

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

14 DÉCEMBRE 1981

PROJET DE LOI

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

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. VAN DEN BOSSCHE

ET B. COOLS

AU TEXTE

ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 1bis (nouveau)

Insérer un article 1bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 1bis. — § 1. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

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.

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu ou fixé par le juge, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

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

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le bail est entré en vigueur. En cas de modifications du loyer prévues ou autorisées par la loi, l'indice de départ correspond toutefois à l'indice

Voir :

12 (1981-1982) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 et 3 : Amendements.
- N° 4 : Rapport.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

14 DECEMBER 1981

WETSONTWERP

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

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN

VAN DEN BOSSCHE EN B. COOLS

OP DE TEKST

AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 1bis (nieuw)

Een artikel 1bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 1bis. — § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor deze aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijzen als grondslag genomen.

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

De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen is of bepaald is door de rechter, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

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 die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toe-

Zie :

12 (1981-1982) :

- Nr 1 : Wetsontwerp.
- Nrs 2 en 3 : Amendementen.
- Nr 4 : Verslag.

du mois qui précède celui à partir duquel le loyer modifié produira ses effets.

§ 2. L'adaptation est facultative, elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande; l'effet rétroactif de cette demande ne peut excéder trois mois.

JUSTIFICATION

Cet amendement tend à réinsérer l'article 2 du projet initial.

En proposant la réinsertion de cet article, nous voulons rétablir le mode d'indexation entre le 10 avril 1975 et le 31 décembre 1980. En outre, cet article met fin à un certain nombre d'imprécisions et de contestations, plus particulièrement en ce qui concerne le moment de l'adaptation du loyer et le caractère facultatif de cette adaptation.

Art. 2

Au § 1, dernière ligne, remplacer le pourcentage de « 6 % » par celui de « 5 % ».

Art. 3

Modifier cet article comme suit :

« Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1982, même en cas de prorogation ou de cession du bail ou en cas de conclusion d'un nouveau bail entre les mêmes parties ou entre une ou plusieurs parties nouvelles. »

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement (Doc. n° 12/2-VI) des mêmes auteurs à l'article 4 du projet initial.

II. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. VAN de VELDE

AU TEXTE

ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 4

1) Au § 3, compléter le deuxième alinéa par ce qui suit :

« ou par exploit d'huissier ».

2) Au § 5, troisième ligne, entre les mots « à la poste » et les mots « , en observant » insérer les mots « ou par exploit d'huissier ».

Art. 5

1) Au premier alinéa, première ligne, supprimer les mots « conclu avant le 1^{er} janvier 1978 et ».

JUSTIFICATION

Cet amendement a pour objet de rétablir le texte initial du projet de loi n° 12. La loi du 23 décembre 1980 portait déjà le même texte en son article 5.

gestaan door de wet, beantwoordt het aanvangsindexcijfer echter aan het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

§ 2. De aanpassing is facultatief; zij gaat eerst in na aanvraag door de betrokken partijen; die aanvraag mag niet meer dan drie maanden terugwerken.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe artikel 2 van het oorspronkelijk ontwerp opnieuw in te voegen.

Daardoor willen de auteurs de wijze van indexering, die wettelijk van toepassing was van 10 april 1975 tot 31 december 1980, opnieuw invoeren. Bovendien maakt dit artikel een einde aan een aantal onduidelijkheden en betwistingen, meer bepaald over het ogenblik van aanpassing van de huurprijs en over het facultatief karakter van de aanpassing.

Art. 2

In § 1, op de laatste regel, het percentage « 6 % » vervangen door het percentage « 5 % ».

Art. 3

Dit artikel wijzigen als volgt :

« Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1982, zelfs wanneer de huurovereenkomst wordt verlengd of overgedragen, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen of tussen één of meerdere nieuwe partijen. »

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement (Stuk n° 12/2-VI) van dezelfde auteurs op artikel 4 van het oorspronkelijk ontwerp.

L. VAN DE BOSSCHE
B. COOLS

II. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN de VELDE

OP DE TEKST

AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 4

1) In § 3, het tweede lid aanvullen met wat volgt :

« of bij deurwaardersexploot ».

2) In § 5, op de derde regel, tussen de woorden « aangetekend schrijven » en de woorden « met inachtneming », de woorden « of bij deurwaardersexploot » invoegen.

Art. 5

1) In het eerste lid, op de eerste en op de tweede regel, de woorden « afgesloten voor 1 januari 1978 en » weglaten.

VERANTWOORDING

Dit amendement neemt de tekst van het oorspronkelijke wetsontwerp over. Reeds in de wet van 23 december 1980 onder artikel 5 werd dezelfde tekst ingeschreven.

Le texte actuel crée d'ailleurs la confusion chez les justiciables, qui comme bailleurs sont traités de manière discriminatoire.

2) Au deuxième alinéa, deuxième ligne, entre les mots « par lettre recommandée à la poste » et le mot « et » insérer les mots « ou par exploit d'huissier ».

JUSTIFICATION

Beaucoup de justiciables recourent à l'exploit d'huissier comme moyen de droit, notamment pour avoir toute certitude quant à la terminologie à utiliser, pour avoir des garanties en ce qui concerne la notification effective au destinataire ou pour respecter des délais urgents comme la date d'échéance.

Les textes actuels créent la confusion chez les justiciables qui, à la lecture du texte de la loi, concluent que seule la lettre recommandée à la poste peut être utilisée comme moyen de droit en l'occurrence.

Mentionner dans le rapport la possibilité de recourir à un exploit d'huissier comme moyen de droit ne suffit pas. Les justiciables sont censés connaître la loi, mais non les rapports des commissions parlementaires.

III. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. COLLIGNON

ET MOTTARD

AU TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 1bis (nouveau)

Insérer un article 1bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 1bis. — § 1. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

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.

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu ou fixé par le juge, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

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

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le bail est entré en vigueur. En cas de modifications du loyer prévues ou autorisées par la loi, l'indice de départ correspond toutefois à l'indice du mois qui précède celui à partir duquel le loyer modifié produira ses effets.

§ 2. L'adaptation est facultative, elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande; l'effet rétroactif de cette demande ne peut excéder trois mois. »

Art. 2

Compléter le § 1, par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

De huidige tekst schept trouwens verwarring bij te rechtsonderhorigen, die als verhuurders in discriminerende categorieën werden opgedeeld.

2) In het tweede lid, op de tweede regel, tussen de woorden « aangetekend schrijven » en de woorden « aan de huurder » de woorden « of bij deurwaardersexploot » invoegen.

VERANTWOORDING

Vele rechtsonderhorigen maken gebruik van een deurwaarders-exploot als rechtsmiddel o.m. om zekerheid te hebben over de aan te wenden terminologie, om waarborgen te hebben aangaande de daadwerkelijke kennisgeving aan de bestemming of om dringende termijnen te eerbiedigen zoals de laatste dag van een vervalttermijn.

De huidige teksten scheppen verwarring bij de rechtsonderhorigen, die bij de lezing van de wettekst de mening zullen toegedaan zijn dat uitsluitend een aangetekend schrijven als rechtsmiddel ter zake mag aangewend worden.

Het feit dat in het verslag de mogelijkheid van deurwaardersexploot als rechtsmiddel erkend wordt is onvoldoende. De rechtsonderhorigen worden verondersteld de wetten te kennen maar niet de verslagen opgesteld door de parlementaire commissies.

L. VAN de VELDE

III. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN COLLIGNON

EN MOTTARD

OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 1bis (nieuw)

Een artikel 1bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 1bis. — § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor deze aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijzen als grondslag genomen.

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

De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen is of bepaald is door de rechter, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegestaan door de wet, beantwoordt het aanvangsindexcijfer echter aan het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

§ 2. De aanpassing is facultatief; zij gaat eerst in na aanvraag door de betrokken partijen; die aanvraag mag niet meer dan drie maanden terugwerken. »

Art. 2

Paragraaf 1 aanvullen met een nieuw lid, luidend als volgt :

« Cette limitation s'applique aux baux commerciaux régis par la loi du 30 avril 1951, sous réserve de l'article 6 de cette loi. »

Art. 4

Compléter le § 1 par ce qui suit :

« Il en est de même des baux commerciaux régis par la loi du 30 avril 1951. »

JUSTIFICATION

Il y a lieu de protéger les preneurs qui, dans le cadre d'un bail commercial, seraient soumis à des hausses excessives qui aggraveraient leurs difficultés d'exploitation et se répercuteraient sur le coût de la vie. Les bailleurs conservent le droit de solliciter l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951. Il y a lieu d'autre part d'accorder une prorogation d'occupation aux nombreux locataires qui ont pu omettre de solliciter le renouvellement du bail, se croyant protégés par la loi du 30 avril 1951.

R. COLLIGNON
J. MOTTARD

« Deze bepaling is van toepassing op de bij de wet van 30 april 1951 geregelde handelshuurovereenkomsten, onverminderd de toepassing van artikel 6 van die wet. »

Art. 4

Paragraaf 1 aanvullen met wat volgt :

« Hetzelfde geldt voor de handelshuurovereenkomsten die geregeld worden bij de wet van 30 april 1951. »

VERANTWOORDING

Huurders moeten worden beschermd tegen een overdreven verhoging van de handelshuur, die de exploitatiemoeilijkheden zou verergeren en een weerslag zou hebben op de kosten van levensonderhoud. De verhuurders behouden het recht om de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 te vragen. Voorts moet een verlenging van de huur worden toegestaan aan de talrijke huurders die misschien verzuimd hebben de huur te hernieuwen, omdat zij zich gedekt waanden door de wet van 30 april 1951.