

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1986-1987

3 SEPTEMBER 1987

WETSVOORSTEL

betreffende de matiging van de huurprijzen

(Ingediend door de heer Van den Bossche)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De filosofie van de Regeringen Martens V en Martens VI is eenvoudig: wie meer heeft, zal meer krijgen. Of met een variante: wie meer heeft, zal minder inleveren.

Einde 1987 kan de balans worden opgemaakt van vier jaren rooms-blauw beleid inzake inkomensmatiging.

De werknemer verdient 6 % minder dan hij had mogen verwachten. Driemaal 2 % heeft hij ingeleverd. De eigenaar-verhuurder ontvangt 2 % minder huur dan hij had mogen verwachten. Hij heeft éénmaal 2 % ingeleverd. De inkomens uit arbeid en vervangingsinkomens zullen, einde 1987, drie maal meer hebben ingeleverd dan inkomens uit onroerende goederen. Een mooi staaltje van averechtse herverdeling, dat de Regering eerst een tijdje heeft proberen te verdoezelen, maar daarna toch openlijk heeft moeten toegeven. Dat deze ongelijke behandeling niet steunt op een vergissing is midderwijl gebleken uit de feiten.

Immers, werden in het Parlement verschillende wetsvoorstellen ingediend om de huurmatiging gelijk te schakelen met de loonmatiging. De Regering en de Regeringsmeerderheid zijn op die voorstellen niet willen ingaan, en de Minister van Justitie verklaarde boudweg dat van een verbetering van de wet op de huurprijsmatiging geen sprake kon zijn. Het ging dus niet om een fout, maar om een doelbewuste verschillende behandeling van de verschillende inkomensgroepen. Loon- en weddetrekkenden en uitkeringstrekkers moeten, de armsten uitgezonderd, van de Regering Martens de volle pot besparen; eigenaars-verhuurders blijven daarvan gespaard.

Deze ongelijke behandeling is in strijd met de elementaire principes inzake rechtvaardigheid.

Chambre des Représentants

SESSION 1986-1987

3 SEPTEMBRE 1987

PROPOSITION DE LOI

relative à la modération des loyers

(Déposée par M. Van den Bossche)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La philosophie des Gouvernements Martens V et VI est très simple: il s'agit de faire gagner plus aux mieux nantis, ou encore de leur imposer un effort de modération moins important.

On pourra établir, fin 1987, le bilan de quatre années de politique catholique-libérale en matière de modération des revenus.

Les travailleurs constateront qu'ils gagnent 6 % de moins que ce à quoi ils auraient normalement pu prétendre. Ils auront en effet consenti trois efforts de modération de 2 % chacun. Par contre, les loyers que percevront les bailleurs ne seront inférieurs que de 2 % à ce qu'ils auraient pu être. Les bailleurs n'auront en effet consenti qu'un effort unique de 2 %. D'ici fin 1987, les revenus du travail et les revenus de remplacement auront donc subi une modération trois fois plus importante que les revenus immobiliers. Il s'agit là d'un bel exemple de cette redistribution à rebours, que le Gouvernement s'est tout d'abord défendu de pratiquer mais dont il a par la suite bien dû reconnaître publiquement la réalité. Les faits ont entre-temps démontré que ce traitement inéquitable n'était pas dû à une erreur.

Plusieurs propositions de loi ont en effet été déposées au Parlement en vue d'aligner la modération des loyers sur la modération salariale. Le Gouvernement et la majorité gouvernementale n'ont toutefois pas voulu accepter ces propositions et le Ministre de la Justice a déclaré sans ambages qu'il ne pouvait être question de corriger la loi sur la modération des loyers. Il ne s'agissait donc pas d'une erreur, mais bien d'une discrimination volontaire entre les diverses catégories de revenus. Les salariés, appointés et allocataires sociaux, à l'exception des plus démunis, ont dû supporter intégralement le poids des économies du Gouvernement Martens, alors que les propriétaires-bailleurs étaient largement épargnés.

Cette différence de traitement est contraire aux principes les plus élémentaires de l'équité.

Indien aan de wettelijke bepalingen betreffende de huurprijsmatiging niets wordt gewijzigd, dan wordt vanaf 1 januari 1988 het verschil tussen de loonmatiging en de huurmatiging nog groter. De 6 % die de werkende bevolking en de uitkeringstrekkers op hun inkomen inleveren, zijn voor hen definitief verloren. Ook in 1988 en de daaropvolgende jaren zullen zij 6 % minder verdienen. Dat is niet zo voor eigenaars-verhuurders: vanaf 1 januari 1988 recupereert de verhuurder de 2 % huurmatiging.

Met dit wetsvoorstel willen wij de ongelijkheid in de inkomensmatiging iets minder ongelijk maken, door ook de matiging van de huurprijzen te laten voortduren en als verworven voor de huurders te beschouwen. De huurmatiging blijft dan weliswaar beperkt tot 2 %, maar valt niet weg op 1 januari 1988.

Zonder wetswijziging zou een huurder in 1988, naast een aanpassing van zijn huurprijs aan de stijging van het indexcijfer tijdens het voorgaande jaar, een bijkomende opslag van 2 % moeten betalen. De 2 % die verhuurders gedurende 1985, 1986 en 1987 moesten inleveren, wordt in 1988 bijgeteld bovenop de normale indexering. Een eenvoudig voorbeeld maakt duidelijk dat de huurprijs in 1988 met 2 % meer zal stijgen dan de inflatie.

Die plotse grotere huuropslag in 1988 is niet alleen onrechtvaardig t.o.v. de huurders maar zal ook ongunstige gevolgen hebben voor de inflatie. Toen het indexcijfer van de consumptieprijzen in februari 1987 met 1 % steeg, verklaarde de Minister van Economische Zaken dat die plotse toename van de inflatie voor een groot deel te wijten was aan de stijgende huurprijzen. Wanneer de huurprijzen in het begin van 1988 beduidend sneller zouden stijgen, zal ook de inflatie opnieuw met een ruk de hoogte ingaan.

De eenvoudige wetswijziging die wij voorstellen, kan één onrechtvaardigheid het land uit helpen en het opnieuw aanwakkeren van de inflatie beletten.

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst afgesloten en in werking getreden op 1 januari 1984, met als huurprijs 10 000 F. De jaarlijkse aanpassing die is bedongen, moet worden berekend volgens de wettelijke formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Daarna moet een matiging van 2 % worden toegepast.

Eerste stap: huurprijsstijging zonder matiging.

1^o januari 1985:

$$\frac{10\,000 \times 126,04 \text{ (december 1984)}}{119,64 \text{ (december 1983)}} = 10\,535$$

2^o januari 1986:

$$\frac{10\,000 \times 131,11 \text{ (december 1985)}}{119,64} = 10\,958$$

3^o januari 1987:

$$\frac{10\,000 \times 131,88 \text{ (december 1986)}}{119,64} = 11\,023$$

4^o januari 1988:

$$\frac{10\,000 \times 134 \text{ (schatting index dec. 1987)}}{119,64} = 11\,200$$

En outre, si l'on ne modifie pas les dispositions légales en matière de modération des loyers, la différence entre cette dernière et la modération salariale augmentera encore à partir du 1^{er} janvier 1988. En effet, les 6 % de revenus perdus par la population active et les allocataires sociaux représentent une perte définitive qui subsistera donc en 1988 et les années suivantes. Tel ne sera pas le cas des bailleurs, qui récupéreront les 2 % de modération des loyers à partir du 1^{er} janvier 1988.

L'objectif de la présente proposition de loi est de réduire la différence entre ces deux types de modération des revenus en maintenant également la modération des loyers et en la considérant comme acquise pour les locataires. Cette modération resterait donc limitée à 2 %, mais elle ne serait en tout cas pas supprimée au 1^{er} janvier 1988.

Si la loi n'était pas modifiée, les locataires auraient à supporter en 1988 une augmentation de 2 % en plus de l'adaptation de leur loyer à la hausse de l'indice des prix de l'année précédente. Les 2 % de modération imposés aux bailleurs en 1985, 1986 et 1987 s'ajouteront en effet à l'indexation normale en 1988. Un exemple simple permet de démontrer qu'en 1988, les loyers augmenteront de 2 % de plus que l'inflation.

Cette augmentation anormale et soudaine des loyers en 1988 constituera non seulement une injustice envers les locataires, mais elle aura par ailleurs une incidence défavorable sur le plan de l'inflation. Lorsque l'indice des prix à la consommation avait progressé de 1 % en février 1987, le Ministre des Affaires économiques avait déclaré que cette augmentation brutale de l'inflation était due en grande partie à la hausse des loyers. Si ceux-ci subissent une hausse plus significative encore début 1988, l'inflation fera forcément un nouveau bond en avant.

La simple modification légale que nous proposons permettra de supprimer une injustice et d'empêcher une nouvelle flambée de l'inflation.

Exemple:

Un contrat de bail a été conclu et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 1984 au loyer de 10 000 F. L'adaptation annuelle du loyer doit être calculée selon la formule légale:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Il convient ensuite d'appliquer une modération de 2 %.

Première étape: augmentation du loyer sans modération.

1^o janvier 1985:

$$\frac{10\,000 \times 126,04 \text{ (décembre 1984)}}{119,64 \text{ (décembre 1983)}} = 10\,335$$

2^o janvier 1986:

$$\frac{10\,000 \times 131,11 \text{ (décembre 1985)}}{119,64} = 10\,958$$

3^o janvier 1987:

$$\frac{10\,000 \times 131,88 \text{ (décembre 1986)}}{119,64} = 11\,023$$

4^o janvier 1988:

$$\frac{10\,000 \times 134 \text{ (estimation indice déc. 1987)}}{119,64} = 11\,200$$

*Tweede stap: huurprijsstijging met matiging*1^o januari 1985:

$$\frac{10\,535 - (10\,000 \times 2)}{100} = 10\,335$$

2^o januari 1986:

$$\frac{10\,958 - (10\,335 \times 2)}{100} = 10\,751$$

3^o januari 1987:

$$\frac{11\,023 - (10\,751 \times 2)}{100} = 10\,808$$

4^o januari 1988: 11 200

Op 1 januari 1988 stijgt de huurprijs dus van 10 808 tot 11 200 F, dit is met 3,63 %, terwijl het indexcijfer in 1987 steeg van 131,88 tot 134, dit is met 1,61 %. Van 1 januari 1987 tot 1 januari 1988 stijgt de huurprijs 2 % sneller dan het indexcijfer.

De evolutie van de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen en van de wettelijk toegelaten stijging van de huurprijzen, verloopt dus als volgt:

Jaar	Indexcijfer		Huurprijzen	
	Reële cijfers	Jaarlijkse stijging	Reële cijfers	Jaarlijkse stijging
1 januari 1984 . . .	119,64	—	10 000	—
1 januari 1985 . . .	126,04	+ 5,35 %	10 335	+ 3,35 %
1 januari 1986 . . .	131,11	+ 4,02 %	10 751	+ 4,02 %
1 januari 1987 . . .	131,88	+ 0,59 %	10 808	+ 0,53 %
1 januari 1988 . . .	134(1)	+ 1,61 %	11 200	+ 3,63 %

(1) Verwachte stijging.

Uit deze tabel blijkt duidelijk dat er in 1985 een daadwerkelijke matiging was opgelegd, dat in 1986 en 1987 de huurprijzen evenveel mochten stijgen als het indexcijfer, en dat in 1988 de huurprijs 2 % sneller zal stijgen dan het indexcijfer (3,63 % t.o. 1,61 %). De matiging van 1985 (in dit voorbeeld) wordt tenietgedaan en gecumuleerd in 1988. De gecumuleerde stijging bedraagt in dit voorbeeld, zowel voor het indexcijfer als voor de huurprijzen, precies 12 %. Er is dus uiteindelijk van een huurmatering geen sprake. Wat de verhuurder in 1985 moest inleveren, krijgt hij als extraatje in 1988. Wat de huurder in 1985 kon besparen, moet hij in 1988 toch betalen, als supplementaire huurprijs.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Aangezien de bedoeling van deze wet is de matiging van de huurprijzen, die wordt geregeld door hoofdstuk I van de herstelwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen, ook na 1987 te laten voortduren, wordt het toepassingsgebied van deze wet op precies dezelfde wijze omschreven als in artikel 1 van de genoemde herstelwet.

*Deuxième étape: augmentation du loyer avec modération.*1^o janvier 1985:

$$\frac{10\,535 - (10\,000 \times 2)}{100} = 10\,335$$

2^o janvier 1986:

$$\frac{10\,958 - (10\,335 \times 2)}{100} = 10\,751$$

3^o janvier 1987:

$$\frac{11\,023 - (10\,751 \times 2)}{100} = 10\,808$$

4^o janvier 1988: 11 200

Au 1^{er} janvier 1988, le loyer passera donc de 10 808 F à 11 200 F, soit une hausse de 3,63 %, alors que l'indice des prix pour 1987 sera passé de 131,88 à 134, soit une augmentation de 1,61 %. Le loyer aura donc augmenté de 2 % de plus que l'indice des prix entre le 1^{er} janvier 1987 et le 1^{er} janvier 1988.

L'évolution de l'indice des prix à la consommation et des majorations légales des loyers se présentera donc comme suit:

Année	Indice des prix		Loyers	
	Chiffres réels	Augmentation annuelle	Chiffres réels	Augmentation annuelle
1 ^{er} janvier 1984 . .	119,64	—	10 000	—
1 ^{er} janvier 1985 . .	126,04	+ 5,35 %	10 335	+ 3,35 %
1 ^{er} janvier 1986 . .	131,11	+ 4,02 %	10 751	+ 4,02 %
1 ^{er} janvier 1987 . .	131,88	+ 0,59 %	10 808	+ 0,53 %
1 ^{er} janvier 1988 . .	134(1)	+ 1,61 %	11 200	+ 3,63 %

(1) Hausse attendue.

Il ressort clairement de ce tableau qu'une modération effective avait été imposée en 1985, que les loyers ont pu augmenter dans la même mesure que l'indice des prix en 1986 et 1987 et qu'ils augmenteront de 2 % de plus que ledit indice en 1988 (3,63 % contre 1,61 %). La modération de 1985 est en l'occurrence annulée et récupérée en 1988, et le total des augmentations annuelles atteint précisément 12 %, tant pour l'indice des prix que pour les loyers. On ne peut donc plus parler de modération des loyers. Ce que les bailleurs ont dû céder en 1985 au titre de la modération leur est restitué en 1988. Par contre, les locataires devront payer en 1988, sous la forme d'une augmentation supplémentaire de leur loyer, ce qu'ils ont pu épargner en 1985.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Etant donné que la loi proposée vise à maintenir au-delà de 1987 la modération des loyers prévue par le chapitre 1^{er} de la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales, son champ d'application est défini en des termes identiques à ceux de l'article 1^{er} de ladite loi de redressement.

Art. 2

In de eerste paragraaf wordt de aanpassing van de huurprijzen geregeld voor de overeenkomsten waarop artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. Artikel 1728*bis* regelt uitdrukkelijk de wijze waarop die aanpassing moet worden berekend. Om te vermijden dat de matiging van de huurprijzen met 2% vanaf 1988 volledig ongedaan wordt gemaakt, moet men voor de aanpassing als basishuurprijs de huurprijs nemen die voortvloeit uit de bepalingen van de herstellwet van 22 januari 1985, en die dus eisbaar is in december 1987. Als aanvangsindexcijfer moet men het indexcijfer nemen van de maand vóór de laatste aanpassing in 1987. De definities van basishuurprijs en aanvangsindexcijfer die voorkomen in artikel 1728*bis* moeten dus, voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1987 in werking traden en waarop bijgevolg een matiging werd toegepast, worden vervangen door die nieuwe definities.

Artikel 1728*bis* is niet van toepassing op alle overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van deze wet vallen. Een aantal overeenkomsten die geen huurovereenkomsten zijn, zoals o.m. erfpacht, recht van opstal en onroerende leasing, verkeren in dat geval. Anderzijds zijn er ook huurovereenkomsten waarin geen aanpassing aan de kosten van levensonderhoud, maar wel aan een andere factor (A. B. E. X.-index, omzetcijfer van de handeldrijvende huurder) is bedongen. Voor al deze overeenkomsten is een aanpassing van de huurprijs, de cijns, de canon of de vergoeding mogelijk, maar de wijze waarop die aanpassing moet worden berekend is wettelijk niet geregeld en hangt dus af van de contractuele bedingen. De matiging van de huurprijzen was ook van toepassing op deze overeenkomsten en, om te vermijden dat de matiging in 1988 wordt gerecupereerd, moet men het in december 1987 eisbare bedrag nemen als basis voor de aanpassingen in 1988 en daaropvolgende jaren. Voor zover er in een contractuele beding sprake is van een aanvangsindexcijfer (van de consumptieprijzen, van de bouwkosten, van de omzet van de huurder), moet het betreffende indexcijfer van de maand vóór de maand waarin de laatste aanpassing contractueel mocht gebeuren, als aanvangsindexcijfer worden genomen.

De overgangsregeling is dus voor alle overeenkomsten, waarop de matiging van huurprijzen van toepassing is, ten gronde precies dezelfde.

Volgens de wettelijke bepalingen over de matiging van de huurprijzen mag, wanneer voor een woning die de huurder tot hoofdverblijf dient met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan, geen hogere huurprijs worden gevraagd (artikel 4 van de herstellwet van 22 januari 1985). Wanneer tijdens de matigingsperiode (1985 tot 1987) toch een hogere huurprijs zou overeengekomen zijn, dan heeft die geen uitwerking. Aangezien in het artikel 2 van dit wetsvoorstel wordt bepaald dat voor de aanpassing van de huurprijs in 1988 en daaropvolgende jaren het wettelijk eisbare bedrag in december 1987 als basis wordt genomen, zal een eventueel bedongen hogere huurprijs ook na 1 januari 1988 geen uitwerking hebben. Dit bevestigt de bepalingen van artikel 4 van de herstellwet van 22 januari 1985.

De beperking van de huurprijs, i.g.v. een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder, had en heeft een blijvende werking. De bepalingen van artikel 4 hebben geen beperkte toepassing in de tijd. Die bepalingen zijn enkel geldig voor nieuwe overeenkomsten afgesloten tussen 1 januari 1985 en 31 december 1987 maar wanneer een overeenkomst binnen die periode is afgesloten, blijven de beperkingen van de huurprijzen en de nietigheden gelden tot het einde van

Art. 2

Le § 1^{er} règle l'adaptation des loyers pour les baux auxquels s'applique l'article 1728*bis* du Code civil. Cet article détermine explicitement la manière dont l'adaptation doit être calculée. Pour éviter que la modération des loyers de 2% soit totalement annulée à partir de 1988, il faut prendre comme loyer de base pour l'adaptation, le loyer qui découle des dispositions de la loi de redressement du 22 janvier 1985 et qui est donc exigible en décembre 1987. Il faut prendre comme indice de départ l'indice du mois précédant la dernière adaptation en 1987. La définition du loyer de base et de l'indice de départ qui figurent à l'article 1728*bis* du Code civil, doivent donc être remplacées par ces nouvelles définitions pour les baux qui sont entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 1987 et qui ont donc été soumis à la modération.

L'article 1728*bis* ne s'applique pas à tous les baux qui sont soumis aux dispositions de la présente proposition de loi. Un certain nombre de contrats qui ne sont pas des baux à loyer se trouvent dans ce cas, comme les emphytéoses, les superficies et le leasing immobilier. Il est par ailleurs des baux qui ne prévoient pas l'adaptation du loyer au coût de la vie mais à un autre facteur (indice A. B. E. X., chiffre d'affaires du locataire commerçant). Pour ces baux, une adaptation du loyer, cens, canon ou de l'indemnité est possible, mais la manière dont cette adaptation doit être calculée n'est pas définie par la loi et dépend donc des clauses contractuelles. La modération des loyers s'appliquait également à ces baux. Pour éviter que cette modération soit récupérée en 1988, il faut prendre le montant exigible en décembre 1987 comme base pour les adaptations de 1988 et des années suivantes. Pour autant qu'une clause contractuelle fasse état d'un indice de départ (indice des prix à la consommation, des coûts de la construction, du chiffre d'affaires du locataire), cet indice doit être celui du mois précédant le mois au cours duquel la dernière adaptation contractuelle pouvait avoir lieu.

Le régime transitoire est donc identique quant au fond pour tous les baux soumis à la modération des loyers.

Les dispositions légales en matière de modération des loyers prévoient par ailleurs que si un logement qui constitue la résidence principale du preneur fait l'objet d'un nouveau bail avec le même preneur, aucune augmentation de loyer ne peut être exigée (article 4 de la loi de redressement du 22 janvier 1985). S'il a malgré tout été convenu d'une augmentation de loyer au cours de la période de modération (1985 à 1987), celle-ci est sans effet. Etant donné que l'article 2 de la présente proposition de loi prévoit que le montant légalement exigible en 1987 sert de base au calcul de l'adaptation du loyer en 1988 et les années suivantes, l'augmentation de loyer qui aurait éventuellement été convenue sera également sans effet, même après le 1^{er} janvier 1988, ce qui confirme les dispositions de l'article 4 de la loi de redressement du 22 janvier 1985.

La limitation du loyer en cas de nouveau bail avec le même preneur était et reste d'application. L'application des dispositions de l'article 4 n'est pas limitée dans le temps. Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux conclus entre le 1^{er} janvier 1985 et le 31 décembre 1987, mais lorsqu'un contrat a été conclu au cours de cette période, les limitations de loyer et les clauses de nullité demeurent d'application jusqu'à l'expiration du bail, même

de overeenkomst, ook als de overeenkomst loopt tot na 1 december 1987 (zie daarover: B. Hubeau, J. Lippens, J. Vande Lanotte, *De nieuwe huurwet in 1985*, Kluwer Rechtswetenschappen, Antwerpen, 1985, p. 35).

Art. 3

De nieuwe wet treedt in werking op 1 januari 1988.

L. VAN DEN BOSSCHE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing- of andere overeenkomsten onder bezwarende 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.

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

§ 2. De bepalingen van deze wet zijn eveneens van toepassing op de handelshuurovereenkomsten. Zij zijn niet toepasselijk op de pacht, het jachtrecht en het visrecht.

Van toepassing blijven evenwel de bijzondere wettelijke bepalingen inzake de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening en tot vernieuwing van de handelshuurovereenkomsten.

§ 3. Deze wet is niet van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in § 1, wanneer de twee partijen rechtspersonen zijn.

Art. 2

§ 1. Voor de huurovereenkomsten die in werking zijn getreden vóór 1 januari 1987 en waarop artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, wordt, voor de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud, als basishuurprijs beschouwd het bedrag dat wettelijk eisbaar is in december 1987. Als aanvangsindexcijfer wordt genomen het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurprijs in 1987 mocht worden aangepast aan de kosten van levensonderhoud.

§ 2. Voor andere overeenkomsten, die in werking zijn getreden vóór 1 januari 1987 en die een beding bevatten dat voorziet in een aanpassing van de huurprijs, cijns, canon of vergoeding aan welke factor ook, wordt als basisbedrag voor de aanpassing genomen het bedrag dat wettelijk eisbaar is in december 1987. Voor zover daar in het aanpassingsbeding sprake is, wordt als aanvangsindexcijfer genomen het cijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurprijs, cijns, canon of vergoeding voor de laatste maal mocht worden aangepast vóór 1 januari 1988.

si celle-ci intervient après le 31 décembre 1987 (voir à ce propos: B. Hubeau, J. Lippens, J. Vande Lanotte, *De nieuwe huurwet in 1985*, Kluwer Rechtswetenschappen, Antwerpen, 1985, p. 35).

Art. 3

La nouvelle loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1988.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

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

§ 2. Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux baux commerciaux. Elles ne s'appliquent pas aux baux à ferme, aux baux de chasse et aux baux de pêche.

Toutefois, les dispositions légales particulières, permettant la révision triennale et le renouvellement des baux commerciaux, restent d'application.

§ 3. La présente loi ne s'applique pas aux contrats visés au § 1^{er}, lorsque les deux parties sont des personnes morales.

Art. 2

§ 1^{er}. Pour les baux entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 1987 et auxquels l'article 1728bis du Code civil s'applique, le loyer de base est constitué, pour ce qui concerne l'adaptation du loyer au coût de la vie, par le montant légalement exigible en décembre 1987. L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois au cours duquel le loyer a pu être adapté au coût de la vie en 1987.

§ 2. Pour les autres baux entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 1987 et qui contiennent une clause prévoyant l'adaptation du loyer, cens, canon ou de l'indemnité à un facteur quelconque, le montant de base pour l'adaptation est le montant légalement exigible en décembre 1987. Pour autant qu'il en soit question dans la clause d'adaptation, l'indice de départ est celui du mois qui précède le mois au cours duquel le loyer, cens, canon ou l'indemnité a pu être adapté pour la dernière fois avant le 1^{er} janvier 1988.

Art. 3

Deze wet heeft uitwerking op 1 januari 1988.

11 juni 1987.

L. VAN DEN BOSSCHE

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1988.

11 juin 1987.
