

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1977-1978

15 DECEMBER 1977

Ontwerp van wet tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER STORME

In zijn inleidende toelichting tot ontwerp 234 laat de Minister van Justitie opmerken dat de hoop bestaat dat voor de laatste maal een uitzonderingswetgeving op dit gebied tot stand komt. Meteen wordt een globale herziening van de huishuurwetgeving in het vooruitzicht gesteld.

ALGEMENE BESPREKING

Men laat opmerken dat het uitermate belangrijk is de preciese toepassingsfeer van deze tijdelijke maatregelen duidelijk te omschrijven teneinde betwistingen bij de interpretatie uit te sluiten. Zo was het dat onder toepassing van de wet van 1976 niet alle verhuurde onroerende goederen vielen, hetgeen tot talrijke betwistingen aanleiding heeft gegeven. De Commissie besluit deze aangelegenheid te hernemen bij de bespreking van artikel 1.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Pierson, voorzitter; Bourgeois, Calewaert, Cooreman, de Stexhe, Féaux, Mevr. Goor-Eyben, de heer Goossens, Mevr. Herman-Michielsens, de heren Jeunehomme, Lepaffe, Leroy, Lindemans, Mevr. Pétry, de heer Piot, Mevr. Staels-Dompas, de heren Vanderpoorten, Van Spitael, Van In, Verbist en Storme, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Cugnon, Moureaux, Pede, Mevr. Ryckmans-Corin en de heer L. Vanackere.

R. A 10971

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

234 (1977-1978) N° 1 : Ontwerp van wet.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1977-1978

15 DECEMBRE 1977

Projet de loi réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

RAPPORT
FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. STORME

Dans son exposé introductif au projet 234, le Ministre de la Justice fait observer que l'espoir existe que ce soit la dernière fois qu'il sera nécessaire d'élaborer une législation d'exception dans ce domaine. En même temps, il annonce une révision globale de la législation sur les baux à loyer.

DISCUSSION GENERALE

Un commissaire estime qu'il est extrêmement important de définir nettement le champ d'application de ces mesures temporaires, afin d'éviter les contestations au sujet de l'interprétation. C'est ainsi que tous les biens immobiliers donnés en location n'ont pas été soumis à la loi de 1976, ce qui a donné lieu à de nombreuses contestations. La Commission décide de réexaminer cette question lors de la discussion de l'article 1^{er}.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Pierson, président; Bourgeois, Calewaert, Cooreman, de Stexhe, Féaux, Mme Goor-Eyben, M. Goossens, Mme Herman-Michielsens, MM. Jeunehomme, Lepaffe, Leroy, Lindemans, Mme Pétry, M. Piot, Mme Staels-Dompas, MM. Vanderpoorten, Van Spitael, Van In, Verbist et Storme, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Cugnon, Moureaux, Pede, Mme Ryckmans-Corin et M. L. Vanackere.

R. A 10971

Voir :

Document du Sénat :

234 (1977-1978) N° 1 : Projet de loi.

Een ander lid merkt op dat hij er zich over verheugt dat de Minister aanneemt dat deze uitzonderingswetgeving voor een laatste maal tot stand zal komen. Voor het overige wordt opgemerkt dat het onaanvaardbaar is dat daar waar de verlenging van de beperkende huishuurwetgeving reeds lang in het vooruitzicht was gesteld, het voorgelegde ontwerp slechts werd ingediend op 7 december en in de Commissie diende besproken te worden op 8 december, hetgeen elke behoorlijke wetgeving op dit toch niet zo gemakkelijke terrein onmogelijk maakt. Na de totstandkoming van de huidige wet zal de materie beheerst worden door vier verschillende wetten, nl. die van 10 april 1975, van 30 maart 1976 en van 24 december 1976 en de huidige wet, hetgeen het geheel zodanig ondoorzichtig maakt dat de burger geen inzicht kan verwerven in de huishuurwetgeving, hetgeen toch mede wel de bedoeling was van het thans ingediende ontwerp.

Een ander interveniënt pleit op zijn beurt voor een globale herziening, waarbij de grootst mogelijke vereenvoudiging zou worden nagestreefd.

Tijdens de daarop volgende algemene bespreking wordt onder meer de aandacht gevestigd op het feit dat de Raad van State slechts over een tweetal dagen beschikte om over het voorliggend ontwerp een oordeelkundig advies te kunnen uitbrengen, dat eigenaars die bescheiden inkomsten mochten vergaren dank zij huishuur op deze wijze opnieuw deze bescheiden inkomsten sterk zullen beknot zien. Ook is het voor bepaalde interveniënten niet duidelijk welke de onderlinge verhouding zal zijn tussen de thans vigerende wetten op het vlak van de huishuur in het algemeen en welke de interferentie is van de voorliggende wettekst met de wetgeving op de handelshuur.

Tot slot van deze algemene bespreking vindt de voorzitter van de Commissie het totaal onaanvaardbaar dat over een dergelijke materie op het einde van het jaar moet gestemd worden in de beide Kamers zonder dat hieraan voorafgaandelijk een ernstige discussie kan worden gewijd, teneinde de tekst duidelijker en beter toepasselijk te kunnen maken.

Na een langdurige algemene en artikelsgewijze bespreking van het ontwerp 234, beslist de Commissie uiteindelijk een volledig nieuwe tekst op te stellen, die feitelijk neerkomt op een verlenging van de wet van 24 december 1976.

Een loutere verlenging van de wet van 24 december 1976 door middel van één enkel artikel, waarbij de data van deze laatste uitzonderingswet zouden gewijzigd worden, bleek inderdaad technisch onmogelijk. Bovendien zou dit artikel uitsluitend bestaan hebben uit verwijzingen naar vroegere wetten, die niet in het onmiddellijk bereik van de burger zijn, en waarvan de enkele referentie het verval van de uitzonderingswetgeving niet kon verhinderen.

Dienvolgens besliste de Commissie een zelfstandige tekst op te stellen, die in grote lijnen aansluit bij de vroegere uitzonderingswetgeving, waarvan nochtans algemeen aanvaard wordt dat zij vanuit legistiek standpunt tot tal van gegronde kritieken aanleiding heeft gegeven. Nu de Minister

Un autre membre se réjouit de constater que le Ministre admet que c'est la dernière fois qu'une législation d'exception verra le jour. Pour le reste, l'intervenant déclare qu'il est inadmissible qu'alors que la prorogation de la législation restrictive en matière de baux à loyer était envisagée depuis longtemps, le projet à l'examen n'ait été déposé que le 7 décembre et qu'il ait dû être discuté en Commission le 8 décembre, ce qui rend impossible toute législation convenable dans ce domaine qu'on ne peut quand même pas qualifier d'aisé. Lorsque le projet aura acquis force de loi, la matière sera régie par quatre lois différentes, à savoir celles du 10 avril 1975, du 30 mars 1976 et du 24 décembre 1976 et la loi à l'examen, ce qui rend l'ensemble à ce point opaque qu'il est impossible au simple citoyen de se faire une idée précise de la législation en matière de baux à loyer, alors que tel était pourtant l'un des objectifs du projet de loi en discussion.

Un autre commissaire plaide à son tour en faveur d'une révision globale, qui devrait être mise à profit pour réaliser une simplification aussi poussée que possible.

Au cours de la discussion générale qui s'est déroulée ensuite, un membre a attiré l'attention notamment sur le fait que le Conseil d'Etat lui aussi n'a eu que deux jours pour émettre un avis motivé sur le projet en discussion. Il souligne par ailleurs que certains propriétaires verraient ainsi fortement amputés les modestes revenus qu'ils doivent tirer des loyers. D'autre part, certains membres n'aperçoivent pas clairement quelle sera l'incidence respective des différentes dispositions légales sur les loyers en général, ni quelle sera l'interférence du texte en discussion avec la législation sur les baux commerciaux.

Au terme de cette discussion générale, le président de la Commission estime qu'il est complètement inadmissible que les deux Chambres se voient obligées de procéder en fin d'année au vote d'une telle matière, sans qu'il leur soit possible d'y consacrer préalablement une discussion sérieuse, qui permettrait de rendre les textes plus clairs et mieux applicables.

A l'issue d'une longue discussion sur l'ensemble et sur les articles du projet 234, la Commission décide de rédiger un texte complètement nouveau qui revient, en fait, à proroger la loi du 24 décembre 1976.

Il est en effet apparu techniquement impossible de proroger simplement la loi du 24 décembre 1976 par un article unique qui se serait borné à modifier les dates inscrites dans la loi d'exception. Cet article aurait d'ailleurs consisté uniquement en une série de renvois à des lois antérieures que tous les citoyens n'ont pas sous la main et les seules références n'auraient pas empêché la caducité de la législation d'exception.

La Commission a décidé dès lors de rédiger un texte autonome, qui rejoint dans ses grandes lignes l'ancienne législation d'exception, dont il est pourtant généralement admis qu'elle a donné lieu, du point de vue de la légistique, à de nombreuses critiques justifiées. Toutefois, du fait que le

pas begin december het ontwerp neerlegde, was het onmogelijk geworden behoorlijk te legifereren.

Daar de Minister evenwel een globale en fundamentele aanpak van de huishuurwetgeving tegen het voorjaar 1978 in het vooruitzicht stelt en meent dat de immobiliere spaarders niet langer mogen ontmoedigd worden door een blokkering van de huurprijzen, is de Commissie van oordeel dat een korte verlenging van de bestaande, hoewel manke, wetgeving verkieslijk is boven een fundamentele herziening in ijtempo. Het gewijzigd ontwerp beoogt derhalve in grote trekken de wet van 24 december 1976 te verlengen tot einde 1978, in afwachting van de in het vooruitzicht gestelde grondige hervorming.

Een lid merkt op dat de huidige ondoorzichtige wetgeving hoofdzakelijk de bescheiden eigenaars en huurders benadeelt, zoals blijkt uit bepaalde statistieken inzake rechtshulp.

Om overwegingen van wetgevende aard wordt, hoewel het om een verlenging gaat, beslist een nieuwe wet op te stellen; de wet van 24 december 1976 zal derhalve nog toepasselijk blijven op geschillen die op grond van deze wet worden ingeleid.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Ondanks de wens van een aantal leden van de Commissie om het toepassingsgebied van de huidige wet te wijzigen tegenover de vroegere uitzonderingswetgeving, was de Commissie van oordeel dat om de reeds aangehaalde redenen het aangewezen leek het toepassingsgebied van de wet van 30 maart 1976 te behouden met de interpretatie die aan voormelde wet en meer bepaald aan artikel 38 werd gegeven.

Bij de verwijzing naar artikel 38, § 1, werd nochtans vastgesteld dat het laatste lid van deze paragraaf niet kon aangehaald worden omdat de daarin voorkomende verzending naar artikel 6 van de wet van 10 april 1975 zonder voorwerp was geworden gezien dit artikel 6 sinds 31 december 1976 geen werking meer heeft. Bovendien wordt wat deze aangelegenheid betreft, een specifieke regeling opgenomen in artikel 4 van het huidig ontwerp.

Artikel 1 wordt aangenomen met 16 stemmen tegen 2.

Artikel 2

In artikel 2 wordt het basisprincipe van de tijdelijke en beperkte blokkering van de huurprijzen en vergoedingen bevestigd.

Artikel 2, § 1

Een lid doet opmerken dat de uitdrukking « niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele, strijdige bepaling » overbodig was.

De Commissie heeft evenwel besloten deze formulering, die inderdaad een bevestiging is van een algemeen rechtsbeginsel, in het ontwerp te handhaven omdat zoals reeds

Ministre n'a déposé le projet en discussion qu'au début du mois de décembre, il était impossible de légiférer convenablement.

Comme le Ministre annonce toutefois pour le printemps 1978 une révision fondamentale et globale de la loi sur les loyers, et comme il estime que les épargnants immobiliers ne doivent plus être découragés par un blocage des loyers, la Commission est d'avis qu'une courte prorogation de la législation existante, bien qu'elle soit boîteuse, est préférable à une révision fondamentale menée à la cravache. Le projet modifié vise, dans ses grandes lignes, à proroger jusqu'à fin 1978 la loi du 24 décembre 1976 en attendant la réforme fondamentale annoncée.

Un commissaire a fait remarquer que la législation actuelle peu claire défavorise surtout les propriétaires et locataires modestes, ainsi qu'il appert de certaines statistiques en matière d'assistance juridique.

Pour des considérations d'ordre législatif, il est décidé d'élaborer une nouvelle loi, bien qu'il s'agisse d'une prorogation; la loi du 24 décembre 1976 restera donc applicable aux litiges qui auront été introduits sur la base de cette loi.

DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Nonobstant le vœu d'un certain nombre de commissaires de voir modifier le champ d'application de la loi actuelle par rapport à la législation d'exception antérieure, la Commission a estimé que, pour les raisons déjà citées, il paraîtrait indiqué de maintenir le champ d'application de la loi du 30 mars 1976 dans l'interprétation donnée à la loi précitée et plus particulièrement à son article 38.

En ce qui concerne la référence à l'article 38, § 1^{er}, un membre a toutefois constaté que le dernier alinéa de ce paragraphe ne pouvait pas être repris dans le renvoi, étant donné que la référence à l'article 6 de la loi du 10 avril 1975 qui figure dans cet alinéa était devenue sans objet, puisque ledit article 6 n'a plus d'effet depuis le 31 décembre 1976. Par ailleurs, une réglementation spécifique pour cette matière est prévue à l'article 4 du projet en discussion.

L'article 1^{er} est adopté par 16 voix contre 2.

Article 2

L'article 2 confirme le principe de base du blocage temporaire et limité des prix des loyers et indemnités.

Article 2, § 1^{er}

Un membre fait observer que l'expression « nonobstant toute disposition légale, reglementaire ou contractuelle contraire » est superflue.

La Commission a néanmoins décidé de maintenir cette formulation qui confirme en effet un principe de droit général, parce que, ainsi qu'il a déjà été souligné, le but

gezegd de bedoeling voorzat de wet van 24 december 1976 te verlengen en in deze laatste wet dezelfde ietwat eigenaardige en overbodige formulering voorkwam. Een weglating van deze zinsnede zou derhalve nodeloos tot verkeerde interpretaties aanleiding kunnen geven.

De hoofdbedoeling van het huidige ontwerp blijft inderdaad een onverantwoorde stijging van de huurprijzen met alle inflatoire gevolgen vandien tegen te gaan.

Bij de besprekking van het toegeglaten percentage, zijnde 5 pct., diende een lid een amendement in om dit percentage te verhogen tot 6,5 pct. teneinde het beter in overeenstemming te brengen met de reële inflatie. Na een tussenkomst van de Minister van Justitie die erop wees dat in het kader van de gedaalde inflatie het door de Regering voorgestelde percentage minder afwijkt van de realiteit dan het vroegere percentage van 8,5 pct. tegenover de op dat ogenblik veel hogere inflatie, werd het amendement verworpen met 15 stemmen tegen 2.

Door de verwijzing naar artikel 8 van de wet van 24 december 1976 wordt bedoeld dat de onder toepassing van deze wet geldig gevorderde verhoging vanzelfsprekend behouden blijft of kan worden ingewilligd. Dit betekent meteen dat eigenaars die de door de wet van 1976 toegestane 8,5 pct. verhoging niet hebben gevorderd, dit nog kunnen doen in de loop van 1978. Voor zoveel nodig weze onderstreept dat de eindformulering van § 1 betekent dat de huurprijzerverhoging van 5 pct. mag toegepast worden op de wettelijk toelaatbare prijs en derhalve niet noodzakelijk op de effectief betaalde huurprijs.

Artikel 2, § 2

De Commissie was van oordeel dat een billijkheidsregel die destijds ingeschreven stond in artikel 5 van de wet van 10 april 1975 in het kader van de huidige uitzonderingswetgeving diende te worden hernomen. Evenwel was de Commissie van oordeel dat deze billijkheidsregel niet diende te worden toegepast ten aanzien van handelshuurovereenkomsten waarvoor een specifieke regeling in de desbetreffende wetgeving voorzien is, die stoelt op dezelfde billijkheids-overwegingen.

Artikel 2, § 3

Tijdens de bespreking liet een lid opmerken dat in bepaalde gevallen alle kosten en lasten, met inbegrip van de verwarming en andere forfaitaire vergoedingen, in de huurprijs begrepen zijn; de huurprijzen werden sinds 1974 gereguleerd doch de kosten en lasten zijn sinds 1974 aanzienlijk gestegen zodat het aandeel van de eigenlijke huurprijs jaarlijks kleiner werd. Het zou dan ook billijk zijn om de splitsing tussen de huurprijs enerzijds en de kosten en lasten anderzijds mogelijk te maken. Om deze reden werd een amendement ingediend dat na goedkeuring door de Commissie met 12 stemmen tegen 3, bij 2 onthoudingen ingelast werd in artikel 2 sub § 3.

Het aldus geamendeerde artikel werd aangenomen met 13 stemmen tegen 2.

poursuivi était de proroger la loi du 24 décembre 1976 et que celle-ci contient la même formulation quelque peu bizarre et superflue. Dès lors, la suppression de ce membre de phrase pourrait donner inutilement lieu à des interprétations erronées.

L'objectif principal du projet de loi qui vous est soumis reste en effet la lutte contre l'augmentation injustifiée des loyers, avec toutes les conséquences inflationnistes y afférentes.

Lors de la discussion du pourcentage admis, soit 5 p.c., un commissaire a déposé un amendement visant à porter ce pourcentage à 6,5 p.c. afin de mieux le mettre en concordance avec l'inflation réelle. Après une intervention du Ministre de la Justice, qui souligna que, dans le cadre de la réduction de l'inflation, le pourcentage proposé par le Gouvernement s'écarte moins de la réalité que l'ancien pourcentage de 8,5 p.c. par rapport à l'inflation plus élevée à ce moment-là, l'amendement a été rejeté par 15 voix contre 2.

Le renvoi à l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976 signifie que l'augmentation demandée valablement par application de la loi précitée est évidemment maintenue ou qu'elle peut être admise. Autrement dit, les propriétaires qui n'ont pas réclamé l'augmentation de 8,5 p.c. autorisée par la loi de 1976, peuvent encore le faire dans le courant de 1978. Pour autant que de besoin, il convient de souligner que la fin du texte du § 1^{er} signifie que la majoration de 5 p.c. peut être appliquée sur le prix légalement autorisé et donc pas nécessairement sur le prix du loyer effectivement payé.

Article 2, § 2

La Commission a estimé qu'une mesure d'équité qui, en son temps, était insérée dans l'article 5 de la loi du 10 avril 1975, devait être reprise dans le cadre de l'actuelle législation d'exception. La Commission a estimé toutefois que cette mesure d'équité ne devait pas être appliquée à l'égard des baux commerciaux pour lesquels une solution spécifique est prévue dans la législation y relative et qui est basée sur les mêmes considérations d'équité.

Article 2, § 3

Au cours de la discussion, un commissaire a fait remarquer que, dans certains cas, le loyer comprend tous les frais et toutes les charges, y compris le chauffage et autres indemnités forfaitaires; les loyers sont réglementés depuis 1974, mais les frais et les charges ont sensiblement augmenté depuis, de sorte que la part du loyer proprement dit s'amenuise d'année en année. Il serait, dès lors, équitable de permettre une dissociation entre le loyer, d'une part, et les frais et charges, d'autre part. C'est pourquoi un amendement a été déposé qui, après son approbation par la Commission par 12 voix contre 3 et 2 abstentions, a été inséré au § 3 de l'article 2.

L'article ainsi amendé est adopté par 13 voix contre 2.

Artikel 3

De Commissie was van oordeel dat ondanks de gewetigde kritiek die destijds uitgebracht werd op artikel 7 van de wet van 24 december 1976, deze tekst, nogmaals om de reeds aangehaalde redenen, diende opgenomen te worden in het huidige ontwerp.

Bij de bespreking was de Commissie van oordeel dat logischerwijze deze tekst dusdanig moet worden geïnterpreteerd dat nieuwe overeenkomsten met nieuwe partijen buiten het toepassingsveld van dit artikel vallen. Onder de toepassing vallen derhalve alleen nieuwe huurovereenkomsten die gesloten worden met dezelfde huurder of bestaande overeenkomsten waarbij de identiteit of de kwaliteit van de partijen enige wijziging heeft ondergaan.

De « wijziging van de identiteit van de contractanten » heeft derhalve betrekking op alle vormen van vernieuwing ingevolge wijziging van schuldeiser of schuldenaar: zoals bijvoorbeeld een verkoop of het overlijden van de eigenaar, waardoor diens rechten en verplichtingen overgaan op de erfgenamen, legatarissen of andere personen.

Dit artikel werd aangenomen met 15 stemmen tegen 2.

Artikel 4

Dit artikel is op zijn beurt een beschikking die gedeels aansluit bij artikel 8 van de wet van 24 december 1976.

In toepassing van artikel 4 van het huidig ontwerp mag derhalve een verhoging van de huurprijs ingevolge contractuele bedingen weliswaar gevorderd worden in 1978, doch slechts toepassing vinden met ingang van 1 januari 1979. Het is duidelijk dat dit artikel geenszins afbreuk doet aan het bij artikel 2 erkende recht om in de toegelaten omstandigheden een huurprijsaanpassing van 5 pct. te vorderen.

Voor zoveel nodig kan bevestigd worden dat de in toepassing van artikel 8 van de wet van 24 december 1976 gevraagde verhoging en rechtsgeldig ingang kunnen vinden op 1 januari 1978.

Artikel 4 werd aangenomen met 15 stemmen tegen 2.

Artikel 5

Artikel 5 verlengt van rechtswege de overeenkomsten die nog in werking zijn op 31 december 1977 en derhalve ook degene die reeds door de wet van 24 december 1976 werden verlengd.

De vraag rijst of, naar analogie van artikel 9 van de wet van 24 december 1976, de tegen 31 december 1977 gedane opzeggingen hun rechtsgeldigheid kunnen behouden. Enerzijds kan men laten opmerken dat, gezien onder de vigerende wetgeving rechtsgeldig een opzeg werd gegeven, het huidige ontwerp niet retroactief mag werken, en derhalve deze opzeggingen onaangetast moet laten.

Article 3

La Commission a estimé qu'en dépit de la critique justifiée émise à l'époque au sujet de l'article 7 de la loi du 24 décembre 1976, ce texte devrait, pour les motifs déjà cités, être repris dans l'actuel projet.

La Commission a estimé que, logiquement, ce texte devait être interprété en ce sens que tout nouveau bail avec de nouvelles parties n'entre pas dans le champ d'application de cet article. Ce dernier ne s'applique donc qu'aux nouveaux baux conclus avec le même locataire ou aux baux existants en cas de modification de l'identité ou de la qualité des parties.

La « modification de l'identité des contractants » couvre dès lors toutes les formes de renouvellement résultant d'un changement du créancier ou du débiteur; tel est le cas par exemple lors d'une vente ou lors du décès du propriétaire, à la suite duquel les droits et les devoirs de ce dernier sont transférés aux héritiers, légataires ou autres personnes.

L'article 3 est adopté par 15 voix contre 2.

Article 4

Cet article contient également une disposition qui rejoint pratiquement celle de l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976.

En application de l'article 4 du projet, une augmentation de loyer résultant de clauses contractuelles peut être réclamée en 1978, mais elle ne sera applicable qu'à partir du 1^{er} janvier 1979. Il est évident que cet article ne porte nullement atteinte au droit reconnu par l'article 2 de demander, dans les conditions admises, une adaptation du loyer égale à 5 p.c.

Pour autant que de besoin, il y a lieu de confirmer que les augmentations demandées en application de l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976 peuvent valablement prendre cours au 1^{er} janvier 1978.

L'article 4 est adopté par 15 voix contre 2.

Article 5

L'article 5 proroge de plein droit les conventions qui sont encore en vigueur au 31 décembre 1977 et dès lors également celles qui ont déjà été prorogées par la loi du 24 décembre 1976.

La question se pose de savoir si, par analogie avec l'article 9 de la loi du 24 décembre 1976, les congés donnés pour le 31 décembre 1977 peuvent conserver leur validité. D'une part, on peut faire remarquer que, puisque le congé a été valablement donné sous l'empire de la législation en vigueur, le projet en discussion ne peut avoir d'effet rétroactif et doit dès lors laisser intacts les congés en question.

Anderzijds kan men voorhouden dat waar de bedoeling voorzat de bestaande uitzonderingswetgeving te verlengen, de gedane opzegging, die soms speculatief werd verricht, als ongedaan dient te worden beschouwd.

Na bespreking was de Commissie van oordeel dat de duidelijke bedoeling tot verlenging van de uitzonderingswetgeving de absolute voorrang diende te krijgen, en derhalve de voorliggende tekst de rechtsgeldigheid van de vermelde opzeggingen aantast.

Een amendement ertoe strekkende de geldigheid van de vóór 1 oktober 1977 gegeven opzeg te bevestigen, werd verworpen met 14 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

De tekst van artikel 5, zoals geamendeerd, werd aangenomen met 15 stemmen tegen 2.

Artikel 6

Door de bepaling van artikel 6 wenste de Commissie een anomalie van artikel 10 van de wet van 24 december 1976 op te heffen, waar laatstgenoemde tekst uitdrukkelijk verwees naar de toepassing van het koninklijk besluit van 2 juli 1973. Het is inderdaad onaanvaardbaar dat de wetgever zich ondergeschikt zou verklaren aan een daad van de uitvoerende macht.

Anderzijds was de Commissie van oordeel dat de woningen toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan de door haar erkende vennootschappen een eigen regime vereisen. Dit eigen regime heeft niet alleen betrekking op de huurprijzen, doch ook op het algehele statuut van deze woningen.

Een lid liet in dit verband terecht opmerken dat het mogelijk moet blijven, niet alleen wijzigingen te brengen aan de huurprijs van deze woningen, doch ook deze sociale woningen toe te kennen aan huurders, rekening houdende met familiale en andere omstandigheden. Een huurprijsblokking of een verlenging van de huur zou het onmogelijk maken rekening te houden met gewijzigde familiale omstandigheden, die een einde van het huurcontract kunnen rechtvaardigen op dit gebied.

Artikel 6 werd aangenomen met 15 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 7

Na een uitvoerige bespreking van de ter zake toepasselijke procedure was de Commissie van oordeel dat een keuze diende te worden gedaan tussen de vereenvoudigde procedure van artikel 7 van de wet van 10 april 1975, de procedure van het gemeen recht volgens het Gerechtelijk Wetboek of een nieuwe procedure zoals voorgesteld in artikel 8 van het oorspronkelijk ontwerp 234. De meeste leden waren van oordeel dat ondanks zekere kritieken die geuit werden ten aanzien van de procedure van artikel 7 van de wet van 10 april 1975, een vereenvoudigde procedure zich opdrong zonder dat men opnieuw zijn toevlucht zou moeten nemen tot een totaal nieuwe rechtspleging. Daarom werd

D'autre part, on peut prétendre que, puisqu'il s'agissait de proroger la loi d'exception existante, les congés, parfois donnés à titre spéculatif, doivent être considérés comme nuls et non avenue.

Après discussion, la Commission a estimé que l'intention clairement exprimée de proroger la législation d'exception devait bénéficier d'une priorité absolue et que, dès lors, le texte proposé porte atteinte à la validité desdits congés.

Un amendement tendant à confirmer la validité des congés donnés avant le 1^{er} octobre 1977 est rejeté par 14 voix contre 4 et 1 abstention.

Le texte de l'article 5 ainsi amendé est adopté par 15 voix contre 2.

Article 6

Au cours de la discussion du texte de l'article 6, la Commission a voulu supprimer une anomalie contenue dans l'article 10 de la loi du 24 décembre 1976, article qui renvoyait expressément à l'application de l'arrêté royal du 2 juillet 1973. En effet, il est inadmissible, pour le législateur, de se déclarer lié par un acte du pouvoir exécutif.

La Commission a estimé, d'autre part, que les habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle doivent être soumises à un régime distinct. Celui-ci doit s'appliquer non seulement aux loyers, mais également au statut général de ces habitations.

A cet égard, un commissaire a fait remarquer à juste titre qu'il doit rester possible non seulement de modifier le loyer de ces habitations, mais également d'attribuer ces logements sociaux à des locataires en tenant compte de leurs conditions familiales et autres. Un blocage des loyers ou une prorogation empêcherait de tenir compte d'une modification des conditions familiales pouvant justifier la fin du bail.

L'article 6 est adopté par 15 voix et 2 abstentions.

Article 7

Après avoir consacré un large échange de vues à la procédure applicable en la matière, la Commission a estimé qu'il fallait choisir entre la procédure simplifiée de l'article 7 de la loi du 10 avril 1975, la procédure de droit commun prévue par le Code judiciaire et la nouvelle procédure proposée à l'article 8 du projet initial 234. La plupart des commissaires ont été d'avis qu'en dépit de certaines critiques relatives à la procédure de l'article 7 de la loi du 10 avril 1975, une procédure simplifiée s'imposait sans nouveau recours à une procédure entièrement nouvelle. C'est pourquoi il fut décidé finalement de reprendre formellement la procédure de l'article 7 de la loi du 10 avril 1975 et de

uiteindelijk beslist de procedure van artikel 7 van de wet van 10 april 1975 uitdrukkelijk te hernemen en deze bovendien uit te breiden tot alle geschillen die geheel of ten dele vallen onder toepassing van de uitzonderingswetgeving op de huishuur. Er heerst inderdaad in de rechtspraak en de rechtsleer twijfel omtrent de vraag of artikel 7 van de wet van 10 april 1975 ook van toepassing kon zijn op de wetten van 30 maart 1976 en 24 december 1976. Daarom wordt na de omschrijving van de vereenvoudigde procedure in § 1 van artikel 7 uitdrukkelijk in § 2 van hetzelfde artikel bepaald dat deze procedure ook van toepassing zal zijn op de overige uitzonderingswetten.

Samenvattend mag gesteld worden dat de geschillen die ingeleid werden vóór 1 januari 1978 en betrekking hadden op de wetten van 30 maart 1976 en 24 december 1976 onder toepassing vielen van de procedure van gemeen recht, doch dat vanaf 1 januari 1978 de geschillen die geheel of ten dele hun oorsprong vinden in de in §§ 1 en 2 van artikel 7 bedoelde wetten voortaan zullen ingeleid en behandeld worden overeenkomstig de in dit artikel aangeduide procedure.

Voor zoveel nodig moge eraan herinnerd worden dat de gewone huishuurgeschillen die geen uitstaans hebben met de reeds vermelde uitzonderingswetten onder toepassing vallen van de regelen van het gemeen recht.

Het aldus geamendeerd artikel werd aangenomen met 15 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

Artikel 8 bepaalt de datum van inwerkingtreding op 1 januari 1978.

Dit artikel werd zonder verdere bespreking aangenomen met 15 stemmen tegen 2.

Het geheel van het geamendeerd ontwerp werd aangenomen met 15 stemmen bij 2 onthoudingen.

Het verslag werd goedgekeurd met eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

De Verslaggever,
M. STORME.

De Voorzitter,
M.-A. PIERSON.

l'étendre à tous les litiges ressortissant en tout ou en partie à la législation d'exception sur les loyers. Le doute subsiste, en effet, dans la jurisprudence et la doctrine quant à la question de savoir si l'article 7 de la loi du 10 avril 1975 pouvait s'appliquer également aux lois du 30 mars 1976 et du 24 décembre 1976. C'est pourquoi, après la description de la procédure simplifiée au § 1^{er} de l'article 7, le § 2 de ce même article prévoit expressément que cette procédure s'appliquera également aux autres lois d'exception.

En résumé, on peut dire que les litiges introduits avant le 1^{er} janvier 1978 qui concernaient les lois du 30 mars 1976 et du 24 décembre 1976 tombaient sous l'application de la procédure de droit commun, mais qu'à partir du 1^{er} janvier 1978, les litiges fondés en tout ou en partie sur les lois visées aux §§ 1^{er} et 2 de l'article 7 desdites lois seront introduits et poursuivis conformément à la procédure prévue dans cet article.

Pour autant que de besoin, il y a lieu de rappeler que les litiges ordinaires en matière de loyers qui ne ressortissent pas à la législation d'exception, tombent sous l'application des règles du droit commun.

L'article 7 ainsi amendé est adopté par 15 voix et 2 abstentions.

Article 8

L'article 8 fixe la date de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1978.

Cet article est adopté sans autre discussion, par 15 voix contre 2.

L'ensemble du projet de loi amendé a été adopté par 15 voix contre 2.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 17 membres présents.

Le Rapporteur,
M. STORME.

Le Président,
M.-A. PIERSON.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

ARTIKEL 1

De wet is van toepassing op de huurovereenkomsten en overeenkomsten onder bezwarenden titel, bedoeld bij artikel 38, § 1, lid 1 tot en met 4, van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen.

ART. 2

§ 1. Niettegenstaande elke wettelijke, reglementaire of contractuele strijdige bepaling, doch onder voorbehoud van de toepassing van artikel 8 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten voor de periode van 1 januari tot 31 december 1978, niet hoger zijn dan het bedrag zoals het op 30 november 1977 voortvloeit uit de bepalingen van de voornoemde wet van 24 december 1976, verhoogd met 5 pct.

§ 2. Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding, dat voortvloeit van § 1, mag nochtans verhoogd worden door de vrederechter, die naar billijkheid beslist in de volgende gevallen :

a) Wanneer de ingenotsteller verbeterings- of verbouwwerken uitvoert waardoor de waarde van het genot van het onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed verhoogd wordt;

b) Zo de respectieve sociale toestand der partijen dit vereist.

Deze paragraaf is niet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten.

§ 3. Indien de kosten en de lasten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder, de splitsing vragen van de huurprijs en de kosten en lasten. Deze laatste moeten overeenstemmen met reële uitgaven, en opgenomen worden in een afzonderlijke rekening. De huurder mag inzage nemen van deze rekening en de stukken ter staving vragen.

Indien de partijen onderling niet tot een akkoord komen over de splitsing, zal de vrederechter uitspraak doen in alle billijkheid.

ART. 3

Het bedrag van de huur, cijns, canon of vergoeding voortvloeiend uit de bepalingen van artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1978, zelfs wanneer de identiteit van de contractanten verandert of wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten.

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

ARTICLE 1^{er}

La présente loi est applicable aux baux et conventions à titre onéreux, visés à l'article 38, § 1^{er}, alinéas 1^{er} à 4, de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique.

ART. 2

§ 1^{er}. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, mais sous réserve de l'application de l'article 8 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité relatif aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1978, le montant résultant au 30 novembre 1977 des dispositions de la loi précitée du 24 décembre 1976, majoré de 5 p.c.

§ 2. Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions du § 1^{er}, peut néanmoins être augmenté par le juge de paix statuant en équité dans les cas suivants :

a) Lorsque celui qui donne un immeuble en jouissance effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble;

b) Si la situation sociale respective des parties l'exige.

Le présent paragraphe ne s'applique pas aux baux commerciaux.

§ 3. Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et charges. Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles et être repris dans un compte distinct. Le preneur peut prendre connaissance de ce compte et réclamer les documents à l'appui.

A défaut d'accord entre les parties au sujet de ladite séparation, le juge de paix statuera en équité.

ART. 3

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions de l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1978, même en cas de modification de l'identité des contractants ou en cas de nouveau bail.

ART. 4

Elke tussen 1 januari 1978 en 31 december 1978 aangevraagde huurprijsverhoging ingevolge de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten of, voor alle overige huurovereenkomsten, ingevolge de toepassing van een bepaling in de overeenkomst waarbij een periodieke herziening van de basishuurprijs is bedongen, kan slechts met ingang van 1 januari 1979 ingaan.

ART. 5

§ 1. De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 van deze wet die op 31 december 1977 in werking zijn, alsook die welke in werking treden in 1978, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1978.

De huurder die het voordeel van de verlenging geniet, kan evenwel het goed verlaten indien de schriftelijke overeenkomst vóór die datum verstrijkt of, wanneer het een overeenkomst zonder geschrift betreft, mits de gebruikelijke voorwaarden en termijnen voor gelijkaardige overeenkomsten in acht worden genomen.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed.

De ingenotsteller kan de intrekking van de verlenging slechts eisen :

1° Om het goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

2° Wanneer hij door een mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning bewijst van plan te zijn het onroerende goed geheel of gedeeltelijk te slopen om het weder op te bouwen.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing, na sloping, beide van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse kostprijs.

In beide bovenbedoelde gevallen moet de opzegging geschieden met inachtneming 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 effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren;

3° Wegens elke ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, en elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de con-

ART. 4

Toute augmentation de loyer demandée entre le 1^{er} janvier 1978 et le 31 décembre 1978, qui résulte de l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux ou qui, pour tous les autres baux, résulte de l'application d'une clause contractuelle prévoyant l'adaptation périodique du loyer de base, ne pourra être appliquée qu'à partir du 1^{er} janvier 1979.

ART. 5

§ 1^{er}. Les conventions visées à l'article 1^{er} de la présente loi qui sont en vigueur au 31 décembre 1977 ainsi que celles qui entrent en vigueur en 1978 sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1978.

Le preneur qui bénéficie de la prorogation peut toutefois quitter les lieux si la convention écrite arrive à expiration avant cette date ou s'il s'agit d'une convention non écrite, en observant les conditions et délais d'usage pour les conventions de même nature.

Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut demander le retrait de la prorogation que :

1° Pour occuper personnellement et effectivement le bien ou le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

2° S'il établit, par la communication au preneur, d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé, sa volonté de démolir l'immeuble en tout ou en partie pour le reconstruire.

Est réputée reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois fois le prix annuel.

Dans les deux cas visés ci-dessus, 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 être commencée dans les trois mois qui suivent l'expiration du congé ou le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins;

3° Pour tout manquement grave du preneur à ses obligations, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports

tractuele betrekkingen tussen huurder en de ingenotsteller onmogelijk maakt.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1, 1° en 2°, van dit artikel gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van ten minste zes maal de maandelijks prijs, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de ingenotsteller, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgeschreven.

§ 3. De bepalingen van §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan ten algemene nutte wordt onteigend of verworven. 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 aan de uitvoeringen van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 4. De bepalingen van §§ 1 en 2 van dit artikel doen geen afbreuk aan de toepassing van de artikelen 3 en 13 tot 24 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelsovereenkomsten.

ART. 6

De huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, zijn niet onderworpen aan deze wet.

ART. 7

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

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

contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1^{er}, 1° et 2°, du présent article, peut obtenir une indemnité équivalente au moins à six fois le prix mensuel, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou la démolition prévues.

§ 3. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci pour cause d'utilité publique. En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des établissements d'utilité publique et des associations sans but lucratif qui ont pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publiques.

§ 4. Les dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ne portent nullement atteinte à l'application des articles 3 et 13 à 24 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux.

ART. 6

Les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle, ne sont pas soumises à la présente loi.

ART. 7

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

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

§ 2. Elke vordering die geheel of ten dele gegrond is op hoofdstuk II, afdeling 3, van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen of op afdeling 3 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, wordt eveneens ingesteld en behandeld zoals bepaald is in § 1.

ART. 8

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1978.

§ 2. Toute demande fondée en tout ou en partie sur le chapitre II, section 3, de la loi du 30 mars 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie, est également introduite et poursuivie conformément aux dispositions du § 1^{er} ci-dessus.

ART. 8

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1978.