

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1974-1975

16 JANUARI 1975.

**Ontwerp van wet betreffende
de huurprijzen van woningen.**

MEMORIE VAN TOELICHTING

Het is aan de aandacht van de Regering niet ontsnapt dat, vooral tijdens het laatste jaar, de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen een merkelijke invloed heeft gehad op de verhoging van de huurprijzen.

Het versneld tempo van deze verhogingen heeft zeker een ernstige weerslag op het budget van vele gezinnen. Dit is tot uiting gekomen in de suggesties en ook in de klachten van overdreven huurprijsverhogingen die door de bevolking aan de Regering werden gedaan.

Dit ontwerp streeft dientengevolge twee doelstellingen na :

Enerzijds, het verplicht stellen van één enkele formule van verhoging der huurprijzen wanneer de partijen zijn overeengekomen de huurprijs aan een indexcijfer of aan het indexcijfer der consumptieprijzen te koppelen. Het blijkt inderdaad dat bij de berekening van deze verhoging veelvuldig gebruik gemaakt wordt van formules die niet alleen niet beantwoorden aan de mathematische juiste stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen, maar soms ook zo worden gesteld dat zij een overdreven prijsstijging voor gevolg hebben; bij voorbeeld wanneer de stijging van het indexcijfer der consumptieprijzen wordt toegepast op een reeds omgerekende basishuurprijs.

De door het ontwerp vooropgestelde formule is de enige die op mathematisch juiste wijze de verhouding weergeeft tussen de verhoging van een huurprijs en de basisprijs ervan, rekening houdend met de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1974-1975

16 JANVIER 1975.

**Projet de loi relatif
aux loyers des immeubles d'habitation.**

EXPOSE DES MOTIFS

Il n'a pas échappé à l'attention du Gouvernement que, surtout au cours de la dernière année, l'augmentation de l'indice des prix à la consommation a eu une influence marquée sur la hausse des loyers.

Il est certain que le rythme accéléré de cette hausse a un effet important sur le budget de nombreuses familles. Ceci est apparu à l'occasion de certaines suggestions ou de plaintes adressées au Gouvernement concernant des augmentations de loyers manifestement exagérées.

Le présent projet de loi poursuit deux objectifs :

D'une part, imposer une seule formule d'augmentation du prix des loyers si les parties ont convenu de lier le prix du loyer à un indice ou à l'indice des prix à la consommation. Il apparaît, en effet, que pour le calcul de cette augmentation on use fréquemment de formules qui, non seulement ne répondent pas à l'augmentation mathématiquement exacte de l'indice des prix à la consommation, mais sont parfois établies de telle façon qu'elles occasionnent des augmentations de prix du loyer beaucoup trop élevées; par exemple, lorsque l'augmentation de l'indice est appliquée à un loyer de base déjà rajusté.

La formule fixée par le présent projet est la seule qui exprime de manière mathématiquement exacte la relation entre l'augmentation du prix du loyer et le prix de base de celui-ci, en tenant compte des variations de l'indice des prix à la consommation.

Anderzijds beoogt het ontwerp een reglementering in te stellen om het versneld tempo van de stijging van de huishuren af te remmen, bijzonder wat de huurprijs aangaat van de kleine en middelmatige woningen en dit door middel van het vastleggen van de basishuurprijs, de daarop toe te passen stijgingscoëfficiënt en door het bepalen van de termijn gedurende dewelke de vastgestelde stijgingscoëfficiënt van toepassing blijft.

Deze tweede doelstelling geldt zoals gezegd de kleine en middelmatige woningen.

Als kleine en middelmatige woningen worden aangezien: de eengezinswoningen en appartementen die een kadastraal inkomen hebben waarvan het bedrag lager ligt dan het gemiddeld kadastraal inkomen berekend naar verhouding van het aantal inwoners der gemeenten en het aantal woningen ervan.

Uit de gegevens van de woningtelling 1970 blijkt dat het Rijk het aantal particuliere woningen en woongebouwen in totaal 2.893.409 bedraagt, waarvan 1.572.438 door de eigenaar zelf zijn bewoond en 1.235.686 zijn verhuurd (1.193.817 ongemeubeld en 41.869 gemeubeld).

Het verschil tussen 2.893.409 en 2.808.124, zijnde 85.285, zijn woningen met bijzondere bestemming.

Uit de gegevens betreffende de kadastrale inkomens kan opgemaakt worden dat voor het jaar 1967 er in België ongeveer 2.800.000 woongebouwen werden geteld.

De gegevens verstrekt door de telling en door het kadastral stemmen dus praktisch overeen, rekening houdend met de aangroei tijdens drie jaren.

Het totaal aantal woningen wordt als volgt onderverdeeld:

- 30 pct. in de gemeenten van minder dan 5.000 inwoners;
- 30 pct. in de gemeenten van 5.000 tot minder dan 30.000 inwoners;
- 40 pct. in de gemeenten van 30.000 inwoners en meer.

In de eerste categorie gemeenten (minder dan 5.000 inwoners), worden zeven op tien woningen door de eigenaar zelf bewoond; dit getal bedraagt zes voor de tweede categorie (gemeenten van 5.000 tot minder dan 30.000 inwoners) en vier voor de derde categorie (gemeenten van 30.000 inwoners en meer).

Dit ontwerp houdt, voor de toepassing van de maatregelen ter bescherming van zekere huurders (artikel 3 van het ontwerp) rekening met maximum kadastrale inkomens, die respectievelijk voor de hierboven vermelde categorieën van gemeenten als volgt vastgesteld zijn:

- 10.000 frank voor de eerste categorie;
- 12.000 frank voor de tweede categorie;
- 20.000 frank voor de derde categorie.

60 pct. van de woningen van het Rijk hebben een kadastraal inkomen dat lager ligt dan deze maxima, en 45 pct. van de woningen van het Rijk (verhuurde woningen) zullen

D'autre part, le projet vise à instaurer une réglementation pour freiner le rythme accéléré de l'augmentation des loyers, spécialement en ce qui concerne les habitations appartenant à des catégories modestes ou moyennes et ceci en fixant le prix de base du loyer, le coefficient d'augmentation qui peut lui être appliqué et le délai pendant lequel ledit coefficient reste d'application.

Ce deuxième but concerne, comme nous l'avons dit, les catégories de petites et moyennes habitations.

Peuvent être considérées comme petites et moyennes habitations, les habitations et appartements unifamiliaux qui ont un revenu cadastral dont le montant est inférieur au revenu cadastral moyen fixé par rapport au nombre d'habitants de la commune et au nombre d'habitations de celle-ci.

Il résulte des données du recensement des habitations pour l'année 1970, que le nombre de maisons, parties de maisons, appartements ou logements, affectés à l'usage d'habitation est, pour le Royaume, de 2.893.409 dont 1.572.438 sont occupés par le propriétaire lui-même et 1.235.686 sont loués (1.193.817 non meublés et 41.869 meublés).

La différence entre 2.893.409 et 2.808.124, soit 85.285 représente les immeubles ayant une destination spéciale.

Des données relatives aux revenus cadastraux on peut établir qu'en 1967, la Belgique comptait 2.800.000 immeubles d'habitation.

Les données fournies par le recensement et par le cadastre correspondent donc manifestement, compte tenu de la croissance de la construction pendant trois ans.

Le nombre total des habitations est réparti comme suit:

- 30 p.c. dans les communes de moins de 5.000 habitants;
- 30 p.c. dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement;
- 40 p.c. dans les communes de 30.000 habitants et plus.

Dans la première catégorie de communes (moins de 5.000 habitants), sept immeubles sur dix sont occupés par le propriétaire lui-même; ce nombre est de six pour la deuxième catégorie (communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement) et de quatre pour la troisième catégorie (communes de 30.000 habitants et plus).

Le présent projet tient compte, pour l'application des mesures visant à protéger certains locataires (article 3 du projet), de revenus cadastraux maxima qui sont fixés respectivement pour les catégories de communes énumérées ci-dessus à:

- 10.000 francs pour la première catégorie;
- 12.000 francs pour la deuxième catégorie;
- 20.000 francs pour la troisième catégorie.

60 p.c. des habitations du Royaume ont un revenu cadastral inférieur à ces maxima et 45 p.c. des habitations du Royaume (habitations louées) tomberont sous l'applica-

onder toepassing vallen van de maatregelen vastgesteld bij artikel 3 van dit ontwerp.

Om de tweede doelstelling te verwezenlijken bepaalt het ontwerp dat voor de kleine en middelmatige woningen de basishuurprijs zal vastgelegd worden op de datum van 1 januari 1973 of op de datum van het afsluiten van de huurovereenkomst ingeval deze na gestelde datum van 1 januari 1973 is aangegaan. Deze aldus vastgestelde basishuurprijs zal vanaf het inwerking treden van de wet slechts kunnen verhoogd worden bij toepassing van een vermenigvuldigingscoëfficiënt die jaarlijks door de Koning wordt vastgesteld.

De verhoging van de huurprijs zal slechts mogen gebeuren op basis van een eventueel volgens de in artikel 2 vermelde formule aangepaste huurprijs, wanneer tussen partijen werd overeengekomen de huurprijs te koppelen aan de schommelingen van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen. Indien de huurprijs niet gekoppeld is aan het indexcijfer, kan deze verhoogd worden door toepassing van de vermenigvuldigingscoëfficiënt.

Het ligt in de bedoeling van de Regering met dit ontwerp, gedurende een bepaalde tijd, een stabiliteit te bereiken qua huurprijzen der woningen, bijzonder voor de kleine en middelmatige woningen en eveneens zekere praktijken te verhinderen die aanleiding gaven tot een overdreven verhoging der huurprijzen.

Ontleding der artikelen.

Artikel 1.

Artikel 1 onderwerpt aan de bepalingen van deze wet de huurovereenkomsten, of ze geschreven zijn of niet, d.w.z. alle huurovereenkomsten behalve de handelshuurovereenkomsten, de pachtovereenkomsten en de huurovereenkomsten afgesloten door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

De huurovereenkomsten die bij het ontwerp bedoeld worden, hebben betrekking op huizen, gedeelten van huizen, en appartementen, gemeubled of niet, welke hoofdzakelijk als woning dienen, evenals de aanhankelijkheden van deze onroerende goederen, zoals garages, parkeerplaatsen, hovingen, enz...

De verhuurde plaatsen moeten hoofdzakelijk als woning dienen, wat bij voorbeeld niet uitsluit dat een ambachtsman er een werkplaats zou inrichten, daar de werkplaats beschouwd wordt als één geheel uitmakend met de woning. Bovendien moeten de gehuurde plaatsen het hoofdverblijf van de huurder vormen, zodat de bepalingen van dit ontwerp niet toepasselijk zullen zijn op de seizoenverhuringen en de tweede verblijfplaatsen.

Worden eveneens bedoeld de aanhankelijkheden van de onroerende goederen zoals de hovingen, garages, parkeerplaatsen, wat voor de verhuurder de mogelijkheid uitsluit om de huurprijs van deze aanhankelijkheden te verhogen zonder rekening te houden met de bepalingen van dit ontwerp.

tion des mesures fixées par l'article 3 du présent projet de loi.

Pour réaliser le deuxième objectif, le projet de loi dispose que, pour les petites et moyennes habitations, le prix de base du loyer sera fixé à la date du 1^{er} janvier 1973 ou à la date de l'établissement du bail si celui-ci a été conclu après le 1^{er} janvier 1973. Ce prix de base du loyer ainsi établi, ne pourra, à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, être augmenté que par application d'un coefficient de multiplication, fixé annuellement par le Roi.

L'augmentation du loyer ne pourra être réalisée que sur base d'un loyer éventuellement rajusté selon la formule définie à l'article 2, si les parties avaient convenu de lier l'augmentation du prix du loyer aux variations de l'indice des prix à la consommation. Au cas où le loyer n'est pas lié à l'indice, celui-ci peut être augmenté par application du coefficient de multiplication.

Par ce projet, le Gouvernement vise à atteindre, durant un certain temps, une stabilité du prix des loyers des maisons et des logements, spécialement en ce qui concerne les petites et moyennes habitations; il veut également empêcher certaines pratiques qui ont provoqué une hausse exagérée du prix des loyers.

Analyse des articles.

Article 1^{er}.

L'article 1^{er} soumet aux dispositions de la loi des baux à loyer, qu'ils soient écrits ou verbaux, c'est-à-dire en fait, tous les baux, à l'exclusion des baux commerciaux, des baux à ferme et des baux conclus par les sociétés immobilières de service public.

Les baux visés par le projet concernent des maisons, parties de maisons et appartements, meublés ou non, affectés principalement à l'usage d'habitation, ainsi que les dépendances de ces immeubles telles que garages, parkings, jardins, etc...

Les lieux loués doivent être affectés principalement à l'usage d'habitation, ce qui n'exclut pas, par exemple, qu'un artisan puisse y avoir un atelier: l'atelier étant considéré comme formant un tout avec l'habitation. En outre, les lieux loués doivent constituer l'habitation principale du locataire; ainsi, les dispositions du présent projet ne seront pas applicables aux locations saisonnières et aux résidences secondaires.

Sont visées également les dépendances des immeubles telles que jardins, garages, parkings, ce qui exclut la possibilité pour le bailleur d'augmenter le loyer de ces dépendances sans tenir compte des dispositions légales qui font l'objet du présent projet.

Artikel 2.

Dit artikel legt één enkele indexeringsformule op voor de aanpassing van de huurovereenkomsten, in de mate waarin de huurprijs reeds aan een indexclausule onderworpen is. Het is de enige beschermingsmaatregel ten voordele van de huurders van plaatsen waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan dat vermeld in artikel 3. De opgelegde formule is de volgende :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basis indexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

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

De verhuurder zal dus niet langer aan de huurder om het even welke formule mogen opleggen wanneer de afgesloten overeenkomst het bedrag van de huurprijs koppelt aan de schommelingen van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen. Aldus is bij voorbeeld verboden een formule waarbij de huurprijs zou kunnen verhoogd worden met een percent dat gelijk is aan het aantal punten waarmede het indexcijfer gestegen is (5 punten van de index = 5 pct. verhoging van de huurprijs) of nog, de formule die een verhoging zou toestaan van een huurprijs die reeds werd aangepast.

Het is duidelijk, zoals in de commentaar bij artikel 9 wordt uiteengezet, dat elke tussen partijen overeengekomen clausule, die voor de huurder voordeliger is, toepasselijk blijft en dat deze wet niet voor gevolg heeft dat een indexclausule in de huurovereenkomsten moet worden opgenomen.

In dit artikel wordt gepreciseerd dat de basishuurprijs die is welke tussen partijen werd overeengekomen; voor de berekening van de aanpassing van de huurprijs moeten alle welkdanige lasten of kosten worden afgetrokken.

De basishuurprijs wordt vrij door de contracterende partijen overeengekomen volgens de termen van de geschreven of mondelinge huurovereenkomst waarover zij zich akkoord hebben gesteld.

Het nieuw indexcijfer is datgene van de maand die aan de aanpassing van de huurprijs voorafgaat. Het aanvangsindexcijfer dat voor de toepassing van de formule moet in acht genomen worden is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de huurprijs van de huurovereenkomst aan de schommelingen van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen wordt gekoppeld.

In zekere gevallen nochtans zal dit indexcijfer moeten worden omgerekend; dit zal gebeuren door middel van de hiernavolgende omrekeningscoëfficiënten :

- van de basis 1953 naar die van 1971 : coëfficiënt : 0,64741;
- van de basis 1966 naar die van 1971 : coëfficiënt : 0,8411.

Aldus zou een basishuurprijs van 5.000 frank op 1 januari 1956, waarvoor in een aanpassing aan het indexcijfer voor-

Article 2.

Cet article entend imposer une formule d'indexation unique pour le rajustement des baux, dans la mesure où le loyer de ceux-ci est déjà soumis à une clause index. C'est la seule protection qui est instaurée en faveur des locataires louant des lieux dont le revenu cadastral dépasse celui mentionné à l'article 3. La formule imposée est la suivante :

Le bailleur ne pourra donc plus imposer au preneur n'importe quelle formule lorsque la convention intervenue lie le montant du loyer aux variations de l'indice des prix à la consommation. Est par exemple interdite une formule qui permettrait une augmentation du loyer d'un pourcentage égal au nombre de points dont l'indice aurait augmenté (5 points d'index = 5 p.c. d'augmentation du loyer) ou encore, celle qui prévoirait des augmentations sur un loyer de base déjà rajusté.

Il est évident, comme indiqué dans le commentaire de l'article 9, que toute clause, convenue entre parties, qui serait plus favorable au locataire restera d'application et que la présente loi n'a pas pour effet d'imposer une clause d'indexation dans les contrats de bail.

Il est précisé dans cet article que le loyer de base est celui convenu entre les parties; toutes charges ou frais quelconques doivent en être réduits pour le calcul du rajustement du loyer.

Le loyer de base est fixé librement par les contractants aux termes du contrat de bail écrit ou verbal dont ils ont convenu.

Le nouvel indice est celui du mois précédant le rajustement du loyer. L'indice de départ à prendre en considération pour l'application de la formule est celui du mois qui précède celui à partir duquel le prix du loyer est lié aux fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Dans certains cas, cet indice devra cependant pouvoir être converti en tenant compte des coefficients de conversion indiqués ci-après :

- de la base de 1953 à celle de 1971 : coefficient : 0,64741;
- de la base de 1966 à celle de 1971 : coefficient : 0,8411.

Ainsi, un loyer de base de 5.000 francs au 1^{er} janvier 1956 dont le rajustement serait lié à une clause d'indexation serait

zien werd op 1 november 1974 op 10.035 frank gebracht worden volgens de hiernavolgende berekeningswijze : | porté à 10.035 francs au 1^{er} novembre 1974, selon le mode de calcul suivant :

$$\frac{5.000 \times 132,79 \text{ (indexcijfer van oktober 1974 op basis 1971)}}{102,2 \text{ (indexcijfer januari 1956 op basis 1953)} \times 0,64741 \text{ (66,16)}} = 10.035 \text{ F.}$$

$$\frac{5.000 \times 132,79 \text{ (indice d'octobre 1974 sur base 1971)}}{102,2 \text{ (indice janvier 1956 sur base 1953)} \times 0,64741 \text{ (66,16)}} = 10.035 \text{ F.}$$

Een basishuurprijs van 5.000 frank op 1 januari 1968 (op basis 1966) waarvoor in een aanpassing aan het indexcijfer voorzien werd, zou op 1 november 1974 op 7.542 frank gebracht worden volgens de hiernavolgende berekeningswijze :

Un loyer de base de 5.000 francs au 1^{er} janvier 1968 (sur base de 1966) dont le rajustement serait lié à une clause d'indexation serait porté à 7.542 francs au 1^{er} novembre 1974, suivant le mode de calcul ci-après :

$$\frac{5.000 \times 132,79 \text{ (indexcijfer van oktober 1974 op basis 1971)}}{104,67 \text{ (indexcijfer van januari 1968 op basis 1966)} \times 0,8411 \text{ (88,04)}} = 7.542 \text{ F.}$$

$$\frac{5.000 \times 132,79 \text{ (indice d'octobre 1974 sur base 1971)}}{104,67 \text{ (indice janvier 1968 sur base 1966)} \times 0,8411 \text{ (88,04)}} = 7.542 \text{ F.}$$

Een basishuurprijs van 8.000 frank op 1 januari 1973 waarvoor in een aanpassing aan het indexcijfer voorzien werd, zou op 1 november 1974 gebracht worden op 9.671 frank volgens de hiernavolgende berekeningswijze :

Un loyer de base de 8.000 francs au 1^{er} janvier 1973, dont le rajustement serait lié à une clause d'indexation, serait porté à 9.671 francs au 1^{er} novembre 1974, suivant le calcul :

$$\frac{8.000 \times 132,79 \text{ (indexcijfer van oktober 1974 op basis 1971)}}{109,85 \text{ (indexcijfer januari 1973 op basis 1971)}} = 9.671 \text{ F.}$$

$$\frac{8.000 \times 132,79 \text{ (indice d'octobre 1974 sur base 1971)}}{109,85 \text{ (indice janvier 1973 sur base 1971)}} = 9.671 \text{ F.}$$

Artikel 3.

Door de bepalingen van dit artikel wil men de huurders beschermen van gebouwen of gedeelten van gebouwen waarvan het kadastraal inkomen een zeker bedrag niet overschrijdt naargelang het aantal inwoners van de gemeente waarin zij gelegen zijn.

Dit kadastraal inkomen mag, wat betreft de huizen, gedeelten van huizen of appartementen :

10.000 frank in de gemeenten van minder dan 5.000 inwoners;

12.000 frank in de gemeenten van 5.000 tot minder dan 30.000 inwoners;

20.000 frank in de gemeenten van 30.000 inwoners en meer niet overschrijden.

Om redenen van hun aanhorigheid tot de grote agglomeraties en de invloed die ze ervan ondergaan inzake verhuring

Article 3.

Les dispositions de cet article visent à protéger les locataires d'immeubles ou parties d'immeubles dont le revenu cadastral ne dépasse par un certain montant fixé selon le nombre d'habitants de la commune où ils sont situés.

Ce revenu cadastral ne peut dépasser en ce qui concerne les maisons, parties de maisons ou appartements :

10.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants;

12.000 francs dans les communes de 5.000 habitants à 30.000 habitants exclusivement;

20.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus.

En raison de leur appartenance aux grandes agglomérations et les conséquences qui en résultent en matière de loyer,

van woningen worden alle gemeenten van de vijf grote agglomeraties aangezien als hebbende meer dan 30.000 inwoners.

De bescherming van de huurder wordt op volgende wijze georganiseerd :

1. Voor de verhuringen die het voorwerp zijn van een huurovereenkomst ten laatste op 1 januari 1973 afgesloten, is de huurprijs die voor de toepassing van de bepalingen van dit artikel in aanmerking komt, de huurprijs, kosten en lasten niet medegerekend, zoals hij op 1 januari 1973 bestond, eventueel aangepast volgens de formule van artikel 2.

De hierbijgaande tabel geeft het resultaat van de omrekeningscoëfficiënten aan vanaf juli 1955 tot januari 1973 om een bepaalde huur te berekenen op zijn waarde van 1 januari 1973 : bv. een huurprijs van 1.000 frank in de maand juli 1955 : 1.678 frank op 1 januari 1973; een huurprijs van 2.450 in januari 1965 : 3.373 frank op 1 januari 1973; een huurprijs van 3.000 frank (geïndexeerd) in juni 1968 is op 1 januari 1973 : 3.692,7 frank (afgerond 3.693 frank).

Het aldus aangepaste bedrag mag vermenigvuldigd worden met een coëfficiënt die door een in ministerraad overlegd koninklijk besluit, genomen ten laatste op 15 januari van elk jaar wordt vastgesteld en voor de eerste maal binnen de vijftien dagen die volgen op de bekendmaking van de wet in het *Belgisch Staatsblad*.

Deze coëfficiënt zal worden bepaald rekening houdend met de schommelingen van het indexcijfer van de kleinhandelsprijzen.

De huurprijs mag slechts éénmaal per jaar aangepast worden, en voor de eerste maal op 1 februari 1975.

Dus deze aangepaste huurprijs zal door de verhuurder niet vóór 1 februari 1975 mogen gevraagd worden en zal niet opnieuw mogen verhoogd worden vóór 1 februari 1976, met toepassing van de coëfficiënt die bij koninklijk besluit voor het jaar 1976 zal vastgesteld worden.

De huurprijs die niet gebonden is aan een indexcijfer kan slechts verhoogd worden door toepassing van de vermenigvuldigingscoëfficiënt op de bestaande huurprijs op 1 januari 1973 deze verhoging kan slechts worden toegepast mits naleving van de voorwaarden waarvan sprake in het voorgaand lid.

Deze bepaling wordt genomen om toe te laten de niet geïndexeerde huurprijzen voor zover er niet uitdrukkelijk in het huurcontract van een indexatie werd afgezien, aan te passen volgens eenzelfde systeem als dat hetwelk de geïndexeerde huurprijzen betreft die door artikel 3 worden beheerst.

2. Voor de verhuringen die het voorwerp zijn van een huurovereenkomst afgesloten na 1 januari 1973, is de huurprijs die voor de toepassing van de bepalingen van dit artikel in aanmerking komt die welke bij het afsluiten van de huurovereenkomst werkelijk wordt bepaald, kosten en lasten niet medegerekend. Deze huurprijs mag vermenigvuldigd worden met de coëfficiënt die ten laatste op 15 januari van elk jaar bij koninklijk besluit wordt vastgesteld; indien de partijen overeengekomen zijn de huurprijs te binden aan de schommelingen van de index der kleinhandelsprijzen.

les communes des cinq grandes agglomérations du pays sont considérées comme ayant plus de 30.000 habitants.

La protection du locataire est organisée de la manière suivante :

1. Pour les locations faisant l'objet de baux conclus le 1^{er} janvier 1973 au plus tard, le montant du loyer à prendre en considération, frais et charges non compris, est celui existant à cette date, éventuellement adapté selon la formule de l'article 2.

Le tableau ci-annexé donne les coefficients calculés de juillet 1955 à janvier 1973 utilisables pour la détermination d'un loyer à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 : p. ex. : un loyer de 1.000 francs indexé au mois de janvier 1955 donne au 1^{er} janvier 1973 : 1.678 francs; un loyer de 2.450 francs indexé au mois de janvier 1965 donne au 1^{er} janvier 1973 : 3.373 francs; un loyer de 3.000 francs indexé en juin 1968 donne au 1^{er} janvier 1973 : 3.692,7 francs (arrondi 3.693 francs).

C'est ce dernier montant qui devra être multiplié par un coefficient, fixé par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, cet arrêté est pris au plus tard le 15 janvier de chaque année et, pour la première fois endéans les quinze jours suivant la publication de la loi au *Moniteur belge*.

Ce coefficient sera déterminé en tenant compte des variations de l'indice des prix à la consommation.

Le montant du loyer ne peut être adapté qu'une fois l'an, et pour la première fois le 1^{er} février 1975.

Ce loyer rajusté ne pourra donc être exigé par le bailleur avant le 1^{er} février 1975 et aucune nouvelle augmentation ne pourra intervenir avant le 1^{er} février 1976, en appliquant le coefficient qui sera fixé par arrêté royal pour l'année 1976.

Le loyer non lié à un indice pourra être augmenté en appliquant au prix du loyer au 1^{er} janvier 1973, le coefficient de multiplication; cette augmentation ne pourra être appliquée qu'en respectant les conditions énoncées à l'alinéa précédent.

Cette disposition est prise en vue de permettre d'adapter les loyers non indexés selon le même système que celui concernant les loyers indexés régis par l'article 3, ceci toutefois pour autant que le contrat de bail n'ait pas renoncé explicitement à une indexation.

2. Pour les locations faisant l'objet de baux conclus après le 1^{er} janvier 1973 le montant du loyer à prendre en considération, frais et charges non compris, est celui qui est réellement fixé lors de la conclusion du bail. Ce montant du loyer peut être multiplié par un coefficient fixé annuellement par arrêté royal, au plus tard le 15 janvier, à condition que les parties soient convenues de lier ce montant à l'indice des prix à la consommation.

Deze coëfficiënt zal op dezelfde wijze worden vastgesteld als vermeld onder 1, rekening houdend echter met de aanvangsdatum van de huur.

Bovendien zal de huurprijs slechts éénmaal per jaar mogen verhoogd worden, voor de eerste maal op 1 februari 1975 en voor zover de huurovereenkomst sedert ten minste één jaar werd aangegaan.

Aldus zal de huurprijs van een huurovereenkomst afgesloten op 1 februari 1973 niet vroeger dan op 1 februari 1975 mogen aangepast worden volgens de formule: werkelijke huurprijs vastgesteld bij het afsluiten van de huurovereenkomst vermenigvuldigd met een coëfficiënt vastgesteld bij koninklijk besluit en nadien slechts éénmaal om de twaalf maanden maximum, met toepassing van de coëfficiënt vastgesteld per koninklijk besluit voor het betrokken jaar.

Indien de huurovereenkomst op 1 januari 1975 wordt afgesloten, zal de huurprijs eerst op 1 februari 1976 mogen aangepast worden en nadien om de twaalf maanden.

Het is vanzelfsprekend, zoals wij reeds hebben gezegd ter gelegenheid van de bespreking van de artikels 1 en 2 dat elke formule overeengekomen tussen partijen, en die voor de huurder voordeliger is, verder zal worden toegepast.

In zekere gevallen werd het kadastraal inkomen van gedeelten van huizen, en appartementen niet afzonderlijk bepaald. De verhuurder en de huurder zullen zich dan moeten akkoord stellen om het bij minnelijke schikking vast te stellen naar verhouding van het belang van de gehuurde plaatsen, zoniet zullen zij beroep moeten doen op de tussenkomst van de administratie van het kadaster.

Het is evident dat deze vaststelling van kadastraal inkomen alleen geldt om de toepassing van deze wet mogelijk te maken en geenszins betrekking heeft op de toepassing van de fiskale aangelegenheden of andere wetgevende en reglementaire bepalingen die op een kadastraal inkomen gesteund zijn.

Om te vermijden dat de doelstellingen die aan de grondslag van deze wetsbepalingen gedeeltelijk zouden te niet gedaan worden, wordt in het ontwerp voorzien dat elke overeenkomst afgesloten vanaf 1 december 1974, die voor gevolg heeft de huurprijs te verhogen nietig is; de gelden die ingevolge deze verhoging zouden betaald zijn door de huurder, moeten hem worden terugbetaald.

Tenslotte moet nog worden gezegd dat in geval van een nieuwe huurovereenkomst, een verlenging of een beëindigen van een huurovereenkomst, de verhuurder het bedrag van de werkelijke huurprijs, vastgesteld voor de toepassing van de formule: werkelijke huurprijs \times coëfficiënt, niet zal mogen verhogen.

Artikel 4.

Dit artikel heeft als gevolg eventueel een verhoging toe te staan van de maximumhuurprijs toegelaten in toepassing van artikel 3, wanneer de eigenaar of de verhuurder op

Ce coefficient sera fixé comme indiqué au 1 ci-dessus, tenant compte toutefois avec la date de commencement du loyer.

De plus, le loyer ne pourra être augmenté qu'une fois l'an, pour la première fois le 1^{er} février 1975 au plus tôt et pour autant que le bail soit conclu depuis un an au moins.

Ainsi, un loyer d'un bail conclu le 1^{er} février 1973 ne pourra-t-il être rajusté selon la formule: loyer réel fixé lors de la conclusion du bail, multiplié par coefficient fixé par l'arrêté royal, que le 1^{er} février 1975 au plus tôt et après cela une fois tous les douze mois au maximum, en appliquant le coefficient fixé par arrêté royal pour l'année correspondante.

Si le bail est conclu le 1^{er} janvier 1975, le loyer ne pourra être rajusté, pour la première fois, avant le 1^{er} février 1976, et après cela tous les douze mois.

Il va de soi, comme nous l'avons déjà souligné à propos des articles 1 et 2 que toute formule convenue entre parties, qui serait plus favorable au locataire continuera à être appliquée.

Dans certain cas, le revenu cadastral de parties de maisons et appartements n'a pas été établi séparément; il faudra alors que le bailleur et le preneur se mettent d'accord pour le fixer amiablement suivant une répartition proportionnelle à l'importance des lieux loués, faute de quoi ils devront recourir à l'intervention de l'Administration du cadastre.

Il est évident que cette fixation du revenu cadastral vaut uniquement pour l'application de la présente loi et n'a aucune interférence avec la fiscalité proprement dite et d'autres dispositions légales et réglementaires reposant sur le revenu cadastral.

Pour éviter qu'il puisse être fait échec aux objectifs visés par le présent projet, toute convention conclue depuis le 1^{er} décembre 1974, qui aurait pour effet d'augmenter le prix du loyer sera nulle de plein droit et les sommes qui auraient été payées par le locataire à la suite de cette augmentation lui seront restituées.

Il est enfin précisé que, en cas de nouveau bail, de prorogation ou de cession de bail, le bailleur ne pourra augmenter le montant du loyer réel prévu pour l'application de la formule: loyer réel multiplié par coefficient.

Article 4.

Cet article a pour effet de permettre éventuellement une augmentation du loyer maximum autorisé en application de l'article 3 lorsque le propriétaire ou le bailleur a effectué,

eigen kosten verbeterings- of veranderingswerken aan het verhuurde goed heeft laten uitvoeren, die de huurwaarde ervan verhogen.

Wanneer de partijen geen akkoord kunnen bereiken omtrent het bedrag van de verhoging zullen zij beroep doen op de vrederechter van het kanton waar het onroerend goed gelegen is. Wanneer aanpassings- of verbeteringswerken uitgevoerd worden hetzij door de huurder, hetzij door een derde persoon bv. de overheid of wanneer die werken uitgevoerd worden met behulp van toelagen, is het evident dat dit geen aanleiding kan geven tot verhoging van de huurprijs.

Artikel 5.

Onverminderd de ontbinding van de huurovereenkomst door het verstrijken van de termijn ervan, (artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek) of die het gevolg kan zijn van het niet naleven door de huurder van de verplichtingen die hem door het gemeen recht zijn opgelegd, (artikels 1728 en 1729 van het Burgerlijk Wetboek) zal de verhuurder geen einde kunnen maken aan de huurovereenkomst mits in achtneming van de wettelijke of gebruikelijke termijn van opzegging, tenzij om het onroerend goed zelf te betrekken of te doen betrekken door zijn echtgenoot, of door hun bloed- of aanverwanten in opgaande of dalende lijn of hun aangenomen kinderen, en in geval de verhuurder zijn wil laat kennen het onroerend goed of de verhuurde plaatsen volledig om te bouwen.

Vermits dit artikel een verbodsbepaling inhoudt was het noodzakelijk een sanctie onder vorm van schadevergoeding te voorzien. Aldus zal aan de ten onrechte uitgewezen huurder een schadevergoeding betaald worden die vastgesteld wordt op minimum zes maanden huur waarbij kunnen gevoegd worden de kosten die door de huurder gebeurlijk gedragen worden ingevolge de ontruiming en die eventueel door de vrederechter kan verhoogd worden.

Paragraaf 3 bepaalt dat het recht hetwelk de huurder geniet uit § 1 niet kan ingeroepen worden. Ingeval de opzegging van de huurovereenkomst het gevolg is van een onteigening ter algemene nutte of van de uitvoering van plannen van aanleg, herverkavelings- en ruilverkavelingsverrichtingen, kan het recht evenmin ingeroepen worden wanneer openbare besturen en sommige publieke instellingen die met een dienst van openbaar nut zijn belast de onroerende goederen die hun toebehoren bestemmen voor een openbare dienst of voor de uitvoering van werken van algemene nutte.

Deze bepaling is slechts van toepassing op de huurovereenkomsten waarvan sprake in artikel 3 en heeft hoofdzakelijk als doel te beletten dat de verhuurder, zonder wettige reden, een einde zou stellen aan de huurovereenkomst.

Artikel 6.

Dit artikel bepaalt dat de lasten en kosten die door de huurder moeten gedragen worden niet in het bedrag van de huurprijs mogen begrepen zijn maar het voorwerp uit-

à ses frais, des travaux d'amélioration ou de transformation au bien loué qui en augmentent la valeur locative.

A défaut d'accord sur le montant de l'augmentation, les parties auront recours au juge de paix du canton dans lequel l'immeuble est situé. Les travaux d'amélioration ou de transformation, exécuté par le preneur ou par un tiers (par exemple l'autorité publique) ou moyennent aides ou subventions ne peuvent évidemment entraîner aucune augmentation du prix du loyer.

Article 5.

Sans préjudice de la résiliation du bail à l'expiration du terme fixé, (article 1737 du Code civil), ou pour non exécution, par le preneur, de ses obligations sur base du droit commun, (articles 1728 et 1729 du Code civil) le bailleur ne pourra mettre fin au contrat en respectant le congé légal ou d'usage, que pour occuper personnellement l'immeuble ou le faire occuper par son conjoint, ses parents ou alliés, en ligne directe ascendante ou descendante, ou leurs enfants adoptifs, et au cas où le bailleur fait connaître son intention de reconstruire entièrement l'immeuble ou les lieux loués.

Comme cet article contient une disposition prohibitive, il était nécessaire de prévoir une sanction sous forme de dommages-intérêts. En conséquence, le locataire évincé obtiendra une indemnité fixée à un minimum de six mois de loyer, à laquelle peuvent être ajoutés les frais de déguerpissement consentis par le preneur, éventuellement majorée par le juge de paix.

Le paragraphe 3 dispose que le droit que le locataire puise dans le § 1^{er}, ne peut être invoqué dans les cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'exécution de plan d'aménagement ou d'opérations de relotissement ou de remembrement; ce droit ne peut non plus être invoqué dans le cas d'immeubles appartenant à des administrations publiques ou à des établissements publics, qui sont destinés à un service d'utilité publique, pas plus qu'il ne peut faire échec à l'exécution de travaux d'utilité publique.

Cette disposition ne s'applique qu'aux baux, dont question à l'article 3, et a essentiellement pour objet d'empêcher le bailleur de rompre, sans motif légitime, la convention de bail.

Article 6.

Cet article prévoit que les charges et les frais qui doivent être supportés par le preneur ne peuvent être compris dans le montant du loyer, mais doivent faire l'objet d'un compte

maken van een afzonderlijke rekening. Deze lasten en kosten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en gerechtvaardigd worden zo de huurder hierom vraagt.

Bovendien moet elke nieuwe last of verhoging van een bestaande last eveneens gerechtvaardigd worden. Deze bepaling dient om te beletten dat de verhuurder die verplicht is een huurprijs conform artikel 3 na te leven, zonder enige uitleg de kosten en lasten gedragen door de huurder zou verhogen om aldus een hogere huurprijs te bekomen dan degene die toegelaten is.

Onder lasten moet worden verstaan onder andere, de lasten voortspruitend uit het onderhoud van de gemene gedeelten, de huisvesting van de conciërge, de betaling van de onroerende voorheffing of een gedeelte ervan, en zelfs indien deze kosten forfaitair bij de huurprijs zijn begrepen.

De kosten daarentegen, die bedragen zijn die normaal rechtstreeks door de huurder zelf hadden moeten betaald zijn, zoals verwarming, verlichting, water- en gasverbruik, enz... moeten vereffend worden op zicht van de faktuur.

Het artikel 4 zal in niets te kort doen aan de toepassing van het artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op de huurherstellingen of geringe herstellingen van onderhoud.

Artikel 7.

Alle rechtsvorderingen, ingesteld op grond van deze wet, zijn onderworpen aan de voorafgaandelijke verzoeningsprocedure.

Artikel 8.

Het gaat hier om een overgangsbepaling die voor gevolg heeft elke verhoging te beletten van de door de huurder betaalde huurprijs wanneer hij hoger is dan het maximum toegelaten bij de artikelen 2 en 3 en dit, totdat het bedrag van de huurprijs toegelaten door de wet gelijk zal zijn aan de door de huurder werkelijk betaalde prijs. Behoudens in het geval bedoeld bij § 6 van artikel 3, wordt niet voorzien in een teruggave van de huurprijs aan de huurder die een huurprijs betaalt die hoger is dan die welke voortvloeit uit de toepassing van de bepalingen van de wet, maar hij zal geen enkele verhoging meer moeten ondergaan zolang hij een te hoge huurprijs betaalt.

Artikel 9.

Alle contractuele bepalingen overeengekomen tussen de verhuurder en de huurder, die in tegenstrijd zouden zijn met deze wet zijn nietig, behalve die welke aan de huurder voorwaarden zouden toekennen die voordeliger zijn dan degene die uit de toepassing van de wet voortvloeien.

Artikel 10.

Dit artikel regelt de toepassing van de bepalingen van deze wet in geval van onderhuur.

distinct. Ces frais et charges doivent correspondre à la réalité et être justifiés si le locataire l'exige.

De plus, toute charge nouvelle ou toute augmentation d'une charge existante doit également être justifiée. Cette disposition tend à éviter que le bailleur qui doit respecter un prix de loyer conforme à l'article 3, n'augmente, sans justification, les frais et charges supportés par le preneur pour obtenir ainsi un montant de loyer supérieur à celui autorisé.

Par charges, il faut entendre, notamment, celles qui sont relatives à l'entretien des parties communes, au logement du concierge, au paiement de tout ou partie du précompte immobilier etc...; même si ces frais sont inclus forfaitairement dans le prix du loyer.

Tandis que les frais représentent des sommes qui auraient normalement dû être payées directement par le preneur, tels que chauffage, éclairage, consommation d'eau, de gaz, etc... sont payés sur présentation de la facture.

L'article 4 ne préjudicie en rien à l'application de l'article 1754 du Code civil qui concerne les réparations locatives ou de menu entretien incombant au locataire.

Article 7.

Toute action, fondée sur la présente loi, est soumise à la procédure de conciliation préalable.

Article 8.

Il s'agit d'une disposition transitoire qui a pour effet d'interdire toute augmentation du montant du loyer payé par le locataire s'il est supérieur au maximum autorisé par l'application des articles 2 et 3 et ce, tant que le montant du loyer autorisé par la loi n'aura pas atteint celui réellement payé par le locataire. Hormis le cas prévu au § 6 de l'article 3, aucune restitution de loyer n'est prévue en faveur du locataire qui paye un loyer plus élevé que celui résultant de l'application des dispositions de la loi, mais il ne devra supporter aucune augmentation tant qu'il paiera un loyer trop élevé.

Article 9.

Toutes les dispositions contractuelles intervenues entre le bailleur et le preneur qui seraient contraires à la présente loi sont nulles, à l'exclusion cependant de celles qui consentiraient au locataire des conditions plus favorables que celles résultant de l'application de la présente loi.

Article 10.

Cet article règle l'application des dispositions de la présente loi au cas des sous-locations.

De onderhuur kan de bepalingen van de artikelen 3, 5, 6, 8 en 9 doen gelden ten overstaan van de hoofdverhuurder.

Wanneer de verhuurder zelf niet kan genieten van de bepalingen van de gezegde artikelen belet dit de onderhuurder niet de toepassing van deze bepalingen te vragen indien hij zelf door de wet beschermd is.

Hij geniet van deze bescherming zowel ten overstaan van de verhuurder als van de hoofdverhuurder.

Zo moet ook de hoofdverhuurder bij de vaststelling van de prijs van de hoofdverhuurovereenkomst rekening houden met de beperkingen die op de onderverhuurder toepasselijk zijn overeenkomstig de bepalingen van deze wet.

Onder hoofdverhuurder dient verstaan de eigenaar, de vruchtgebruiker, de erfpachter of elke andere persoon die het recht heeft over het verhuurde onroerend goed te beschikken.

Artikel 11.

De huurovereenkomsten bedoeld bij artikel 3 zullen aan onderhavige wet onderworpen zijn tot 31 december 1976; de wetgever zal zich dan moeten uitspreken over het feit of een verlenging van de wet gelegen is. De rechtsvorderingen ontstaan gedurende de toepassingsperiode van de artikelen 3, 5 en 6 zullen na deze datum kunnen vervolgd worden daar ze onderworpen zijn aan de gewone regels van de verjaring, (vijf jaar).

De Minister van Economische Zaken,

A. OLEFFE.

De Minister van Justitie,

H. VANDERPOORTEN.

Le sous-locataire peut faire valoir les dispositions des articles 3, 5, 6, 8 et 9 à l'égard du bailleur principal.

Si le bailleur ne peut lui-même bénéficier des dispositions prévues aux articles précités, cela n'empêche pas que le sous-locataire puisse revendiquer l'application desdites dispositions si lui-même est protégé par la loi.

Il bénéficie de cette protection, tant vis-à-vis du bailleur que du bailleur principal.

De même le bailleur principal doit tenir compte dans le prix du bail principal des limitations qui doivent être appliquées au sous-locataire, conformément aux dispositions de la présente loi.

Par bailleur principal, il faut entendre, le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote et toute autre personne qui a le droit de disposer de l'immeuble donné en location.

Article 11.

Les baux visés à l'article 3, sont soumis à la présente loi jusqu'au 31 décembre 1976. Le législateur devra alors se prononcer sur l'opportunité de proroger la loi. Les droits nés durant la période d'application des articles 3, 5 et 6 pourront être exercés postérieurement en se conformant à la prescription de droit commun, (cinq ans).

Le Ministre des Affaires économiques,

A. OLEFFE.

Le Ministre de la Justice,

H. VANDERPOORTEN.

Maanden — Mois	Jaren — Années						
	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961
Januari. — <i>Janvier</i>	—	1,6454	1,5947	1,5491	1,5462	1,5214	1,5240
Februari. — <i>Février</i>	—	1,6454	1,5882	1,5472	1,5466	1,5249	1,5228
Maart. — <i>Mars</i>	—	1,6422	1,5846	1,5526	1,5435	1,5264	1,5220
April. — <i>Avril</i>	—	1,6342	1,5876	1,5570	1,5456	1,5303	1,5214
Mei. — <i>Mai</i>	—	1,6342	1,5845	1,5526	1,5437	1,5317	1,5211
Juni. — <i>Juin</i>	—	1,6279	1,5822	1,5520	1,5396	1,5321	1,5173
Juli. — <i>Juillet</i>	1,6782	1,6235	1,5796	1,5497	1,5345	1,5290	1,5141
Augustus. — <i>Août</i>	1,6666	1,6213	1,5669	1,5559	1,5343	1,5333	1,5088
September. — <i>Septembre</i>	1,6584	1,6194	1,5710	1,5560	1,5268	1,5349	1,5057
Oktober. — <i>Octobre</i>	1,6519	1,6149	1,5637	1,5559	1,5255	1,5321	1,5084
November. — <i>Novembre</i>	1,6519	1,6075	1,5621	1,5536	1,5235	1,5268	1,5106
December. — <i>Décembre</i>	1,6470	1,6050	1,5526	1,5522	1,5202	1,5240	1,5083

Maanden — Mois	Jaren — Années						
	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Januari. — <i>Janvier</i>	1,5088	1,4916	1,4310	1,3766	1,3222	1,2818	1,2424
Februari. — <i>Février</i>	1,5080	1,4856	1,4238	1,3726	1,3170	1,2795	1,2366
Maart. — <i>Mars</i>	1,5083	1,4676	1,4253	1,3694	1,3130	1,2771	1,2358
April. — <i>Avril</i>	1,5059	1,4670	1,4298	1,3682	1,3073	1,2709	1,2347
Mei. — <i>Mai</i>	1,4985	1,4697	1,4226	1,3659	1,2942	1,2620	1,2321
Juni. — <i>Juin</i>	1,4802	1,4738	1,4191	1,3498	1,2880	1,2577	1,2309
Juli. — <i>Juillet</i>	1,4717	1,4716	1,4027	1,3469	1,2829	1,2567	1,2264
Augustus. — <i>Août</i>	1,4795	1,4634	1,3916	1,3423	1,2941	1,2591	1,2241
September. — <i>Septembre</i>	1,4981	1,4652	1,3916	1,3420	1,2950	1,2556	1,2229
Oktober. — <i>Octobre</i>	1,4960	1,4554	1,3906	1,3378	1,2898	1,2504	1,2181
November. — <i>Novembre</i>	1,4916	1,4494	1,3870	1,3362	1,2856	1,2479	1,2134
December. — <i>Décembre</i>	1,4892	1,4426	1,3811	1,3300	1,2848	1,2442	1,2132

Maanden — Mois	Jaren — Années				
	1969	1970	1971	1972	1973
Januari. — <i>Janvier</i>	1,2088	1,1582	1,1232	1,0640	1,000
Februari. — <i>Février</i>	1,2036	1,1534	1,1174	1,0590	—
Maart. — <i>Mars</i>	1,1985	1,1498	1,1087	1,0534	—
April. — <i>Avril</i>	1,1920	1,1433	1,1041	1,0521	—
Mei. — <i>Mai</i>	1,1889	1,1390	1,0984	1,0484	—
Juni. — <i>Juin</i>	1,1853	1,1388	1,0957	1,0465	—
Juli. — <i>Juillet</i>	1,1821	1,1384	1,0934	1,0364	—
Augustus. — <i>Août</i>	1,1778	1,1325	1,0868	1,0288	—
September. — <i>Septembre</i>	1,1761	1,1301	1,0827	1,0271	—
Oktober. — <i>Octobre</i>	1,1728	1,1304	1,0751	1,0202	—
November. — <i>Novembre</i>	1,1681	1,1284	1,0722	1,0144	—
December. — <i>Décembre</i>	1,1629	1,1251	1,0686	1,0070	—

ONTWERP VAN WET

BOUDEWIJN,
Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Economische Zaken en van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Economische Zaken en Onze Minister van Justitie zijn gelast in Onze Naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

ARTIKEL 1.

Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten betreffende :

a) al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die essentieel als voornaamste woning dienen;

b) de aanhorigheden van die onroerende goederen, zoals garages, parkeerplaatsen of tuinen.

Deze wet vindt geen toepassing op handelshuurovereenkomsten, pachtovereenkomsten of door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen gesloten huurovereenkomsten.

ART. 2.

§ 1. Onder voorbehoud van artikel 3 moet, wanneer bedongen is dat de huurprijs aan een indexcijfer wordt gekoppeld, die koppeling berekend worden overeenkomstig de volgende formule :

— de basishuurprijs wordt vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is die welke bedongen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de huurprijs gekoppeld is aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

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

PROJET DE LOI

BAUDOIN,
Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre des Affaires économiques et de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Affaires économiques et Notre Ministre de la Justice sont chargés de présenter, en Notre Nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE 1^{er}.

La présente loi est applicable aux baux à loyer, conclus par écrit ou verbalement qui concernent :

a) des immeubles ou parties d'immeubles, meublés ou non, essentiellement affectés à l'usage d'habitation principale;

b) des dépendances de ces immeubles tels que les garages, les parkings ou les jardins.

La présente loi n'est pas applicable aux baux commerciaux, aux baux à ferme ni aux baux conclus par les sociétés immobilières de service public.

ART. 2.

§ 1. Sous réserve de l'article 3, lorsqu'il a été convenu de lier le loyer à un indice, cette liaison doit être établie conformément à la formule suivante :

— le loyer de base est multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu lors de la conclusion du bail, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques.

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui à partir duquel le loyer a été lié aux variations de l'indice des prix à la consommation.

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

§ 2. Indien het aanvangsindexcijfer er een is van vóór 1 maart 1972, wordt het in de indexschaal die gebaseerd is op het gemiddelde van de consumptieprijzen van 1971, omgerekend door vermenigvuldiging :

a) van het op het prijzengemiddelde van 1953 gebaseerde indexcijfer met coëfficiënt 0,64741;

b) van het op het prijzengemiddelde van 1966 gebaseerde indexcijfer met coëfficiënt 0,8411.

ART. 3.

§ 1. Wanneer het kadastraal inkomen van verhuurde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen lager is dan :

10.000 frank in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners;

12.000 frank in de gemeenten met 5.000 inwoners tot minder dan 30.000;

20.000 frank in de gemeenten met 30.000 inwoners en meer,

mag de huurprijs slechts om de twaalf maanden verhoogd worden, voor de eerste maal op 1 februari 1975.

Indien bedongen was dat de huurprijs zou veranderen in verhouding tot een indexcijfer, wordt het bedrag van die huurprijs, nadat hij eerst op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend aan de hand van de in artikel 2, § 1, bepaalde formule, vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt.

Was de huurprijs niet aan een indexcijfer gekoppeld mag hij slechts verhoogd worden door het werkelijk bedrag van de huurprijs per 1 januari 1973 met dezelfde coëfficiënt te vermenigvuldigen.

Is de huurovereenkomst gesloten na 1 januari 1973, dan mag op 1 februari 1975 de huurprijs slechts worden verhoogd ingeval de huurovereenkomst sedert ten minste één jaar is gesloten.

In dat geval mag de basishuurprijs worden vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgesteld coëfficiënt.

§ 2. Voor de toepassing van dit artikel worden de gemeenten die behoren tot de Antwerpse, Brusselse, Charloise, Gentse en Luikse agglomeratie, hierna vermeld, beschouwd als hebbende 30.000 inwoners en meer.

De Antwerpse, Brusselse, Charloise, Gentse en Luikse agglomeraties omvatten :

a) de Antwerpse agglomeratie : Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk, Zwijndrecht;

b) de Brusselse agglomeratie : Anderlecht, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Brussel, Etterbeek, Evere, Vorst, Ganshoren, Elsene, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe;

§ 2. Si l'indice de départ est antérieur au 1^{er} mars 1972, il est transposé dans l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix à la consommation de 1971 en multipliant :

a) par le coefficient 0,64741 l'indice basé sur la moyenne des prix de 1953;

b) par le coefficient 0,8411 l'indice basé sur la moyenne des prix de 1966.

ART. 3.

§ 1. Lorsque le revenu cadastral des immeubles ou parties d'immeubles loués ne dépasse pas :

10.000 francs dans les communes de moins de 5.000 habitants;

12.000 francs dans les communes de 5.000 à 30.000 habitants exclusivement;

20.000 francs dans les communes de 30.000 habitants et plus,

le loyer ne peut être augmenté que tous les douze mois et, au plus tôt, pour la première fois le 1^{er} février 1975.

S'il avait été convenu que le loyer varierait en fonction d'un indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 au moyen de la formule prévue à l'article 2, § 1^{er}, sera multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4.

Si le loyer n'était pas lié à un indice, il ne peut être augmenté qu'en multipliant le montant réel du loyer au 1^{er} janvier 1973 par le même coefficient.

Si le bail a été conclu après le 1^{er} janvier 1973, le loyer ne peut être augmenté au 1^{er} février 1975 que si le bail est conclu depuis un an au moins.

En ce cas le loyer de base peut être multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4.

§ 2. Pour l'application du présent article les communes comprises dans les agglomérations anversoise, bruxelloise, carolorégienne, gantoise et liégeoise précisées ci-après sont considérées comme ayant 30.000 habitants et plus.

Les agglomérations anversoise, bruxelloise, carolorégienne, gantoise et liégeoise comprennent :

a) l'agglomération anversoise : Anvers, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsels, Wilrijk, Zwijndrecht;

b) l'agglomération bruxelloise : Anderlecht, Auderghem, Berchem-Ste-Agathe, Bruxelles, Etterbeek, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Node, Schaarbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre;

c) de Charleroi agglomeratie : Bouffiuoux, Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Farciennes, Fontaine-l'Evêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Pironchamps, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies;

d) de Gentse agglomeratie : Gent, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

e) de Luikse agglomeratie : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Hollogne, Grivegnée, Herstal, Jemeppe, Jupille, Luik, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

§ 3. Wanneer het kadastraal inkomen van een verhuurd onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed niet afzonderlijk is vastgesteld, wordt zulks, voor de toepassing van deze wet, door de partijen in gemeen overleg gedaan naar verhouding van de belangrijkheid van de gehuurde plaatsen of, indien zij het niet eens worden, door het bestuur van het kadaster.

§ 4. De bij dit artikel bedoelde coëfficiënten worden elk jaar vastgesteld bij in ministerraad overlegd koninklijk besluit op voorstel van de Minister die Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, uiterlijk op 15 januari en voor de eerste maal binen vijftien dagen na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 5. Elke tussen 1 december 1974 en de inwerkingtreding van deze wet gesloten overeenkomst die een verhoging van de huurprijs tot gevolg mocht hebben, is nietig en de bedragen die door de huurder ter uitvoering van een zodanige overeenkomst betaald mochten zijn, moeten hem worden terugbetaald.

§ 6. In geval van nieuwe huurovereenkomst, van verlening of van overdracht, mag de huurprijs, bepaald zoals gezegd is in § 1, niet worden verhoogd.

ART. 4.

Wanneer de eigenaar of de verhuurder verbeterings- of verbouwwerken uitvoert waardoor de huurwaarde van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed als omschreven in artikel 3, wordt verhoogd, kan de vrederechter, wanneer de partijen het niet eens zijn, een verhoging van de huurprijs toestaan boven de verhoging berekend volgens artikel 3.

ART. 5.

§ 1. Onverminderd de artikelen 1728 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, maar in afwijking van artikel 1736 van hetzelfde Wetboek, mag de verhuurder de huurovereenkomst niet ontbinden dan om het onroerend goed of een gedeelte van het onroerend goed zelf in gebruik te nemen of te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn

c) l'agglomération carolorégienne : Bouffiuoux, Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Farciennes, Fontaine-l'Evêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Pironchamps, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies;

d) l'agglomération gantoise : Gand, Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde;

e) l'agglomération liégeoise : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Hollogne, Grivegnée, Herstal, Jemeppe, Jupille, Liège, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

§ 3. Au cas où le revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie d'immeuble loué n'est pas établi séparément, il sera déterminé, aux fins de l'application de la présente loi, de commun accord par les parties suivant une répartition proportionnelle à l'importance des lieux loués ou, à défaut d'accord, par l'administration du cadastre.

§ 4. Les coefficients visés au présent article sont fixés chaque année par arrêté royal, délibéré en conseil des ministres et sur proposition du Ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions au plus tard le 15 janvier et pour la première fois dans les quinze jours qui suivent la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

§ 5. Toute convention conclue entre le 1^{er} décembre 1974 et l'entrée en vigueur de la présente loi, qui aurait pour effet d'augmenter le loyer, est nulle et les sommes qui auraient été payées par le preneur en exécution d'une telle convention doivent lui être remboursées.

§ 6. En cas de nouveau bail, de prorogation ou de cession de bail, le loyer déterminé comme il est dit au § 1^{er}, ne peut être augmenté.

ART. 4.

Lorsque le propriétaire ou le bailleur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur locative d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble définis à l'article 3, le juge de paix peut, à défaut d'accord entre les parties, autoriser une augmentation du loyer supérieure à celle résultant de l'application de l'article 3.

ART. 5.

§ 1^{er}. Sans préjudice aux articles 1728 et suivants du Code civil, mais par dérogation à l'article 1736 du même Code, le bailleur ne peut résilier le bail que pour occuper personnellement l'immeuble ou une partie de l'immeuble ou le faire occuper par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants

aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in opgaande lijn, door zijn echgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, of wanneer hij zijn wil laat kennen het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed af te breken om het weder op te bouwen. In die gevallen moet de opzegging geschieden mits inachtnaam van de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

Het goed moet in gebruik worden genomen of de afbraak ervan moet een aanvang nemen binnen drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn of de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet werkelijk en blijvend zijn gedurende minstens twee jaar.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1 gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen, ten bedrage van ten minste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of de afbraak ervan niet begonnen is zoals voorzien.

§ 3. De bepalingen van § 1 zijn niet van toepassing in geval van onteigening wegens algemeen nut, en met name wanneer bij toepassing van artikel 25 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw de eigenaar of eigenaars belast worden met de uitvoering van de werken, de herverkavelings- en ruilverkavelingsverrichtingen vereist voor de ordening van een gedeelte van het grondgebied dat bestemd is om verkaveld te worden met het oog op het oprichten van gebouwen voor huisvesting of handelsdoeleinden of dat een bijzondere bestemming heeft gekregen krachtens 2° van de artikelen 15 en 16 van bovenvermelde wet. Bovendien mogen zij niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch de uitvoering van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 4. Dit artikel is alleen van toepassing op huurovereenkomsten betreffende de in artikel 3 omschreven goederen.

ART. 6.

De lasten en kosten van welke aard ook die door de huurder gedragen worden, mogen niet in de huurprijs worden opgenomen.

Zij moeten worden opgegeven in een afzonderlijke rekening en moeten werkelijk zijn. Op verzoek van de huurder moeten zij worden verantwoord. De bestaande lasten mogen niet worden verhoogd, en geen nieuwe lasten mogen aan de huurder worden opgelegd zolang zulks door de verhuurder wordt verantwoord.

ART. 7.

Geen rechtsvordering op grond van deze wet mag door de vrederechter worden ontvangen zonder dat zij hem vooraf

ou enfants adoptifs de celui-ci, ou s'il fait connaître sa volonté de démolir l'immeuble ou la partie de l'immeuble pour le reconstruire. En ces cas, le congé doit être donné en observant les délais convenus ou fixés par l'usage des lieux.

L'occupation ou la démolition doit avoir lieu ou doit être commencée dans les trois mois qui suivent l'expiration du congé ou le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit rester effective et continue pendant deux années au moins.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1^{er} peut obtenir une indemnité équivalente à six mois de loyer au moins, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou la démolition prévue.

§ 3. Les dispositions du § 1 ne sont pas applicables en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment lorsque par application de l'article 25 de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le propriétaire ou les propriétaires sont chargés de l'exécution des travaux ou des opérations de relotissement et de remembrement que postule l'aménagement d'une partie du territoire, destinée au lotissement en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation ou de commerce, ou affecté à une destination spéciale en vertu du 2° des articles 15 et 16 de la loi précitée. En outre elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif à objet d'enseignement ou d'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 de sécurité publique.

§ 4. Le présent article n'est applicable qu'aux baux relatifs aux biens définis à l'article 3.

ART. 6.

Toutes charges ou frais, quels qu'ils soient, qui sont supportés par le preneur, ne peuvent être inclus dans le loyer.

Ils doivent être établis dans un compte distinct et être réels. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande. Les charges existantes ne peuvent être augmentées, ni de nouvelles charges imposées au preneur que moyennant justification fournie par le bailleur.

ART. 7.

Aucune action fondée sur la présente loi ne peut être reçue par le juge de paix si la demande ne lui a été, au préalable,

overeenkomstig de artikelen 731 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek ter minnelijke schikking is voorgelegd.

ART. 8.

Zolang de door de huurder ter uitvoering van een vroegere huurovereenkomst verschuldigde huurprijs hoger ligt dan het maximum dat bij deze wet wordt toegestaan, mag hij niet worden verhoogd.

ART. 9.

Elk met deze wet strijdig beding is nietig, tenzij het ten voordele van de huurder is bedoeld.

ART. 10.

In geval van onderverhuur zijn de bepalingen van de artikels 2, 3, 5, 6, 8 en 9 door de onderhuurder tegenstelbaar aan de hoofdverhuurder van het in onderhuur gegeven onroerend goed of gedeelte van het onroerend goed.

ART. 11.

Deze wet treedt in werking op 1 februari 1975.

De artikelen 3, 4, en 5 houden op uitwerking te hebben op 31 december 1976.

Gegeven te Brussel, 13 januari 1975.

BOUDEWIJN.

Van Koningswege :

De Minister van Economische Zaken,

A. OLEFFE.

De Minister van Justitie,

H. VANDERPOORTEN.

soumise à fin de conciliation, conformément aux articles 731 et suivants du Code judiciaire.

ART. 8.

Aussi longtemps que le loyer dû par le preneur en exécution d'un bail antérieur sera supérieur au loyer maximum autorisé par la présente loi, il ne pourra être augmenté.

ART. 9.

Toute stipulation contraire à la présente loi est nulle, sauf lorsqu'elle est prévue en faveur du preneur.

ART. 10.

En cas de sous-location, les dispositions des articles 2, 3, 5, 6, 8 et 9 de la présente loi sont opposables par le sous-locataire au bailleur principal de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donné en sous-location.

ART. 11.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} février 1975.

Les articles 3, 4 et 5 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976.

Donné à Bruxelles, le 13 janvier 1975.

BAUDOUIN.

Par le Roi :

Le Ministre des Affaires économiques,

A. OLEFFE.

Le Ministre de la Justice,

H. VANDERPOORTEN.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 17^e december 1974 door de Minister van Economische Zaken verzocht hem, *binnen een termijn van ten hoogste drie dagen*, van advies te dienen over een ontwerp van wet « betreffende sommige huurprijzen van woningen », heeft de 20^e december 1974 het volgend advies gegeven :

Wegens de korte termijn waarover de Raad van State heeft beschikt, moet hij zich tot de volgende opmerkingen beperken :

Opschrift.

Het volgende opschrift zou het doel van het ontwerp nauwkeuriger weergeven :

« *Ontwerp van wet betreffende de huurprijzen van woningen.* »

ARTIKEL 1.

De « Huisvestingscode » bevat geen enkele bepaling betreffende de huurprijzen van volkswoningen. Deze aangelegenheid is geregeld in besluiten tot uitvoering van die verordening.

De bedoeling van de Regering, zoals die aan de Raad van State kenbaar is gemaakt, is zo dat van de toepassing van de ontwerp-bepalingen worden uitgesloten de huurovereenkomsten die aangegaan zijn door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

*
*
*

§ 2, eerste lid, bedoelt de tweede woning aan de toepassing van de wet te onttrekken. Dat lid zou kunnen vervallen als in § 1 wordt gezegd dat de wet van toepassing is op de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die als voornaamste woning dienen.

§ 3 wil de wet bindend maken. Die paragraaf zou moeten worden opgenomen in een afzonderlijk artikel aan het slot van het ontwerp.

*
*
*

In de tekst zelf van de wet zou melding moeten worden gemaakt van de in de memorie van toelichting genoemde uitsluiting van handels-huurovereenkomsten en pachtovereenkomsten uit de werkingssfeer van de wet.

ART. 2.

Het is onnodig, zoals vooraan in dit artikel gedaan wordt, te verwijzen naar artikel 1, § 3, om te doen uitkomen dat het hier om een dwingende bepaling gaat, want artikel 1, § 3, geldt voor de ontwerp-wet in haar geheel.

Ook de formulering « kan ... enkel berekend worden » herinnert ten overvloede aan het dwingende karakter van de tekst.

*
*
*

Men kan zich afvragen of het wel nodig is, de formule voor aanpassing van de huurprijs te geven in de vorm van een breuk met een vermenigvuldiging in de teller. Een volzin waarin gezegd wordt hoe de berekening geschiedt, zou bevattelijker zijn. In de memorie van toelichting zouden dan cijfervoorbeelden in de mathematische vorm van een breuk kunnen worden opgenomen.

*
*
*

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Affaires économiques, le 17 décembre 1974, d'une demande d'avis, *dans un délai ne dépassant pas trois jours*, sur un projet de loi « relatif aux prix de certains loyers des habitations », a donné le 20 décembre 1974 l'avis suivant :

Eu égard au court délai qui lui a été imparti, le Conseil d'Etat doit se borner aux observations qui suivent :

Intitulé.

L'intitulé suivant traduirait mieux l'objet exact du projet.

« *Projet de loi relatif aux loyers des immeubles d'habitation.* »

ARTICLE 1^{er}.

Le Code du logement ne contient aucune disposition relative aux loyers des habitations sociales. Cet objet est réglé par des arrêtés d'exécution de ce Code.

Pour rencontrer les intentions du Gouvernement telles qu'elles ont été exposées au Conseil d'Etat, il conviendrait d'excepter de l'application des dispositions en projet, les baux conclus par les sociétés immobilières de service public.

*
*
*

Le § 2, alinéa 1^{er}, tend à excepter de l'application de la loi les habitations secondaires. Cet alinéa pourrait être omis s'il était dit au § 1^{er} que la loi s'applique aux immeubles ou partie d'immeubles affectés à l'usage d'habitation principale.

Le § 3 tend à rendre la loi impérative. Ce paragraphe devrait faire l'objet d'un article séparé figurant à la fin du projet.

*
*
*

Il convient que l'exception, prévue à l'exposé des motifs, des baux commerciaux et des baux à ferme, du champ d'application de la loi soit exprimé dans le texte de celle-ci.

ART. 2.

Il est inutile en tête de cet article de se référer à l'article 1^{er}, § 3, pour indiquer que la disposition est impérative, puisque cet article 1^{er}, § 3, vaut pour l'ensemble de la loi en projet.

De même, la formule « ne peut être établi que » rappelle inutilement le caractère impératif du texte.

*
*
*

On peut se demander s'il est nécessaire de présenter la formule de rajustement du loyer sous la forme d'une fraction dont le numérateur comporte une multiplication. Une phrase contenant le procédé de calcul serait plus compréhensible, quitte à faire figurer dans l'exposé des motifs des exemples chiffrés sous la forme mathématique d'une fraction.

*
*
*

De term « basisindexcijfer » wordt doorgaans gebruikt voor het prijzengemiddelde van een jaar, dat dient voor het vaststellen van een nieuw basisindexcijfer van honderd punten. De term zou derhalve moeten worden vervangen door de term « aanvangsindexcijfer ».

De alinea waarin het aanvangsindexcijfer wordt gedefinieerd zou, ter wille van de tijdsorde, moeten komen vóór de alinea waarin een definitie van het nieuwe indexcijfer wordt gegeven.

**

Het aanvangsindexcijfer waarvan moet worden uitgegaan is het cijfer van de maand vóór die vanaf welke de huurprijs wordt gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer der prijzen, en wel om twee redenen :

1. Aangezien het nieuwe indexcijfer het cijfer is van de maand die aan de aanpassing van de huurprijs voorafgaat, is het logisch dat het wordt vergeleken met het indexcijfer van vóór de vaststelling van de aanvangshuurprijs;

2. Er moet rekening mee worden gehouden dat over huurprijzen meestal wordt onderhandeld in de maanden die aan het betrekken van de woning voorafgaan, en dat de woningen meestal worden betrokken in het begin van de maand, terwijl het indexcijfer in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt in de allerlaatste dagen van de maand waarop het betrekking heeft, als het niet in de eerste dagen van de volgende maand is.

Als bijvoorbeeld in december 1973 een huurprijs wordt afgesproken voor een woning die op 1 januari 1974 wordt betrokken, mag men aannemen dat de huurprijs normaal wordt gekoppeld aan het indexcijfer dat op 29 december 1973 is bekendgemaakt, niet aan het indexcijfer dat in het *Belgisch Staatsblad* van 31 januari 1974 verschijnt. De op 1 januari 1975 verrichte herziening zal dan geschieden volgens de verhouding tussen de indexcijfers van december 1974 en december 1973.

**

§ 2 bepaalt de coëfficiënten waarmee moet worden gewerkt voor het omrekenen van een aanvangsindexcijfer dat berekend is op basis van het prijzengemiddelde van 1953 of van 1966.

Houdt men rekening met het bericht in het *Belgisch Staatsblad* van 2 februari 1968 (bladzijde 1049), volgens hetwelk de overgang van het indexcijfer van 1953 naar dat van 1966 moet geschieden door vermenigvuldiging van de oude indexcijfers met de coëfficiënt 0,77 en met het bericht in het *Belgisch Staatsblad* van 31 maart 1972, volgens hetwelk de overgang van het indexcijfer van 1966 naar dat van 1971 moet geschieden door vermenigvuldiging van de oude indexcijfers met de coëfficiënt 0,8411, dan krijgt men bij het vermenigvuldigen van die twee coëfficiënten : $0,77 \times 0,8411 = 0,647647$.

Het is niet duidelijk waarom het ontwerp met een ander cijfer werkt.

**

Voorgesteld wordt de laatste twee alinea's van § 2 van artikel 2 te schrappen. Voor het toepassen van de aanpassingsformule is het voldoende dat de oude indexcijfers in de nieuwe schaal worden omgerekend; het is immers niet duidelijk welk nut het kan hebben — tenzij men de regelmatigheid van de berekening wil bewijzen — de huidige indexcijfers om te rekenen in nu vervallen schalen.

ART. 3.

Het laatste lid van § 1 strekt ertoe nader te bepalen dat de indexverhoging zelfs zal kunnen worden toegepast indien tussen partijen niet was bedongen dat de huurprijs aan het indexcijfer is gekoppeld. Toch zal er een verschil blijven bestaan tussen het geval dat het beding van koppeling aan het indexcijfer wel in de huurovereenkomst is opgenomen — waardoor dat beding van rechtswege toepasselijk wordt en waardoor de huurder eventueel met terugwerkende kracht aanpassing

L'expression « indice de base » est généralement utilisée pour qualifier la moyenne des prix d'une année qui sert à l'établissement d'un nouvel indice de base égal à cent points. Il conviendrait, dès lors, de remplacer cette expression par celle d'« indice de départ ».

L'alinéa qui définit l'indice de départ devrait, pour respecter la chronologie, être exprimé avant l'alinéa qui définit le nouvel indice.

**

L'indice de départ auquel il convient de se référer doit être celui du mois qui précède le mois à partir duquel le loyer est lié aux fluctuations de l'indice des prix, et cela pour deux raisons :

1. Le nouvel indice étant celui du mois qui précède le rajustement du loyer, il est logique que ce nouvel indice soit comparé à l'indice qui a précédé la fixation du loyer au départ.

2. Il faut tenir compte que les baux sont généralement négociés dans les mois qui précèdent l'entrée dans les lieux, que cette entrée dans les lieux se place le plus souvent au début du mois, tandis que l'indice est publié au *Moniteur belge* dans les tous derniers jours du mois qu'il concerne, sinon dans les premiers jours du mois suivant.

Si, par exemple, un bail est négocié en décembre 1973 pour une entrée dans les lieux le 1^{er} janvier 1974, on peut considérer que le loyer se rattache naturellement au niveau de l'index publiée le 29 décembre 1973 et non à l'indice qui est paru au *Moniteur belge* du 31 janvier 1974. De cette manière, la révision opérée le 1^{er} janvier 1975 se fera sur le rapport existant entre les indices de décembre 1974 et de décembre 1973.

**

Le § 2 indique les coefficients de conversion qui devront être utilisés pour transposer un indice de départ calculé sur la base de la moyenne des prix de 1953 ou de celle de 1966.

Si l'on tient compte de l'avis publié au *Moniteur belge* du 2 février 1968 (p. 1049) suivant lequel le passage de l'index de 1953 à celui de 1966 doit s'opérer en multipliant les anciens indices par le coefficient 0,77 et de l'avis publié au *Moniteur belge* du 31 mars 1972 selon lequel le passage de l'index de 1966 à celui de 1971 doit s'opérer en multipliant les anciens indices par le coefficient 0,8411, on obtient en multipliant ces deux coefficients : $0,77 \times 0,8411 = 0,647647$.

On n'aperçoit pas la raison pour laquelle le projet a adopté un autre chiffre.

**

Il est proposé de supprimer les deux derniers alinéas du § 2 de l'article 2. Il suffit pour appliquer la formule de rajustement de transposer les anciens indices dans l'échelle actuelle, tandis qu'on ne voit pas l'intérêt, si ce n'est à titre de preuve de la régularité du calcul, de transposer les indices actuels dans des échelles périmées.

ART. 3.

Le dernier alinéa du § 1^{er} a pour objet de préciser que la majoration indiciaire pourra s'appliquer même si la liaison du loyer à l'indice des prix n'avait pas été convenue entre parties. Toutefois, une différence subsistera entre le cas où la clause de liaison à l'index aura été prévue dans le bail — ce qui la rendra applicable de plein droit et permettra éventuellement au bailleur de réclamer rétroactivement le rajustement du loyer — et le cas où ladite clause n'a pas été prévue ce

van de huurprijs zal kunnen vorderen — en het geval dat het beding niet in de huurovereenkomst staat, want dan zal de verhuurder aan zijn huurder moeten laten weten dat de huurprijs wordt aangepast in de mate welke de wet toestaat, met het gevolg dat, als de kennisgeving te laat komt, voor de verstreken maanden geen bijkomende huur zal kunnen worden gevorderd.



De in artikel 3 bepaalde regeling inzake aanpassing van de huurprijzen steunt op bedragen die vooraf per 1 januari 1973 zijn aangepast door toepassing van de in artikel 2 bepaalde formule op de oude huurprijzen. Die eengemaakte basis wordt dan vermenigvuldigd met de coëfficiënt bepaald overeenkomstig artikel 3, § 5.

Artikel 3, § 3, is een bijzondere bepaling betreffende de huurovereenkomsten die aangegaan zijn na 1 januari 1973. De huurprijzen van die in 1973 en 1974 ingegane huurovereenkomsten zullen op eenvormige wijze met de hiervoren bedoelde coëfficiënt worden vermenigvuldigd, zonder dat enig correctief wordt toegepast op de huurprijzen van de jongste huurovereenkomsten.

Deze werkwijze lijkt in strijd te zijn met een van de oogmerken van het ontwerp, dat de abnormale stijging van de huurprijzen die zich geleidelijk heeft voorgedaan in 1973 en 1974 bedoelt af te remmen. De huurprijzen die bedongen is in een op 15 januari 1973 afgesloten huurovereenkomst, zal worden vermenigvuldigd met dezelfde coëfficiënt als de huurprijs van een op 15 januari 1974 gesloten huurovereenkomst, en wel met dezelfde ingangsdatum : 1 februari 1975.

ART. 5.

Het is onnodig te bepalen dat de bevoegde vrederechter die is « van het kanton waar het onroerend goed gelegen is ». Die uitsluitende bevoegdheid volgt uit de artikelen 629, 1° en 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek.

ART. 6.

Dit artikel beperkt de gronden tot ontbinding, maar wil daarbij geen afbreuk doen aan de andere in het Burgerlijk Wetboek bepaalde gronden tot ontbinding. Het aldus gemaakte voorbehoud is begrijpelijk wat de artikelen 1728 en 1729 van het Burgerlijk Wetboek betreft (ontbinding wegens misbruik van genot of niet-betaling van de huurprijs) maar niet wat betreft de artikelen 1736 en 1737, die bepalen dat de huur kan worden opgezegd met inachtneming van termijnen en dat zij eindigt bij het verstrijken van de bepaalde tijd.



Onder § 1, tweede lid, moet in de hypothese dat de huurder het goed ontruimt worden voorzien, voor het geval dat een ontruimingsprocedure verscheidene maanden mocht aanslepen.



§ 2 voorziet in schadevergoeding voor de huurder die het goed heeft moeten ontruimen « ingevolge een opzegging die niet in overeenstemming is met de bepalingen van de vorige paragraaf ».

Die bepaling beantwoordt niet aan het gestelde doel. Het kan voorkomen dat de huurder ingevolge een opzegging wegens slecht gebruik van het goed of niet-betaling van de huurprijs het goed moet ontruimen zonder dat hij schadevergoeding kan vorderen.

In vergoeding zou moeten worden voorzien voor het geval dat de verhuurder, zonder dat hij van een gewichtige reden doet blijken, niet tijdig het voornemen ten uitvoer brengt met het oog waarop hij het goed tegen de huurder heeft kunnen uitwinnen, zoals inzake handelsovereenkomsten is bepaald.

qui implique que le bailleur devra notifier à son locataire le rajustement du loyer dans la mesure permise par la loi, avec comme conséquence, qu'en cas de notification tardive, il ne pourra être réclamé de supplément de loyer pour les mois échus.



Le système de rajustement des loyers prévu par l'article 3 se fonde sur des montants préalablement réadaptés au 1^{er} janvier 1973 en faisant application aux loyers anciens de la formule prévue à l'article 2. Cette base uniformisée est alors multipliée par le coefficient déterminé conformément à l'article 3, § 5.

L'article 3, § 3, constitue une disposition particulière concernant les baux conclus après le 1^{er} janvier 1973. Les loyers de ces baux ayant pris cours en 1973 et 1974 seront uniformément multipliés par le coefficient précité sans qu'aucun correctif ne soit appliqué aux loyers des baux les plus récents.

Cette façon de procéder paraît aller à l'encontre de l'un des buts du projet, qui vise à tempérer la hausse anormale des loyers qui s'est progressivement produite en 1973 et 1974. Le loyer d'un bail qui aurait été conclu le 15 janvier 1973 sera multiplié par le même coefficient que le loyer d'un bail conclu le 15 janvier 1974, et ce avec la même date de prise d'effet : le 1^{er} février 1975.

ART. 5.

Il n'est pas nécessaire de préciser que le juge de paix compétent est celui « du canton dans lequel est situé l'immeuble ». Cette compétence exclusive résulte des articles 629, 1° et 591, 1° du Code judiciaire.

ART. 6.

Cet article, qui limite les causes de résiliation, entend ne pas préjudicier aux autres causes prévues par le Code civil. La réserve ainsi établie se comprend à l'égard des articles 1728 et 1729 du Code civil (résiliation pour abus de jouissance ou non-paiement du loyer), mais non à l'égard des articles 1736 et 1737 qui prévoient le congé moyennant préavis et l'expiration du terme fixé.



Au § 1^{er}, alinéa 2, il convient de prévoir l'hypothèse du délaissement des lieux par le preneur pour le cas où une procédure en déguerpissement se prolongerait pendant plusieurs mois.



Le § 2 prévoit des dommages intérêts en faveur du preneur qui a dû évacuer les lieux à la suite d'un congé non conforme aux dispositions prévues au paragraphe précédent.

Cette disposition n'est pas en harmonie avec le but recherché. Le preneur peut devoir évacuer les lieux à la suite d'un congé motivé par un mauvais usage des lieux ou un défaut de paiement du loyer, sans pour autant pouvoir prétendre à une indemnité.

L'indemnité devrait être prévue pour le cas où le bailleur, sans justifier un motif grave, ne réalise pas dans le délai, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur, ainsi que cela est prévu en matière de baux commerciaux.

ART. 10.

Het ontwerp bepaalt dat de wet in werking treedt op 1 januari 1975; ze zal dus terugwerken, want er zal nog enige tijd verstrijken eer het ontwerp is goedgekeurd.

De vraag is of die terugwerking werkelijk enig nut heeft als men er rekening mee houdt, enerzijds dat de in artikel 3 bepaalde verhogingen eerst vanaf 1 februari 1975 mogen worden toegepast, anderzijds dat artikel 3, §§ 6 en 7, en artikel 8 alle voorzieningen die mochten zijn getroffen met het vooruitzicht op de toepassing van deze wet nietig maken.

De terugwerking kan integendeel moeilijkheden opleveren in de gevallen dat opzeggingen door partijen te goeder trouw zijn nagekomen. De huurder zou gerechtigd zijn om zijn terugkeer in het goed en schadevergoeding te eisen. Is de huurder daarentegen in het goed gebleven, dan ontstaat een nieuwe huur overeenkomstig artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek en wordt hij door de ontwerp-wet beschermd.

Het verdient derhalve aanbeveling de ontwerp-wet op 1 februari 1975 in werking te doen treden.

**

De ontwerp-wet doet geen oplossing aan de hand voor een aantal problemen waartoe haar toepassing aanleiding kan geven :

1. Artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de borgtocht, voor de huur gesteld, zich niet uitstrekt tot de verplichtingen die ontstaan uit een verlenging van de huur na een opzegging of na het verstrijken van de bepaalde tijd.

De verhuurder aan wie de in de ontwerp-wet bepaalde verlenging zal worden opgelegd, zou het voordeel kunnen verliezen van een bankgarantie welke hij mocht hebben aangenomen in de plaats van een borgtocht in geld.

2. Geen regeling wordt getroffen inzake de terugslag van de bepalingen van het ontwerp op de uitvoering van plannen van aanleg, werken van openbaar nut, herverkavelings- en ruilverkavelingsverrichtingen, inzonderheid wanneer het gaat om de toepassing van artikel 25, derde lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

3. Een probleem zal er ook zijn wanneer de verhuurder van een goed met een kadastraal inkomen boven de in artikel 3 vermelde bedragen, de huur opzegt terwijl de huurder een gedeelte van het goed, met een kadastraal inkomen beneden die bedragen, onderverhuurd heeft.

4. In het ontwerp komt geen tekst voor als die van artikel 16, 3°, van de wet van 30 april 1951, krachtens welke de verhuurder zich tegen de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst kan verzetten door zijn wil te kennen te geven om het goed weder op te bouwen of te verbouwen.

5. Het ontwerp bevat geen tekst als die van artikel 3, § 4, van de wet van 29 januari 1964 of van artikel 2, vijfde lid, van de wet van 12 juni 1967, waarin wordt bepaald :

« De verlenging mag niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winst oogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid. »

6. Het ontwerp bevat geen bepaling als die van artikel 3, § 3, tweede lid, van de wet van 29 januari 1964, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 24 december 1970.

**

ART. 10.

Le projet prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1975, ce qui implique, compte tenu du temps nécessaire au vote du projet, un effet rétroactif.

On peut se demander si cette rétroactivité présente une réelle utilité si l'on tient compte, d'une part, que les augmentations prévues par l'article 3 ne pourront intervenir qu'à partir du 1^{er} février 1975 et, d'autre part, que l'article 3, §§ 6 et 7, et l'article 8 rendent caduques toutes dispositions qui auraient été prises en prévision de l'application du projet.

Au contraire, la rétroactivité peut entraîner des difficultés là où des congés ont été exécutés de bonne foi par les parties. Le preneur serait en droit de demander sa réintégration et des dommages-intérêts. Au contraire, si le preneur est demeuré dans les lieux, il s'opère un nouveau bail conformément à l'article 1738 du Code civil et la protection de la loi en projet lui sera acquise.

Il serait dès lors plus indiqué de fixer l'entrée en vigueur de la loi en projet au 1^{er} février 1975.

**

Le projet de loi ne résout pas certains problèmes que son application pourrait faire surgir :

1. L'article 1740 du Code civil prévoit que la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant d'une prolongation du bail intervenant après un congé ou après l'expiration du terme fixé.

Le bailleur, auquel sera imposée la prorogation prévue par la loi en projet, pourrait perdre le bénéfice d'une caution bancaire qu'il aurait acceptée en lieu et place d'une garantie en espèces.

2. Le projet ne règle pas la question de l'incidence de ces dispositions sur la réalisation de plans d'aménagement, de travaux d'utilité publique ou d'opérations de relotissement et de remembrement, en particulier lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 25, alinéa 3 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

3. Un problème se posera également lorsque le bailleur d'un immeuble ayant un revenu cadastral supérieur aux chiffres indiqués dans l'article 3, donnera congé à son locataire alors que ce dernier a sous-loué une partie de l'immeuble, dont le revenu cadastral est inférieur auxdits chiffres.

4. Par ailleurs le projet ne contient pas de texte analogue à l'article 16, 3°, de la loi du 30 avril 1951 qui permet au bailleur de refuser le renouvellement d'un bail commercial en manifestant sa volonté de reconstruire ou de transformer l'immeuble.

5. Le projet ne contient pas de texte analogue à l'article 3, § 4, de la loi du 29 janvier 1964 ou à l'article 2, alinéa 5, de la loi du 12 juin 1967, selon lesquels :

« La prorogation ne peut mettre obstacle, ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif à objet d'enseignement ou d'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 de sécurité publique. »

6. Le projet ne contient pas de disposition analogue à l'article 3, § 3, alinéa 2 de la loi du 29 janvier 1964, modifié par l'article 2 de la loi du 24 décembre 1970.

**

Met enkele opmerkingen omtrent de vorm van het ontwerp welke geen commentaar behoeven, is in de hiernavorgestelde tekst rekening gehouden :

« *Ontwerp van wet betreffende huurprijzen van woningen.*

BOUDEWIJN,

...

Artikel 1.

Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten betreffende :

a) al dan niet gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die essentieel als voornaamste woning dienen;

b) de aanhorigheden van die onroerende goederen, zoals garages, parkeerplaatsen of tuinen.

Deze wet vindt geen toepassing op handelshuurovereenkomsten, pachtovereenkomsten en door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen gesloten huurovereenkomsten.

Artikel 2.

§ 1. Onder voorbehoud van artikel 3 moet, wanneer bedongen is dat de huurprijs aan een indexcijfer wordt gekoppeld, die koppeling berekend worden overeenkomstig de volgende formule :

— de basishuurprijs wordt vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is die welke bedongen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de huurprijs gekoppeld is aan de schommelingen van het indexcijfer van de prijzen.

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

§ 2. Indien het aanvangsindexcijfer er een is van vóór 1 maart 1972, wordt het in de indexschaal die gebaseerd is op het gemiddelde van de consumptieprijzen van 1971, omgerekend door vermenigvuldiging :

a) van het op het prijzengemiddelde van 1953 gebaseerde indexcijfer met coëfficiënt 0,647647;

b) van het op het prijzengemiddelde van 1966 gebaseerde indexcijfer met coëfficiënt 0,8411.

Artikel 3.

§ 1. Wanneer ... (voorts zoals in het ontwerp).

... en voor het eerst op 1 februari 1975.

Indien bedongen was dat de huurprijs zou veranderen in verhouding tot een indexcijfer, wordt het bedrag van die huurprijs, nadat hij eerst op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend aan de hand van de in artikel 2, § 1, bepaalde formule, vermenigvuldigd met de overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt.

Was de huurprijs niet aan een indexcijfer gekoppeld, dan wordt het werkelijke bedrag van de huurprijs per 1 januari 1973 met dezelfde coëfficiënt vermenigvuldigd.

Is de huurovereenkomst gesloten na 1 januari 1973, dan mag op 1 februari 1975 de huurprijs slechts worden verhoogd ingeval de huurovereenkomst sedert ten minste één jaar is gesloten. De vermenigvuldiging met de coëfficiënt wordt in dat geval toegepast op de basishuurprijs.

Le projet soulève quelques observations de forme qui ne nécessitent aucun commentaire et dont il a été tenu compte dans le texte proposé ci-après :

« *Projet de loi relatif aux loyers des immeubles d'habitations.*

BAUDOUIN,

...

Article 1^{er}.

La présente loi est applicable aux baux à loyers, conclus par écrit ou verbalement qui concernent :

a) des immeubles ou des parties d'immeubles, meublés ou non, essentiellement affectés à l'usage d'habitation principale;

b) des dépendances de ces immeubles tels que les garages, les parkings ou les jardins.

La présente loi n'est pas applicable aux baux commerciaux, aux baux à ferme ni aux baux conclus par les sociétés immobilières de service public.

Article 2.

§ 1^{er}. Sous réserve de l'article 3, lorsqu'il a été convenu de lier le loyer à un indice, cette liaison doit être établie conformément à la formule suivante :

— le loyer de base est multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu lors de la conclusion du bail, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques.

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui à partir duquel le loyer a été lié aux variations de l'indice des prix.

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

§ 2. Si l'indice de départ est antérieur au 1^{er} mars 1972, il est transposé dans l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix à la consommation de 1971 en multipliant :

a) par le coefficient 0,647647 l'indice basé sur la moyenne des prix de 1953;

b) par le coefficient 0,8411 l'indice basé sur la moyenne des prix de 1966.

Article 3.

§ 1^{er}. Lorsque ... (la suite comme au projet).

... et pour la première fois le 1^{er} février 1975.

S'il avait été convenu que le loyer varierait en fonction d'un indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé à sa valeur au 1^{er} janvier 1973 au moyen de la formule prévue à l'article 2, § 1^{er}, sera multiplié par le coefficient déterminé conformément au § 4.

Si le loyer n'était pas lié à un indice, le montant réel du loyer au 1^{er} janvier 1973 sera multiplié par le même coefficient.

Si le bail a été conclu après le 1^{er} janvier 1973, le loyer ne peut être augmenté au 1^{er} février 1975 que si le bail est conclu depuis un an au moins. La multiplication par le coefficient s'applique, en ce cas, au loyer de base.

§ 2. ... (zoals in het ontwerp).

§ 3. ... (§ 4 van het ontwerp).

§ 4. ... (§ 5 van het ontwerp).

§ 5. Elke tussen 1 december 1974 en de inwerkingtreding van deze wet gesloten overeenkomst die een verhoging van de huurprijs tot gevolg mocht hebben, is nietig en de bedragen die door de huurder ter uitvoering van een zodanige overeenkomst betaald mochten zijn, moeten hem worden terugbetaald.

§ 6. In geval van nieuwe huurovereenkomst, van verlenging of van overdracht, mag de huurprijs, bepaald zoals gezegd is in § 1, niet worden verhoogd.

Artikel 4.

Wanneer de eigenaar of de verhuurder verbeterings- of verbouwwerken uitvoert waardoor de huurwaarde van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed als omschreven in artikel 3, wordt verhoogd, kan de vrederechter, wanneer partijen het niet eens zijn, een verhoging van de huurprijs toestaan boven de verhoging berekend volgens artikel 3.

Artikel 5.

§ 1. Onverminderd de artikelen 1728 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, maar in afwijking van de artikelen 1736 en 1737 van hetzelfde Wetboek, mag de huurder de overeenkomst niet ontbinden dan om ... (voorts zoals in het ontwerp).

Het goed moet in gebruik worden genomen binnen drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn of de ontruiming door de huurder, en moet werkelijk in gebruik blijven gedurende ten minste twee jaar.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1 gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen, ten bedrage van ten minste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt zoals voorzien.

§ 3. Dit artikel is alleen van toepassing op huurovereenkomsten betreffende de in artikel 3 omschreven goederen.

Artikel 6.

Artikel 4 van het ontwerp.

Artikel 7.

Tekst van het ontwerp, maar men vervange « toegewezen » door « ontvangen ».

Artikel 8.

Zolang de door de huurder ter uitvoering van een vroegere huurovereenkomst verschuldigde huurprijs hoger ligt dan het maximum dat bij deze wet wordt toegestaan, mag hij niet worden verhoogd.

Artikel 9 (art. 1, § 3, van het ontwerp).

Elk met deze wet strijdig beding is nietig, tenzij het ten voordele van de huurder is bedoeld.

§ 2. ... (comme au projet).

§ 3. ... (§ 4 du projet).

§ 4. ... (§ 5 du projet).

§ 5. Toute convention conclue entre le 1^{er} décembre 1974 et l'entrée en vigueur de la présente loi, qui aurait pour effet d'augmenter le loyer, est nulle et les sommes qui auraient été payées par le preneur en exécution d'une telle convention doivent lui être remboursées.

§ 6. En cas de nouveau bail, de prorogation ou de cession de bail, le loyer déterminé comme il est dit au § 1^{er}, ne peut être augmenté.

Article 4.

Lorsque le propriétaire ou le bailleur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur locative d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble définis à l'article 3, le juge de paix peut, à défaut d'accord entre les parties, autoriser une augmentation du loyer supérieure à celle résultant de l'application de l'article 3.

Article 5.

§ 1^{er}. Sans préjudice aux articles 1728 et suivants du Code civil, mais par dérogation aux articles 1736 et 1737 du même Code, le bailleur ne peut résilier le bail que pour occuper ... (la suite comme au projet).

Cette occupation doit avoir lieu dans les trois mois qui suivent l'expiration du congé ou le délaissement des lieux par le preneur, et doit rester effective pendant deux années au moins.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1^{er} peut obtenir une indemnité équivalente à six mois de loyer au moins, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation prévue.

§ 3. Le présent article n'est applicable qu'aux baux relatifs aux biens définis à l'article 3.

Article 6.

Article 4 du projet.

Article 7.

Texte du projet, sauf à remplacer « admise » par « reçue ».

Article 8.

Aussi longtemps que le loyer dû par le preneur en exécution d'un bail antérieur sera supérieur au loyer maximum autorisé par la présente loi, il ne pourra être augmenté.

Article 9 (article 1^{er}, § 3, du projet).

Toute stipulation contraire à la présente loi est nulle, sauf lorsqu'elle est prévue en faveur du preneur.

Artikel 10.

Deze wet treedt in werking op 1 februari 1975.

De artikelen 3, 4 en 5 houden op uitwerking te hebben op 31 december 1976.

De Kamer was samengesteld uit :

De heren J. MASQUELIN, voorzitter van de Kamer; H. ROUSSEAU en J. van den BOSSCHE, staatsraden; Mevr. J. TRUYENS, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J. VAN DEN BOSSCHE.

Het verslag werd uitgebracht door de heer G. PIQUET, eerste auditeur.

De Griffier,
J. TRUYENS.

De Voorzitter,
J. MASQUELIN.

Voor uitgifte afgeleverd aan de Minister van Economische Zaken, de 24 december 1974.

De Hoofdgriffier van de Raad van State,
R. VAN HAECKE.

Article 10.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} février 1975.

Les articles 3, 4 et 5 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976.

La Chambre était composée de :

MM. J. MASQUELIN, président de Chambre; H. ROUSSEAU et J. van den BOSSCHE, conseillers d'Etat; Mme J. TRUYENS, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. VAN DEN BOSSCHE.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

Le Greffier,
J. TRUYENS.

Le Président,
J. MASQUELIN.

Pour expédition délivrée au Ministre des Affaires économiques, le 24 décembre 1974.

Le Greffier en chef du Conseil d'Etat.
R. VAN HAECKE.