.

Les mots « à lui octroyé » sont en outre remplacés par le mot « octroyé ».

Le § 4 est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Cinquième et sixième paragraphes.

Ces paragraphes sont adoptés à l'unanimité.

Septième paragraphe.

Un amendement de M. Suykerbuyk (Doc. 440/2-IV) améliorant le texte néerlandais du deuxième alinéa du § 7 et le § 7, tel qu'il est modifié, sont adoptés à l'unanimité.

L'article 4 est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 5.

Cet article concerne les baux qui ne contiennent pas de clause d'adaptation de loyer. Il reprend partiellement l'article 5 de la loi du 24 décembre 1981, à deux différences près:

1) il ne fait plus de distinction entre les baux selon qu'ils ont été conclus avant ou après le 1^{er} janvier 1978;

2) il précise que l'augmentation ne prend cours qu'au jour anniversaire de la conclusion du bail ou le jour de la demande si celle-ci est faite après ce jour anniversaire.

MM. Van den Bossche et Bob Cools déposent un amendement en ordre principal (Doc. 440/2-V, A) tendant à supprimer cet article. M. Van den Bossche estime qu'il faut revenir à la situa-

moet naar de toestand van vóór de wet van 23 december 1980, met name dat wanneer de overeenkomst niet in een indexering voorziet, de door de wet toegelaten verhoging geen doorgang vindt.

Mocht de Commissie dit amendement niet aannemen, dan stelt hij bij subamendement (*Stuk* 440/2-V, B) voor terug te keren naar de huidige toestand waarin de huurprijzen van vóór 1 januari 1978 gesloten huurovereenkomsten mogen worden aangepast, ook al staat er geen enkele indexeringsclausule in opgenomen.

Het is immers niet verantwoord deze bepaling uit te breiden tot de huurovereenkomsten die na 1 januari 1978 werden gesloten. Men mag immers aannemen dat verhuurders die vóór die datum een overeenkomst hebben gesloten, onmogelijk konden weten dat de overeenkomsten zouden verlengd worden en bijgevolg niet konden worden aangepast, maar zulks geldt niet voor de na 1 januari 1978 gesloten overeenkomsten. Indien er in deze laatste overeenkomsten geen aanpassingsmogelijkheid staat vermeld, mag worden ondersteld dat de verhuurder de bedoeling had de huurprijs niet te laten stijgen.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat billijkheidshalve een aanpassing van de huurprijzen op grond van de stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen moet worden toegestaan voor huurovereenkomsten die geen indexeringsclausule bevatten en die door de verschillende opeenvolgende tijdelijke wetten werden verlengd.

De aangevochten bepaling werd weliswaar pas ingevoerd bij de wet van 23 december 1980, maar toch mag erop worden gewezen dat de rechtspraak terzake verdeeld is.

Ook voor het amendement in bijkomende orde moet billijkheidshalve het onderscheid tussen vóór 1 januari 1978 en na die datum gesloten overeenkomsten wegvallen. Dat onderscheid is immers niet logisch omdat de verhuurder elk jaar kan denken dat het om de laatste tijdelijke wet gaat.

Bijgevolg verzoekt hij om de verwerping van de amendementen van de heren Van den Bossche en B. Cools.

Een lid steunt ten volle de argumenten van de Vice-Eerste Minister. Hij vindt dat die toestand bewijst dat het nodig is het probleem van de indexering middels een definitieve wet te regelen; ondertussen moet de indexering mogelijk blijven, gelet op het dringend karakter van de uitzonderingswetgeving.

Het amendement in hooforde van de heren Van den Bossche en B. Cools (*Stuk* 440/2-V, A) wordt verworpen met 10 tegen 1 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement in bijkomende orde van de heren Van den Bossche en B. Cools (*Stuk* 440/2-V, B) wordt verworpen met 6 tegen 5 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 5 wordt aangenomen met 10 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Art. 6.

Artikel 6 van het wetsontwerp herneemt artikel 6 van de wet van 24 december 1981.

Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 7 (gewezen art. 8).

Artikel 8 van het wetsontwerp vormt een innovatie ten opzichte van de wet van 24 december 1981. Het voorziet voor de huurprijzen van de woningen die toebehoren aan de centrale Dienst voor Sociale en culturele actie in een aanpassingsformule op grond van het indexcijfer der consumptieprijzen.

tion antérieure à la loi du 23 décembre 1980, à savoir que si une indexation n'est pas prévue par la convention, l'augmentation autorisée par la loi n'intervient pas.

Si la Commission n'adopte pas cet amendement, il propose par voie d'amendement subsidiaire (*Doc.* 440/2-V, B) de revenir à la situation actuellement en vigueur, qui permet l'adaptation des loyers des baux convenus avant le 1^{er} janvier 1978 nonobstant le fait qu'aucune clause d'indexation n'ait été prévue.

Il n'est en effet pas justifié d'étendre cette disposition aux baux conclus après le 1^{er} janvier 1978 dans la mesure où si l'on pouvait prétendre que lors de la conclusion de baux antérieurs, le bailleur pouvait ignorer que les baux seraient prorogés et ne pourraient donc être adaptés, il n'en est pas de même pour les baux conclus après le 1^{er} janvier 1978. Si ces derniers baux ne prévoient pas de possibilité d'adaptation, il peut être présumé que l'intention du bailleur est de ne pas procéder à une majoration du loyer.

Le Vice-Premier Ministre déclare que l'équité impose de permettre le réajustement des loyers, dans les limites fixées par la loi dans le cas de baux ne comportant pas de clause d'indexation et qui ont été prorogés par les diverses lois temporaires qui se sont succédées.

Si la disposition contestée, prévue par la loi du 10 avril 1975, n'a été reprise que par la loi du 23 décembre 1980, il faut cependant rappeler qu'une certaine jurisprudence considérait que la règle continuait à s'imposer.

En ce qui concerne l'amendement en ordre subsidiaire, c'est également l'équité qui commande de supprimer la distinction entre baux conclus avant le 1^{er} janvier 1978 et baux conclus après cette date. Cette distinction n'est en effet pas logique dans la mesure où le bailleur peut chaque année imaginer qu'il s'agit de la dernière loi temporaire.

Il demande par conséquent le rejet des amendements de MM. Van den Bossche et B. Cools.

Un membre se rallie aux arguments développés par le Vice-Premier Ministre et estime que cette situation prouve la nécessité de régler le problème de l'indexation des loyers dans le cadre d'une législation définitive; entre-temps, l'indexation doit rester, possible, vu le caractère impératif de la législation d'exception.

L'amendement en ordre principal de MM. Van den Bossche et B. Cools (*Doc.* 440/2-V, A) est rejeté par 10 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'amendement en ordre subsidiaire de MM. Van den Bossche et B. Cools (*Doc.* 440/2-V, B) est rejeté par 6 voix contre 5 et 2 abstentions.

L'article 5 est adopté par 10 voix contre 1 et 2 abstentions.

Art. 6.

L'article 6 du projet de loi reprend l'article 6 de la loi du 24 décembre 1981.

L'article 6 est adopté à l'unanimité.

Art. 7 (ancien art. 8).

L'article 8 du projet de loi constitue une innovation par rapport à la loi du 24 décembre 1981. Il prévoit une formule d'adaptation en fonction de l'indice des prix à la consommation des loyers des logements appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle.

Gezien de invoeging van een nieuw artikel wordt de volgorde van de artikelen 7 tot 9 van het wetsontwerp gewijzigd:

Artikel 8 wordt als het nieuwe artikel 7 eenparig aangenomen.

Art. 8 (*nieuw*).

De heer Grafé stelt een amendement voor (*Stuk 440/2-II*) om de procedure inzake voorafgaande verzoening opnieuw in te voeren. De noodzaak daarvan werd tijdens de algemene bespreking en ook in het advies van de Raad van State onderstreept. De auteur neemt de door de Raad van State voorgestelde tekst over (*Stuk 440/1*, blz. 7). Hij benadrukt de eenvoud van die procedure op verzoekschrift, waarbij de partijen per gerechtsbrief worden opgeroepen om binnen vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt.

De Vice-Eerste Minister vindt de bedoeling van het amendement wel goed, maar oordeelt dat de formulering ervan moet worden herzien. Het voorstel van de Raad van State neemt immers de tekst over die door de Kamercommissie voor de Justitie, na de bespreking van het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk 120/14*, B.Z.79), werd aangenomen.

Hij dient dan ook een amendement in tot invoeging van een artikel *6bis* (*nieuw*) (*Stuk 440/4*, IV).

Een lid vraagt zich af of het nog wel nodig zal zijn een getuigschrift van de woonplaats van de verweerder bij het verzoekschrift te voegen, wanneer die nieuwe tekst aanvaard wordt. De procedure zou nodeloos ingewikkeld kunnen worden door die bijkomende formaliteit waarvan de doelmatigheid bovendien betwistbaar is aangezien de woonplaats van de verhuurder normaliter gekend is en die van de huurder overeenstemt met de plaats waar het gehuurde goed zich bevindt. Daarenboven is deze formaliteit op straffe van nietigheid voorgeschreven, wat de procedure kan vertragen.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat de rechtszekerheid van de verweerder ook zonder die formaliteit gewaarborgd is en dat de gerechtsbrief hem normaliter moet bereiken. Hij is het dus eens met de schrapping van dit lid.

Om de vorderingen ingesteld op een andere wijze dan door een verzoekschrift dat ter griffie van de Vrederechter wordt neergelegd of er per aangetekend schrijven aan wordt toegezonden (deurwaardersexploot) niet uit te sluiten, wordt in het eerste lid ten slotte het woord « worden » vervangen door de woorden « kunnen worden ».

De heer Grafé trekt zijn amendement (*Stuk 440/2-II*) in.

Ook de amendementen van de heer Bourgeois (*Stuk 440/2-III*) en van de heren Van den Bossche B. Cools (*Stuk 440/2-V*), die beide de invoeging van een artikel 8 bis voorstellen en opnieuw de procedure van voorafgaande verzoening willen invoeren, worden ingetrokken.

Het aldus gewijzigde amendement van de Regering wordt, als nieuw artikel 8, eenparig aangenomen.

Art. 9 (vroeger art. 7).

Artikel 7 van het wetsontwerp neemt artikel 7 van de wet van 24 december 1981 over.

Het wordt eenparig als nieuw artikel 9 aangenomen.

Art. 10 (vroeger art. 9).

Artikel 9 van het wetsontwerp neemt artikel 8 van de wet van 24 december 1981 over.

Etant donné l'insertion d'un nouvel article, l'ordre des articles 7 à 9 du projet de loi est modifié:

L'article 8 est adopté à l'unanimité en tant que nouvel article 7.

Art. 8 (*nouveau*).

M. Grafé dépose un amendement (*Doc. 440/2-II*) tendant à réintroduire la procédure de conciliation préalable dont la nécessité a été évoquée au cours de la discussion générale et dans l'avis du Conseil d'Etat. L'auteur reprend le texte proposé par le Conseil d'Etat (*Doc. n° 440/1*, p. 7). Il souligne la simplicité de la procédure qui est engagée sur requête, tandis que les parties sont convoquées à comparaître par pli judiciaire dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge.

Le Vice-Premier Ministre approuve l'objectif de l'amendement. La rédaction de celui-ci doit cependant être revue, la proposition de Conseil d'Etat reprenant en fait le texte adopté par la Commission de la Justice de la Chambre lors de l'examen du projet de loi relatif aux contrats de louage (*Doc. 120/14*, S.E.79).

Par conséquent, il dépose un amendement visant à insérer un nouvel article *6bis* (*nouveau*) (*Doc. 440/4*, IV).

Si ce nouveau texte peut être approuvé, un membre s'interroge sur la nécessité de prévoir qu'un certificat de domicile du défendeur est annexé à la requête. Il craint que la procédure soit alourdie inutilement par cette formalité supplémentaire dont l'efficacité est de surcroît contestable étant donné que le domicile du bailleur sera normalement connu tandis que celui du preneur sera le lieu de location. De plus cette formalité est prescrite à peine de nullité, ce qui risque de retarder la procédure.

Le Vice-Premier Ministre déclare que la sécurité juridique du défenseur est assurée sans cette formalité et que le pli judiciaire devrait normalement lui parvenir. Il est par conséquent d'accord pour supprimer cet alinéa.

Afin de ne pas exclure de la procédure les demandes introduites autrement que par voie de requête déposée ou adressée, sous pli recommandé, au greffe de la Justice de Paix (exploit d'huissier) le mot « sont », au 1^{er} alinéa est remplacé par les mots « peuvent être ».

L'amendement de M. Grafé (*Doc. 440/2-II*) est retiré.

Les amendements de M. Bourgeois (*Doc. 440/2-III*) et de MM. Van den Bossche et B. Cools (*Doc. 440/2-V*) qui proposent chacun l'insertion d'un article *8bis* et prévoyaient la réintroduction de la procédure de conciliation préalable, sont également retirés.

L'amendement du Gouvernement, tel qu'il a été modifié, est adopté à l'unanimité en tant que nouvel article 8.

Art. 9 (ancien art. 7).

L'article 7 du projet de loi reprend l'article 7 de la loi du 24 décembre 1981.

L'article 7 est adopté à l'unanimité en tant que nouvel article 9.

Art. 10 (ancien art. 9).

L'article 9 du projet de loi reprend l'article 8 de la loi du 24 décembre 1981.

Het hele wetsontwerp wordt met 13 stemmen en 3 onthoudingen aangenomen.

Aangezien de essentie van het wetsvoorstel van de heer Van den Bossche tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*Stuk* 418/1) werd overgenomen in de door de heren Van den Bossche en B. Cools voorgestelde en tijdens de bespreking daarvan verdedigde amendementen, trekt de heer Van den Bossche zijn wetsvoorstel in.

De Rapporteur,
M. SUYKERBUYK

De Voorzitter,
L. REMACLE

L'ensemble du projet de loi est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

L'essentiel de la proposition de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble (*Doc.* 418/1) ayant été repris dans les amendements déposés par MM. Van den Bossche et B. Cools et défendu dans le cadre de leur discussion, M. Van den Bossche retire sa proposition de loi.

Le Rapporteur,
M. SUYKERBUYK

Le Président,
L. REMACLE

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1.

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing-, of welkdanige overeenkomsten te bezwarenden titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of professionele doeleinden, met inbegrip onder meer van de vestiging van erfpacht of van het recht van opstal.

Zij is eveneens van toepassing op de aanhorigheden en de roerende goederen waarvan het onroerend goed voorzien is.

§ 2. Deze wet is evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

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

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

Art. 2.

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

De aanpassing zal slechts eenmaal per jaar kunnen geschieden, op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst.

§ 2. De vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, kan nochtans een verhoging toestaan van het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding dat voortvloeit uit § 1:

a) wanneer degene die het genot van het onroerend goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van diegene die het verkrijgt, verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand der partijen dit rechtvaardigt.

§ 3. Indien de kosten en lasten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitsing vragen van de huurprijs en de kosten en lasten.

Deze kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven. De stukken die deze uitgaven weergeven moeten worden voorgelegd. In geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize of op de zetel van deze persoon.

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Article 1.

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

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

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

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

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

Art. 2.

§ 1. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1983 au 31 décembre 1983, le montant légalement exigible au 31 décembre 1982, majoré de 6 %.

L'adaptation ne pourra être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail.

§ 2. Le juge de paix, statuant en équité, peut néanmoins accorder une augmentation du montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions du § 1^{er}:

a) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a, avec l'assentiment exprès ou tacite du bénéficiaire, effectué des travaux d'amélioration, de transformation ou de gros entretien qui augmentent la valeur de la jouissance;

b) si la situation sociale respective des parties le justifie.

§ 3. Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et les charges.

Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits. Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gérance est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne.

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

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

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

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

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

b) wanneer degene die het genot van het onroerend goed verschaft zelf, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de zijlijn, of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief zullen betrekken;

c) wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen, en de kosten drie maal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het onroerend goed verschaft, kan onder meer blijken uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

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

§ 6. Het onroerend goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

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

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

Bovendien mogen zij geen afbreuk doen aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om een onroerend goed dat hun toebehoort, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken te algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of de gezondheid.

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

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

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

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

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

b) lorsque celui même qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance peut notamment être établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

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

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

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

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

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

Art. 5.

Wanneer een huurovereenkomst, verlengd krachtens deze wet, niet voorziet in een aanpassing van de huurprijs, mag degene die het genot van het goed verschaft, eisen dat het op 31 december 1982 betaalde bedrag van de huur, voor zover dit het op deze datum wettelijk eisbare bedrag niet overschrijdt, verhoogd wordt met in artikel 2, § 1, van deze wet bepaalde percentage.

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

Art. 6.

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

Art. 7.

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

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

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

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

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

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

Art. 8.

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

Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid :

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

Art. 5.

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

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

Art. 6.

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

Art. 7.

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

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

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

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

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

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

Art. 8.

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

A peine de nullité, la requête contient :

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

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

Art. 9.

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

Art. 10.

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1983.

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

Art. 9.

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

Art. 10.

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

BIJLAGE

Verschillen tussen de door de Commissie
aangenomen tekst
en de wet van 24 december 1981

1. Art. 1 betreft het toepassingsgebied van de wet.

De tekst blijft onveranderd, tenzij ook de huurovereenkomsten ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap en die betrekking hebben op woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale Culturele Actie, van de toepassing van deze wet werden uitgesloten.

In artikel 8 wordt de wijze bepaald waarop de huuraanpassing moet worden geregeld.

2. Artikel 2, § 1 bepaalt dat de jaarlijkse huuraanpassing slechts eenmaal per jaar kan geschieden, op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst.

De wet van 24 december 1981 maakte een onderscheid al naar gelang de overeenkomsten voor of na 1 januari 1981 werden afgesloten. Dit onderscheid wordt in de commissie niet meer gemaakt.

3. Artikel 2, § 2 bepaalt dat de Vrederechter ook een huuraanpassing kan toelaten indien grote onderhoudswerken werden uitgevoerd. De huidige wet voorziet zulks niet.

4. Artikel 2, § 3 bepaalt dat de kosten en lasten voor onroerende goederen, die meerdere appartementen bevatten, de verhuurder aan de bewijsplicht voldoet door de huurder de mogelijkheid te bieden de stukken in te zien bij de persoon die het beheer van de appartementen waarneemt.

Deze bepaling is nieuw.

5. Artikel 3 bepaalt dat de huurprijs alleen van toepassing blijft tot 31 december 1983 bij vernieuwing van de huur tussen partijen of voor het geval er een nieuwe verhuurder komt.

De in de wet van 24 december 1981 voorziene regeling, bepaalde dat zulks ook het geval was als de identiteit of hoedanigheid van de contractanten verandert.

6. Volgens artikel 4 kan de verlenging van de huur worden ingetrokken wanneer de verhuurder bepaalde verbouwingswerken wenst uit te voeren. Het bewijs mag o.m. — maar hoeft niet uitsluitend — door een bouwvergunning worden geleverd. De huidige wet stelt de bouwvergunning als het enige bewijsmiddel.

7. Artikel 5 voorziet voor alle huurovereenkomsten zonder indexclausule de mogelijkheid van een huuraanpassing.

Deze gaat in op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst, of op de dag van het verzoek, als dit gebeurde na de verjaardag.

De huidige wet voorziet die mogelijkheid alleen voor huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1978 werden afgesloten, maar de aanpassing gaat slechts in op de datum van het verzoek.

8. Artikel 9 voorziet de invoering van een procedure op verzoekschrift. De huidige wet voorziet zulks niet.

ANNEXE

Différences entre le texte
adopté par la Commission
et la loi du 24 décembre 1981

1. L'article 1 concerne le champ d'application de la loi.

Le texte n'a pas été modifié si ce n'est que les conventions relatives aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire sont également exclues du champ d'application de cette loi.

L'article 8 fixe les modalités d'adaptation du loyer.

2. L'article 2, § 1, prévoit que l'adaptation du loyer ne peut être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail.

La loi du 24 décembre 1981 faisait une distinction entre les baux suivant qu'ils avaient été conclus avant ou après le 1^{er} janvier 1981. Cette distinction n'apparaît plus dans le texte actuel.

3. L'article 2, § 2, du projet dispose que le juge de paix peut également accorder une augmentation du loyer lorsque des travaux de gros entretien ont été effectués. La loi de 1981 ne prévoit pas cette possibilité.

4. L'article 2, § 3, prévoit qu'en ce qui concerne les frais et charges d'un immeuble à appartements multiples, l'obligation de fournir des preuves est remplie lorsque le bailleur offre au preneur la possibilité de consulter les documents au siège de la personne qui est chargée de la gérance des appartements.

Cette disposition est nouvelle.

5. L'article 3 précise que le montant du loyer reste d'application jusqu'au 31 décembre 1983 en cas de renouvellement de la convention entre les parties ou en cas de changement de bailleur.

La réglementation prévue dans la loi du 24 décembre 1981 précise que le montant du loyer reste également d'application en cas de modification de l'identité ou de la qualité des contractants.

6. Selon l'article 4, la prorogation du bail peut être retirée pour permettre au bailleur d'effectuer certains travaux de transformation. La preuve peut être établie par la production d'un permis de bâtir, mais elle peut l'être également par d'autres moyens. Selon la loi de 1981, le permis de bâtir constitue le seul moyen de preuve.

7. L'article 5 prévoit la possibilité d'adapter tous les loyers, même lorsque le bail ne contient pas de clause d'indexation.

L'adaptation prend cours le jour anniversaire de la conclusion du bail ou le jour de la demande si celle-ci est faite après ledit jour anniversaire.

La loi de 1981 ne prévoit cette possibilité que pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1978, et l'adaptation ne prend cours qu'à la date de la demande.

8. L'article 9 prévoit l'instauration d'une procédure sur requête. La loi de 1981 ne prévoit pas cette procédure.