

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

7 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

PROJET

TRANSMIS PAR LE SENAT (1)

Article 1

Un article 1728bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Art. 1728bis. — § 1^{er}. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle 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 est faite sur base des fluctuations 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 résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges expressément laissés à charge du locataire par le bail.

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

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu.

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

(1) Voir :

Documents du Sénat :

556 (1982-1983) :

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

Annales du Sénat :

6 décembre 1983.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

7 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

ONTWERP

OVERGEZONDEN DOOR DE SENAAT (1)

Artikel 1

Een als volgt luidend artikel 1728bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

« Art. 1728bis. — § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

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

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

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 overeenkomst is afgesloten.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

(1) Zie :

Stukken van de Senaat :

556 (1982-1983) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 : Verslag.
- N° 3 : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

6 december 1983.

Art. 2

Un article 1728^{ter}, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 1728^{ter}. — § 1^{er}. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

Art. 3

Un article 1728^{quater}, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 1728^{quater}. — § 1^{er}. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

Art. 4

L'article 1730 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1730. — § 1^{er}. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai de un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

Art. 2

Een als volgt luidend artikel 1728^{ter} wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Art. 1728^{ter}. — § 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen.

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersonen die het beheer waarneemt.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

Art. 3

Een als volgt luidend artikel 1728^{quater} wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Art. 1728^{quater}. — § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij ter post aangetekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de 5 jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar, zoals bepaald in artikel 2273.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

Art. 4

Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1730. — § 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan een jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand of van vijftien dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au § 1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er} et 2 sont nulles.

§ 4. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

Art. 5

L'article 1731 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1731. — § 1^{er}. S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

Art. 6

Un article 1752bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 1752bis. — § 1^{er}. Si un logement constituant l'habitation principale du preneur, lui est donné à bail pour une durée maximale de 9 ans et si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci doit être placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés.

Par le seul fait du placement, le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'exécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion du bail, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles. »

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in § 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 en 2 zijn nietig.

§ 4. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

Art. 5

Artikel 1731 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1731. — § 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

§ 2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd. »

Art. 6

Een als volgt luidend artikel 1752bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Art. 1752bis. — § 1. Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd voor een duur van ten hoogste 9 jaar en indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, moet deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas.

De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte intrest wordt gekapitaliseerd.

Door het enkele feit van de plaatsing verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van de rekening.

Over de waarborgrekening zowel hoofdsom als interesten, kan niet worden beschikt dan ten bate van de ene of de andere partij, mits ofwel een schriftelijk akkoord opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst, ofwel een voor eensluidend verklaart afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch cantonnement.

Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de § 1 zijn nietig. »

Art. 7

Un article 1759bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 1759bis. — Lorsqu'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander une prorogation.

La prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Sauf accord exprès des parties, le juge détermine la durée de la prorogation sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. Dans ce cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder, à la demande du bailleur, une augmentation de loyer. »

Art. 8

L'article 2273 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 2273. — L'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit par un an à compter de l'envoi de la demande prévue à l'article 1728quater. »

Art. 9

Un chapitre XVbis, rédigé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre XVbis. — Procédure en matière de louage de choses.

Art. 1344bis. — Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête écrite déposée 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.

Un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3 est annexé à la requête. La date de ce certificat ne peut être antérieure de plus de quinze jours à celle de la requête. Il est délivré par l'administration communale.

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. 7

Een als volgt luidend artikel 1759bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Art. 1759bis. — Wanneer een huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, vervalt of eindigt tengevolge van een opzegging, kan de huurder om een verlenging verzoeken.

De verlenging kan slechts worden toegestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen en op voorwaarde dat de huurder het bewijs levert van buitengewone omstandigheden. Behoudens uitdrukkelijk akkoord van de partijen bepaalt de rechter de duur van de verlenging zonder dat deze evenwel één jaar mag overschrijden. In dit geval kan de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan. »

Art. 8

Artikel 2273 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2273. — De rechtsvordering van de verhuurders tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van een jaar.

De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart door verloop van een jaar vanaf de verzending van het verzoek bepaald bij artikel 1728quater. »

Art. 9

Een hoofdstuk XVbis, luidend als volgt, wordt in deel IV, boek IV van het Gerechtelijk Wetboek ingevoegd :

« Hoofdstuk XVbis. — Rechtspleging inzake de huur van goederen.

Art. 1344bis. — Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de pacht kan elke vordering inzake de huur van goederen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vrederecht.

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.

Een getuigschrift van de woonplaats van de onder 3 vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur.

De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om binnen 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. 10

L'application de l'article 1728*bis* du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

a) Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer. Si la date de cette dernière adaptation n'est pas connue, le premier janvier sera considéré comme étant cette date.

Les adaptations ont lieu, durant les années suivantes, au jour anniversaire de l'adaptation précitée.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1982.

b) Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1981, l'adaptation du loyer peut s'opérer dès le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée.

Art. 11

§ 1^{er}. Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 1984, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1984 au plus tôt.

§ 2. Pour les baux à durée déterminée qui sont venus à échéance avant le 1^{er} janvier 1984 et qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 1983 par la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, l'échéance est reportée au 30 juin 1984 au plus tôt.

Le preneur peut mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

§ 3. Toutefois, les baux afférents aux logements qui constituent la résidence principale du preneur, et qui, dans le courant de l'année 1984, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, sont prorogés pour un an.

Cette disposition ne s'applique pas aux baux relatifs à des locaux destinés au logement qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial.

Le preneur peut mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

Art. 10

De toepassing van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

a) Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs. Indien de datum van deze laatste aanpassing niet bekend is, wordt de eerste januari geacht deze datum te zijn.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen op de verjaardag van de voormelde aanpassing.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1982.

b) Voor de huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de huurprijs in toepassing van de voormelde wet had kunnen geschieden.

Art. 11

§ 1. Voor de huurovereenkomsten van onbepaalde tijd afgesloten voor 1 januari 1984, kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984.

§ 2. Voor de huurovereenkomsten van bepaalde tijd die vervallen zijn vóór 1 januari 1984 en die ingevolge de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen werden verlengd tot 31 december 1983, wordt de vervaldatum uitgesteld tot 30 juni 1984 ten vroegste.

De huurder kan de huur beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen.

§ 3. De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die, in de loop van het jaar 1984, vervallen of eindigen tengevolge van een opzegging door de verhuurder, worden verlengd voor één jaar.

Deze bepaling is niet van toepassing op de huurovereenkomsten met betrekking tot voor bewoning bestemde plaatsen die deel uitmaken van een complex dat een handelsinrichting bevat.

De huurder kan de huur beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen.

Art. 12

L'article 1752*bis* du Code civil ne s'applique pas aux baux en cours.

Art. 13

Si des mesures de modération de revenus sont prises, le Roi peut, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres :

1° prendre des mesures réglant, pour l'année 1984, l'adaptation des loyers et la prorogation des baux. Pour l'établissement de cette réglementation Il prendra pour modèle les dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

2° différer la mise en vigueur ou l'application des articles 10 et 11 jusqu'au 31 décembre 1984;

3° adapter les dispositions des articles 10 et 11 en vue de leur application ultérieure.

Art. 14

Sont abrogées :

1° la loi du premier jour complémentaire an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

2° la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et d'autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Art. 15

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1984.

Bruxelles, le 6 décembre 1983.

Le Président du Sénat,

Art. 12

Artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

Art. 13

Indien maatregelen tot inkomensmatiging worden uitgevaardigd, kan de Koning bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit :

1° maatregelen nemen tot regeling, voor het jaar 1984, van de aanpassing van de huurprijzen en van de verlenging van de huurovereenkomsten. Voor de vaststelling van deze reglementering zal Hij rekening houden met de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerende goed verlenen;

2° de inwerkingtreding of de toepassing van de artikelen 10 en 11 verdagen tot 31 december 1984;

3° de bepalingen van de artikelen 10 en 11 aanpassen met het oog op hun latere toepassing.

Art. 14

Opgeheven worden :

1° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz. vooreer in werkelijke dienst te gaan;

2° de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Art. 15

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1984.

Brussel, 6 december 1983.

De Voorzitter van de Senaat,

E. LEEMANS

Les Secrétaires,

De Secretarissen.

J. COEN
J. DE SERANNO