

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

27 OKTOBER 1982

WETSVOORSTEL

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

(Ingediend door de heren Van den Bossche en B. Cools)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Met dit voorstel willen wij de stijging van de huurprijzen gedurende het jaar 1983 beperken. Daarmee sluiten wij aan bij de wet van 24 december 1981, en bij de voorgaande, ondertussen afgeschafte, tijdelijke huurwetten die telkens een al te snelle stijging van de huurprijzen afremden.

De eerste wet, die een beperking oplegde aan de huurprijsstijgingen, dateert onderhand al van 1975. Elk jaar werd een nieuwe wet aangenomen, om de huurovereenkomsten te regelen, waarbij die wetten dikwijls een aantal wijzigingen ondergingen. Vooral de wet van 23 december 1980 voerde nogal wat wijzigingen in. Wij zijn er ons van bewust dat dit geen goede manier van legifereren is.

Sinds 1977 echter belooft de regering dat zij initiatieven zal nemen om de huurwetgeving te hervormen. Verschillende ontwerpen zijn daarvoor ingediend in het parlement, en wij hebben steeds aangedrongen op en constructief meegewerkt aan de bespreking daarvan. Diverse regeringswisselingen deden deze ontwerpen echter onder het stof verdwijnen. De huidige regering heeft nog geen enkel initiatief genomen voor de globale en definitieve herziening van de huurwetgeving. Er moet absoluut vermeden worden dat op 1 januari 1983 een systeem van volledige vrijheid opnieuw van kracht wordt. Dit zou leiden tot enorme huurprijsstijgingen, en de huurder totaal onbeschermd laten tegen huurverhogingen en het beëindigen van de huurovereenkomst door de eigenaar-verhuurders. Iedereen is het er over eens dat het noodzakelijk en dringend is te komen tot een vaststaande en definitieve regeling van de huurovereenkomsten, maar zolang die er niet is, mogen we niet in een vacuüm belanden.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

27 OCTOBRE 1982

PROPOSITION DE LOI

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

(Déposée par MM. Van den Bossche et B. Cools)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi vise à limiter la hausse des loyers durant l'année 1983. Elle s'inscrit donc dans la ligne de la loi du 24 décembre 1981 et des lois précédentes, entre-temps abrogées, qui réglaient temporairement les loyers et ont empêché une augmentation trop rapide de ceux-ci.

La première loi qui a imposé une limitation de la hausse des loyers date déjà de 1975. Depuis lors, une nouvelle loi, comportant souvent certaines modifications par rapport à la précédente, a été votée chaque année afin de régler les baux. Les modifications apportées par la loi du 23 décembre 1980 furent même particulièrement nombreuses. Nous n'ignorons pas que cette façon de procéder ne constitue pas une bonne manière de légiférer.

Depuis 1977, le Gouvernement a pourtant promis de prendre des initiatives en vue de réformer la législation sur les loyers et différents projets visant à réaliser cette réforme ont été déposés au Parlement. Nous en avons toujours réclamé l'examen et nous avons toujours participé à celui-ci de manière constructive. Ces projets sont cependant restés en souffrance à la suite de plusieurs changements de gouvernement. Le gouvernement actuel n'a encore pris aucune initiative en vue d'une révision globale et définitive de cette législation. Or, il faut éviter à tout prix le retour à une liberté totale en matière de baux à partir du 1^{er} janvier 1983, car cette liberté se traduirait par d'énormes augmentations de loyer et laisserait les locataires sans aucune protection contre ces augmentations et contre la résiliation des baux par les propriétaires-bailleurs. Tout le monde est d'accord pour reconnaître qu'il est indispensable et urgent de soumettre les baux à une réglementation constante et définitive, mais nous devons combler le vide juridique aussi longtemps que cette réglementation n'existe pas.

Daarom stellen wij deze wet voor tijdelijke regeling van de huurovereenkomsten voor. Zij strekt er in de eerste plaats toe de huren met niet meer dan 5 % te laten stijgen en de huurder te beschermen tegen willekeurige opzegging door de verhuurder.

Volgens de prognoses van het Planbureau zal de stijging van de levensduurte, in het jaar 1982 9,6 % bedragen. (Planbureau, de economische vooruitzichten voor de middellange termijn, lenteprojectie 1982).

Ten einde dit hoge inflatiecijfer te drukken, en nu we nog in een fase van selectieve prijzenstop zitten, is het goed de prijsstijging van een levensnoodzakelijk produkt als een woning te beperken. Bovendien worden momenteel de inkomens van alle inkomenstrekkers aan banden gelegd.

Uit studies blijkt dat de gemiddelde werknemer op 1 januari 1983 ongeveer 4,5 % van zijn koopkracht zal ingeboet hebben door de niet-aanpassing van lonen aan de index. Daarnaast wordt het inkomen nog verder aangetast door maatregelen zoals de vermindering van de kinderslag en de inhouding ten laste van alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen. Vermits de werknemers en andere inkomenstrekkers hun inkomen in 1982 veel minder dan de inflatie zien stijgen, stellen wij dan ook voor de huurprijsstijging tot maximum 5 % te begrenzen. De werknemer zal dan voor deze levensnoodzakelijke behoefte geen koopkrachtverlies lijden. De inkomens van de verschillende categorieën inkomenstrekkers zullen in gelijke mate stijgen, wat niet meer dan rechtvaardig is. En het zal de strijd tegen de inflatie ten goede komen.

Ons voorstel neemt grotendeels de wet van 24 december 1981 over, met aanpassing van de data. Daarnaast stellen we enkele wijzigingen voor, waarbij we teruggrijpen naar een aantal o.i. ten onrechte afgeschafte bepalingen uit vroegere tijdelijke huurwetten. De voorgestelde wijzigingen zullen de regeling klaarder, eenvoudiger en minder betwistbaar maken, en de bressen dichten die de laatste jaren geslagen waren in de bescherming van de huurder.

Artikel 1

Dit artikel omschrijft het toepassingsgebied van de wet en het neemt letterlijk de tekst van artikel 1 van de wet van 24 december 1981 over.

Art. 2

Dit artikel is nieuw. Het voert opnieuw de regel in dat de huurprijs nooit hoger mag liggen dan de mathematische aanpassing van de basishuurprijs aan de stijging van de index van de consumptieprijzen. Dat werd reeds bepaald door artikel 2 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, maar deze wet werd afgeschaft door de wet van 23 december 1980. Het is nochtans de logica zelf dat een wet, die als hoofdbedoeling heeft de stijging van de huurprijzen te matigen, in de eerste plaats bepaalt dat deze huurprijzen nooit sneller mogen stijgen dan de index.

Artikel 2 bepaalt ook de wijze waarop de aanpassing aan de stijging van de levensduurte gebeurt. De aanpassing mag slechts één maal per jaar, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, en moet aangevraagd worden door de betrokken partij. Indien deze partij de aanvraag later doet dan op de verjaardag van de huurovereenkomst, mag deze aanvraag in geen geval meer dan drie maanden terugwerken.

C'est pourquoi nous déposons la présente proposition qui vise à régler cette matière à titre temporaire et, tout d'abord, à limiter la hausse des loyers à 5 % et à empêcher que le preneur puisse se voir signifier un congé de manière arbitraire par le bailleur.

Selon les prévisions du Bureau du Plan, le coût de la vie augmentera de 9,6 % en 1982 (Bureau du Plan, Les perspectives économiques à moyen terme, projection de printemps 1982).

Afin de réduire ce taux d'inflation élevé, il convient, en cette période de blocage sélectif des prix, de limiter le renchérissement du produit de première nécessité qu'est le logement. Il ne faut pas non plus oublier que tous les revenus font actuellement l'objet de mesures de modération.

Il ressort d'études effectuées qu'au 1^{er} janvier 1983 les travailleurs auront perdu en moyenne environ 4,5 % de leur pouvoir d'achat par suite de la non-indexation des salaires. En outre, le revenu des travailleurs subit une érosion supplémentaire du fait de mesures telles que la diminution des allocations familiales et la retenue opérée à charge des isolés et des ménages sans enfant. Etant donné que la progression des revenus des travailleurs et autres bénéficiaires est largement inférieure en 1982 au taux d'inflation, nous proposons de limiter la hausse des loyers à 5 %. La satisfaction de ce besoin de première nécessité n'entraînera ainsi aucune réduction du pouvoir d'achat des travailleurs. En outre, les revenus des différentes catégories de bénéficiaires augmenteront de manière uniforme, ce qui n'est que juste, et cette limitation contribuera à la lutte contre l'inflation.

Notre proposition reprend en grande partie la loi du 24 décembre 1981, les dates étant bien entendu adaptées. Toutefois, nous proposons quelques modifications pour lesquelles nous nous inspirons d'un certain nombre de dispositions qui figuraient dans des lois antérieures réglant temporairement les loyers et qui ont, selon nous, été abrogées à tort. Ces modifications rendront la réglementation en la matière plus claire, plus simple et moins contestable et colmateront les brèches qui ont été ouvertes ces dernières années dans la protection du locataire.

Article 1

Cet article définit le champ d'application de la loi et reprend le texte intégral de l'article 1^{er} de la loi du 24 décembre 1981.

Art. 2

Cet article est nouveau. Il réintroduit la règle selon laquelle le loyer ne peut jamais excéder le montant résultant de l'adaptation mathématique du loyer de base à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation. Cette disposition figurait déjà à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, mais cette loi a été abrogée par la loi du 23 décembre 1980. La logique même exige toutefois qu'une loi dont l'objectif premier est de modérer la hausse des loyers dispose en premier lieu que ces loyers ne peuvent jamais augmenter plus rapidement que l'index.

L'article 2 détermine également la manière dont les loyers sont adaptés à l'augmentation au coût de la vie. Le rajustement ne peut se faire qu'une seule fois par an, au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, et doit être demandé par la partie intéressée. Si celle-ci demande le rajustement après cette date, l'effet rétroactif de sa demande ne peut en aucun cas excéder trois mois.

Art. 3

Hierdoor wordt bepaald dat de huren in de loop van 1983 met niet meer dan 5 % mogen stijgen. De tekst van het artikel is dezelfde als die van artikel 2 van de wet van 24 december 1981, mits aanpassing van de data en het percentage.

Art. 4

Wij stellen voor terug te grijpen naar bepalingen uit vroegere wetten. Het hier voorgestelde artikel 4 bepaalt zeer duidelijk dat bij verlenging of overdracht van een huurovereenkomst, of bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst de huurprijs niet mag verhoogd worden. Een huurprijsverhoging is natuurlijk wel mogelijk in de gevallen aangeduid in § 2 van artikel 3, bijvoorbeeld als de verhuurder veranderingswerken uitvoerde die de woonkwaliteit verbeteren.

Maar de bestaande praktijk om de huurprijs fors te verhogen telkens een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten, jaagt de huurprijzen en de inflatie de hoogte in. Als men de mogelijkheid de huren te verhogen bij een nieuwe overeenkomst open laat, is dit bovendien een uitnodiging aan grote huiseigenaars om zich zo snel mogelijk van hun huurder te ontdoen, desnoods door inbreuk op of omzeiling van de verlenging bepaald bij de wet, met het oog op de hogere huurprijs die men van een nieuwe huurder kan bekomen. Dit alles is volledig in tegenspraak met de filosofie van de tijdelijke huurwetten.

Dit artikel heeft dus tot doel dat het bedrag van de huur, zoals dat voortvloeit uit de toepassing van de artikelen 2 en 3 van deze wet, ongewijzigd moet blijven wanneer de huurovereenkomst verlengd of overgedragen wordt, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten. Indien zo'n nieuwe overeenkomst echter gesloten wordt tussen één of verscheidene nieuwe partijen, en indien de oude huurovereenkomst niet bepaalde dat de huurprijs periodiek kon schommelen, menen wij dat het billijk is dat de formule voor de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte mag ingelast worden.

Art. 5

Dit artikel schrijft de automatische verlenging van de huurovereenkomsten tot 31 december 1983 voor. De wijzen waarop de verlenging kan beëindigd worden zijn limitatief in het artikel bepaald. De tekst van het artikel is dezelfde als die van artikel 4 van de wet van 24 december 1981, met nochtans één wijziging bij § 4, c. De definitie van herbouw, die opgenomen was in de wet van 10 april 1975 en in de wetten van 27 december 1977, 13 november 1978 en 24 december 1979, werd geschrapt uit de twee laatste tijdelijke huurwetten. Wij voeren ze hier opnieuw in. Door duidelijk te bepalen dat de verbouwing moet voorafgegaan worden door het afbreken van op zijn minst een deel van de ruwbouw, wordt vermeden dat de eigenaar de overeenkomst al te snel beëindigt. Bij oude woningen, waarvan de meeste huren zeer laag zijn, is het niet zo moeilijk drie maal de jaarlijkse huurprijs te bereiken bij aanpassingswerken. Saneringen en verbouwingen moeten aangemoedigd worden, maar mogen er niet toe leiden dat de oorspronkelijke bewoners moeten verhuizen. Daarom moet vermeden worden dat de huurders te gemakkelijk kunnen worden buitengezet.

Art. 6

Dit artikel herneemt integraal de tekst van artikel 6 van de wet van 24 december 1981.

Art. 3

Cet article dispose que les loyers ne peuvent augmenter de plus de 5 % au cours de l'année 1983. Le texte est identique à celui de l'article 2 de la loi du 24 décembre 1981, hormis les dates et le pourcentage qui ont été adaptés.

Art. 4

Nous nous inspirons des dispositions des lois antérieures. L'article 4 que nous proposons dispose très clairement que le loyer ne peut être augmenté en cas de prorogation ou de cession du bail, ni lors de la conclusion d'un nouveau bail. Il est toutefois évident que le bailleur peut augmenter le loyer dans les cas prévus au § 2 de l'article 3, par exemple lorsqu'il a effectué dans son immeuble des travaux de transformation destinés à en améliorer l'habitabilité.

La pratique actuelle qui consiste à augmenter sensiblement le loyer chaque fois qu'un nouveau bail est conclu provoque toutefois une escalade des loyers et de l'inflation. Laisser la possibilité d'augmenter les loyers lors de la conclusion d'un nouveau bail ne peut qu'inciter les grands propriétaires immobiliers à congédier le plus rapidement possible leurs locataires, au besoin en ignorant ou en contournant l'obligation de prorogation prévue par la loi, en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer supérieur. Toutes ces pratiques sont en contradiction flagrante avec la philosophie des lois temporaires relatives aux loyers.

Cet article dispose par conséquent que le montant du loyer, tel qu'il résulte de l'application des articles 2 et 3 de la présente loi, ne peut être modifié lorsque le bail est prorogé ou cédé ou lorsqu'un nouveau bail est conclu. Toutefois, lorsqu'un nouveau bail est conclu entre des parties dont l'une ou les deux ne sont plus les mêmes et que l'ancien bail ne prévoyait pas de rajustement périodique du loyer, il est équitable à notre avis que la formule d'adaptation du loyer au coût de la vie puisse y être insérée.

Art. 5

Cet article prévoit la prorogation automatique des baux jusqu'au 31 décembre 1983. Il énumère également de manière limitative les cas où il peut être mis fin au bail pendant cette période de prorogation. Le texte de cet article est identique à celui de l'article 4 de la loi du 24 décembre 1981, hormis une modification au § 4, c. La définition de la reconstruction, qui figurait dans la loi du 10 avril 1975 et dans les lois du 27 septembre 1977, du 13 novembre 1978 et du 24 décembre 1979, n'avait pas été reprise dans les deux dernières lois provisoires sur les loyers. Nous la réintroduisons dans la présente proposition. Le fait de prévoir que toute transformation doit être précédée de la démolition d'une partie au moins du gros œuvre dissuadera le propriétaire de résilier trop rapidement le bail. Dans le cas d'habitations anciennes dont le loyer est souvent peu élevé, le coût de travaux de transformation atteint assez facilement le triple du montant du loyer annuel. Les assainissements et transformations doivent être encouragés, mais ils ne peuvent avoir pour effet de chasser les habitants. Il faut donc empêcher que les locataires puissent être congédiés trop facilement.

Art. 6

Cet article reprend intégralement le texte de l'article 6 de la loi du 24 décembre 1981.

Art. 7

Wij lezen in het verslag van de Commissie voor de Justitie van de Kamer (Stuk n° 707/3, zitting 1980-1981) dat, bij de bespreking van de wet van 23 december 1980, de commissie eenparig betreurde dat de verplichting een verzoeningsprocedure in te stellen vooraleer te mogen dagvaarden, wegviel. De Commissie erkent daarbij de doeltreffendheid van deze procedure, die rechtsbedeling toegankelijker, en die de verhouding tussen rechtzoekenden en rechtbanken menselijker heeft gemaakt. Tot slot stelde het verslag: « De verplichte minnelijke schikking zal zo spoedig mogelijk na een regerings- of parlementair initiatief opnieuw worden ingesteld ». Verleden jaar werd dit nochtans nagelaten.

Daarom stellen we nu het opnieuw invoeren van de verplichte verzoeningsprocedure voor.

Art. 8 en 9

De wet van 24 december 1981 wordt opgeheven en deze nieuwe wet treedt in werking op 1 januari 1983.

L. VAN DEN BOSSCHE
B. COOLS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing of welkdanige overeenkomsten onder bezwarende titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of ambachtelijke doeleinden, met inbegrip ondermeer 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 huur-overeenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

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

Art. 2

§ 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.

Art. 7

Le rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre (Doc. n° 707/3, session 1980-1981) mentionne que, lors de la discussion du projet devenu la loi du 23 décembre 1980, les membres de la Commission ont regretté unanimement la suppression de l'obligation d'engager une procédure de conciliation avant d'assigner en justice. La Commission a reconnu l'efficacité de cette procédure qui a rendu l'administration de la justice plus accessible et humanisé les relations entre justiciables et tribunaux. Le rapport précise en guise de conclusion: « Cette obligation de conciliation sera établie dès que possible par voie gouvernementale ou parlementaire ».

Aucune initiative en ce sens n'a cependant été prise l'année dernière. C'est pourquoi nous proposons de rétablir l'obligation d'engager une procédure de conciliation.

Art 8 et 9

La loi du 24 décembre 1981 est abrogée et la présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1983.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

§ 1^{er}. 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'immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou artisanal, 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.

§ 3. Elle 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^{er}. 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. L'adaptation s'effectue sur la base de l'indice des prix à la consommation.

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

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. Bij 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. 3

§ 1. Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuur 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 eisenbaar is, verhoogd met 5 %.

§ 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 goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van degene die het verkrijgt, verbeterings- of verbouwingswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand der partijen die 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, waarvan de stukken ter staving moeten voorgelegd worden.

Art. 4

§ 1. Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig de artikelen 2 en 3 blijft van toepassing tot 31 december 1983 zelfs wanneer de huurovereenkomst wordt verlengd of overgedragen, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen.

§ 2. In geval een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen één of meerdere nieuwe partijen :

1° mag, indien bedongen was dat de huurprijs periodiek zou schommelen, de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de artikelen 2 en 3 van deze wet;

2° mag, indien niet bedongen was dat de huurprijs periodiek zou schommelen, de formule voorgeschreven bij artikel 2 van deze wet worden ingelast in de huurovereenkomst zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 3 van deze wet.

Le loyer de base est celui qui a été convenu ou qui a été fixé par le juge, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques expressément imposés au 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 bail est entré en vigueur. Toutefois, en cas d'adaptation du loyer prévue ou autorisée par la loi, l'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui à partir duquel l'adaptation du loyer produit ses effets.

§ 2. L'adaptation est facultative; elle n'est effectuée qu'à la demande des parties concernées; la rétroactivité de la demande ne peut excéder trois mois.

Art. 3

§ 1^{er}. 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 5 %.

§ 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 ou de transformation qui augmentent la valeur de 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 charges.

Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles, dont les documents à l'appui doivent être produits.

Art. 4

§ 1^{er}. Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément aux articles 2 et 3 reste applicable jusqu'au 31 décembre 1983 même si le bail est prorogé ou cédé ou si un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties.

§ 2. Lorsqu'un nouveau bail est conclu entre des parties dont l'une ou les deux ne sont plus les mêmes :

1° le nouveau loyer ne peut excéder le montant résultant de l'application des articles 2 et 3 de la présente loi lorsque le bail précédent prévoyait l'adaptation périodique du loyer;

2° la formule prescrite à l'article 2 de la présente loi peut être insérée dans le bail, sans déroger aux dispositions de l'article 3 de la présente loi, lorsque le bail précédent ne prévoyait pas l'adaptation périodique du loyer.

Art. 5

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

§ 2. De huurder geniet van het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed of een gedeelte ervan.

§ 3. De huurder kan nochtans tijdens deze periode van verlenging 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 aangezekend schrijven.

§ 4. Degene die het genot van het goed verschaft kan de intrekking van de verlenging slechts eisen 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 contractuele verhoudingen tussen de huurder en degene die het genot van het goed verschaft, onmogelijk maakt;

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

c) 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 sloping, van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs.

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

§ 5. Bij intrekking van de verlenging gegrond op § 4, b) of c), dient de opzegging te geschieden bij een ter post aangetekend schrijven met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzeggingstermijn wordt aangegeven.

§ 6. Het goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet aan 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 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 hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1 tot 6 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan te algemene nutte wordt onteigend of verworven.

Art. 5

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

§ 2. Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble.

§ 3. Le preneur peut toutefois, durant cette période de prorogation du bail, mettre fin à celui-ci à tout moment en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

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

§ 4. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut demander 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 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.

Est 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.

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

§ 5. En cas de retrait de la prorogation en vertu du § 4, b ou c, le congé doit être donné par lettre recommandée à la poste, en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux, et il doit mentionner le motif exact et le délai pour lesquels il est donné.

§ 6. L'occupation ou 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.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation prévue ou 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.

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

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

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

Een vordering die geheel of ten dele gegrond is op deze wet is niet ontvankelijk als de eiser niet vooraf de vrede-rechter heeft verzocht de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen. De griffier geeft daarvan een ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgelegd en op de uitgifte van het formulier van tenuitvoerlegging vermeld.

Wordt er geen overeenstemming bereikt, dan mag de rechter de partijen horen, als zij aanwezig zijn, en over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien de verweerder niet tot verzoening is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de aanlegger, de volgende terechtzitting vast, waartoe de verweerder, na storting van de kosten door de aanlegger, wordt opgeroepen bij gerechtsbrief van de griffier, overeenkomstig artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek.

Art. 8

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. 9

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1983.

14 oktober 1982.

L. VAN DEN BOSSCHE
B. COOLS

En outre, elles 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. 6

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

Art. 7

Une action fondée en tout ou en partie sur la présente loi n'est pas recevable si le demandeur n'a pas présenté au préalable au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le greffier appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

A défaut d'accord, le juge peut, si les parties sont présentes, les entendre et statuer en la cause, à moins qu'une partie demande remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si la partie défenderesse ne s'est pas présentée en conciliation, le juge fixe, en présence du demandeur, la prochaine audience à laquelle, moyennant consignation des frais par le demandeur, le défendeur est convoqué par pli judiciaire du greffier, conformément à l'article 46 du Code judiciaire.

Art. 8

La loi du 23 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est abrogée.

Art. 9

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

14 octobre 1982.