

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1974-1975.

21 MAART 1975.

WETSONTWERP

betreffende de huurprijzen van woningen.

ONTWERP

OVERGEZONDEN DOOR DE SENAAT (1).

Artikel.

Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten die als voorwerp hebben :

a) al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen welke voornamelijk als woning dienen en waar de bewoner als hoofdverblijfplaats zijn inschrijving heeft in het bevolkingsregister;

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

Deze wet vindt geen toepassing op handelshuurovereenkomsten, noch op pachtovereenkomsten, noch op verhuringen toegestaan door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

Art.2.

§ 1. Indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, mag de bij iedere vervaldag verschuldigde huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule:

Basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is die welke bedongen is met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

(¹) Zie:

Stukken van de Senaat:

501 (1974-1975):

- N° 1: Wetsontwerp.
- N° 2: Verslag.
- NU 3 tot 6: Amendementen.

Handelingen van de Senaat:

20 maart 1975.

Chambre des Représentants

SESSION 1974-1975.

21 MARS 1975.

PROJET DE LOI

relatif aux loyers des immeubles d'habitation.

PROJET

TRANSMIS PAR LE SENAT (1).

Article 1.

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

a) des immeubles ou parties d'immeubles meubles ou non, qui sont principalement à usage d'habitation, et où l'occupant est inscrit à titre de résidence principale dans le registre de la population;

b) des dépendances de ces immeubles telles que garages, parkings et jardins.

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

Art.2.

§ 1. S'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le loyer dû à chaque échéance ne peut dépasser le montant que donne l'application de la formule suivante:

Loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

(¹) Voir:

Documents du Sénat:

501 (1974-1975):

- N° 1: Projet de loi.
- N° 2: Rapport.
- NU 3 à 6: Amendements.

Annales du Sénat:

20 mars 1975.

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de aanpassing bedongen werd.

Is het aanvangsindexcijfer gebaseerd op de indexschaal 1953 of 1966 dan wordt her omgezet in de indexschaal 1971, zoals her voorkomt op de bij deze wet gevoegde tabel.

Voor al de huurovereenkomsten afgesloten vóór januari 1955, geldt als aanvangsindexcijfer dat van januari 1955 (66,03).

In geval van wijziging van de indexschaal gebaseerd op het gemiddelde van de consumptieprijzen van 1971, zal de Koning, op voordracht van de Minister die de economische zaken onder zijn bevoegdheid heeft, de bij deze wet gevoegde tabel aanpassen.

§ 2. Alle andere huurverhogingen bedongen tussen verhuurder en huurder, kunnen worden toegepast voor zover ze beantwoorden aan een tegenprestatie of gerechtvaardigd zijn door sociale overwegingen.

Bij gebreke van overeenstemming oordeelt de vrederechter naar billijkheid.

Art.3.

Alle lasten of kosten door de huurovereenkomst aan de huurder uitdrukkelijk opgelegd, moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd.

Art.4.

§ 1. Wanneer het kadastraal inkomen van een verhuurd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed niet hoger 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 inwoners;

20 000 frank in de gemeenten met 30 000 inwoners en meer,

mag de huurprijs eerst op 1 december 1974 aangepast worden en vervolgens om de twaalf maanden overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen:

1° indien de huurovereenkomst vóór 1 januari 1973 afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de huurprijs, nadat hij, aan de hand van de in artikel 2 bepaalde formule, op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend, vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt;

2° indien de huurovereenkomst op 1 januari 1973 of later afgesloten werd en indien werd bedongen dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, wordt het bedrag van de basishuurprijs vermenigvuldigd met een overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt, voor zover die huurovereenkomst afgesloten werd sedert ten minste rwaalf maanden.

§ 2. Voor de toepassing van dit artikel worden de gemeenten die behoren tot de Antwerpse, Brusselse, Charleroi, Gentse en Luikse agglomeraties, hierna vermeld, beschouwd als hebbende 30 000 inwoners en meer.

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

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

Si l'indice de départ est basé sur l'échelle indiciaire de 1953 ou de 1966, cet indice est converti à l'échelle indiciaire de 1971 comme il est indiqué au tableau annexé à la présente loi.

Pour tous les baux conclus avant janvier 1975, l'indice de départ est celui de janvier 1955 (66,03).

En cas de modification de l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix à la consommation de 1971, le Roi, sur proposition du Ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions, adapte le tableau annexé à la présente loi.

§ 2. Toutes autres augmentations du loyer convenues entre le bailleur et le preneur, peuvent être appliquées pour autant qu'elles répondent à une contrepartie ou qu'elles sont justifiées par des considérations sociales.

En cas de désaccord, le juge de paix statue en équité.

Art.3.

Tous frais ou charges expressément imposés au preneur par le bail, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

Art.4.

§ 1. Lorsque le revenu cadastral d'un immeuble ou partie d'immeuble loué ne dépasse pas:

10000 francs dans les communes de moins de 5000 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 adapté qu'au 1^{er} janvier 1974 et par la suite tous les douze mois, conformément aux dispositions suivantes:

1° si le bail a été conclu avant le 1^{er} janvier 1973 et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à 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, est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4;

2° si le bail a été conclu le 1^{er} janvier 1973 ou ultérieurement et s'il a été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le montant du loyer de base est multiplié par un coefficient déterminé conformément au § 4, pour autant que le bail ait été conclu depuis douze mois au moins.

§ 2. Pour l'application du présent article, les communes comprises dans les agglomérations anversoise, bruxelloise, carolorégienne, gantoise et liégeoise citées ci-après sont considérées comme ayant 30000 habitants et plus.

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

a) de Antwerpse agglomeratie: Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsel, 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-ren-Node, Schaarbeek, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe;

c) de Charleroise agglomeratie: Bouffoulx, Charleroi, Châtelet, Châtaigneau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Farcennes, Fontaine-l'Évêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodaïn-sart, 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 her niet eens worden, door het bestuur van het kadaster.

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

§ 5. In geval van nieuwe huurovereenkomst, van overdracht of van wettelijke of contractuele verlenging van de huurovereenkomst:

1° indien bedongen was dat de huurprijs, al dan niet gekoppeld aan een index, periodiek zou schommelen, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de bepalingen van § 1 van dit artikel;

2° indien niet bedongen was dat de huurprijs zou schommelen, mag de formule voorgeschreven bij artikel 2, worden ingebracht in de huurovereenkomst zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van § 1 van dit artikel.

De huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1973 worden, wat de huurprijs betreft, geacht op deze datum een aanvang te hebben genomen.

Indien de aldus berekende huurprijs merkbaar afwijkt van de normale huurwaarde van het goed, kan de vrederechter het bedrag ervan naar billijkheid vaststellen.

Art. 5.

§ 1. Wanneer de eigenaar of de verhuurder verbeterings- of verbouwwerken uitvoert waardoor de huurwaarde van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend

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

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

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

c) l'agglomération carolorégienne: Bouffoulx, Charleroi, Châtelet, Châtaigneau, Couillet, Courcelles, Dampremy, Farcennes, Fontaine-l'Évêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodaïn-sart, 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 pour 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 novembre et pour la première fois dans les quinze jours qui suivent la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

§ 5. En cas de nouveau bail, de cession ou de prorogation légale ou contractuelle du bail:

1° s'il avait été convenu de faire varier périodiquement le loyer en liaison ou non à un indice, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application des dispositions du § 1 du présent article;

2° s'il n'avait pas été convenu de faire varier le loyer, la formule prévue à l'article 2 peut être introduite dans le bail, sans préjudice des dispositions du § 1 du présent article.

Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1973 sont censés, en ce qui concerne le montant du loyer, avoir pris cours à cette date.

Si le loyer ainsi calculé s'écarte sensiblement de la valeur locative normale du bien, le juge de paix pourra en fixer le montant en équité.

Art. 5.

§ 1. 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

rend goed als omschreven in artikel 4, wordt verhoogd, kan de vrederechter, wanneer de partijen het niet eens zijn, een verhoging van de huurprijs toestaan boven de verhoging berekend volgens artikel 4.

§ 2. De vrederechter kan, naar billijkheid, een soortgelijke verhoging van de huurprijs toestaan, gelet op de respectieve sociale toestand der partijen.

Art. 6.

§ 1. Onverminderd de toepassing van artikel 4, § 5, wordt iedere huurovereenkomst bedoeld in artikel 4, verlengd tot 31 december 1976.

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

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

De verhuurder kan de intrekking van de verlenging slechts eisen:

1° om het verhuurde 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 de mededeling aan de huurder van een kopie van een verleende bouwvergunning bewijst van plan te zijn het onroerend 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 dan drie jaar huur bedragen.

In beide bovenbedoelde gevallen moet de opzegging geschieden mits de overeengekomen of volgens de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen in acht worden genomen.

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 contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder 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 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 met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgeschreven.

§ 3. De bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan ten algemene nutte wordt onteigend of verworven. Bovendien mogen zij niet in de weg staan aan

défini à l'article 4, 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 4.

§ 2. Le juge de paix, statuant en équité, peut accorder une semblable augmentation du loyer, eu égard à la situation sociale respective des parties.

Art. 6.

§ 1. Sans préjudice de l'application de l'article 4, § 5, tout bail visé à l'article 4 est prorogé jusqu'au 31 décembre 1976.

Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à quitter les lieux: si le bail écrit arrive à expiration avant cette date ou s'il s'agit d'un bail non écrit, en observant les conditions et délais d'usage pour les locations de même nature.

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

Le bailleur ne peut demander le retrait de la prorogation que:

1° pour occuper personnellement et effectivement le bien loué 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 locataire, 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 dépasse trois années de loyer.

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 contractuels entre le bailleur et le preneur.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1, 1° et 2°, du présent article, 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 prévues.

§ 3. Les dispositions des §§ 1 et 2 du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble loué ou de partie de celui-ci pour cause d'utilité publique. En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au

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 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 toepasselijk op huurovereenkomsten betreffende de in artikel 4 omschreven goederen.

Art. 7.

Een krachtens deze wet ingestelde vordering 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 ontvangstbewijs af. Binnen acht dagen na het verzoek roept de griffier de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt een proces-verbaal opgemaakt. Wanneer overeenstemming wordt bereikt, wordt zulks in het proces-verbaal vastgelegd en 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 eersvolgende 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.

Art. 8.

Indien de huurprijs betaald door de huurder hoger is dan het bij toepassing van deze wet toegelaten bedrag, dient die huurprijs verminderd te worden tot het bedrag berekend volgens de bepalingen van de artikelen 2 en 4.

Het bedrag dat vanaf 1 december 1974 te veel is geïnd, moet aan de huurder worden terugbetaald door toerekening op de huurgelden die komen te vervallen na de datum van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

Heeft de huurovereenkomst een einde genomen vóór die datum of neemt ze na die datum een einde zonder dat het te veel geïnde is terugbetaald overeenkomstig het vorige lid, dan moet dat te veel geïnde aan de huurder worden terugbetaald ten belope van het verschuldigde bedrag.

De vordering tot terugbetaling verjaart na 1 jaar en, in elk geval, zes maanden na het einde van de huurovereenkomst.

Art. 9.

Elk met deze wet strijdig beding is nietig, behalve wanneer het srecht ten voordele van de huurder.

Art. 10.

Deze wet treedt in werking op 1 december 1974; de opzegging die geldig is verklaard door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of waaraan de huurder gevolg heeft gegeven, blijft volledige uitwerking hebben,

droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et d'associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général, des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

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

Art. 7.

Aucune action formée en vertu de 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.

Art. 8.

Si le montant du loyer payé par le preneur est supérieur à celui autorisé en application de la présente loi, il devra être réduit au montant calculé selon les dispositions des articles 2 et 4.

Le trop-perçu à partir du 1^{er} décembre 1974 doit être restitué au preneur par voie d'imputation sur les loyers venant à échéance après la date de publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

Si le bail a pris fin avant cette date, ou s'il prend fin après cette date sans qu'il y ait eu restitution intégrale du trop-perçu de la façon visée à l'alinéa précédent, ce trop-perçu doit être remboursé au preneur, à due concurrence.

L'action en remboursement est prescrite après un an et, en tout cas, six mois après la fin du bail.

Art. 9.

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

Art. 10.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} décembre 1974; toutefois, le congé qui a été validé par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée ou auquel le preneur a donné suite, reste acquis en ses effets.

De artikelen 4, 5 en 6 houden op uirwerking te hebben op 31 december 1976.

Brussel, 20 maart 1975.

De Voorzitter van de Senaat,

Les articles 4, 5 et 6 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976.

Bruxelles, le 20 mars 1975.

Le Président du Sénat,

P. HARMEL.

De Secretarissen, | Les Secrétaires,

W. MESOITEN.

A. BOGAERTS.

Tabel gevoegd bij de wet van betreffende de huurprijzen
van woningen, houdende omrekening naar de indexschaal 1971 van de
consumptieprijzen gebaseerd op de indexschaal 1953 of 1966, met de
indexcijfers van de consumptieprijzen van de indexschaal 1971.

Tableau annexé à la loi du relative aux loyers des
immeubles d'habitation, et portant conversion à l'échelle indiciaire
de 1971 des indices des prix à la consommation basés sur les échelles
indiciaires de 1953 ou 1966, avec les indices des prix à la consommation
de l'échelle indiciaire de 1971.

1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961
66,03	66,17	68,55	70,37	70,39	71,40	71,49
65,71	66,29	68,70	70,12	70,54	71,33	71,53
65,45	66,62	68,57	69,92	70,44	71,14	71,56
64,93	66,62	68,71	70,12	70,52	71,08	71,57
64,61	66,88	68,81	70,15	70,71	71,06	71,75
64,87	67,06	68,92	70,25	70,95	71,20	71,90
65,32	67,15	69,48	69,97	70,96	71,00	72,15
65,65	67,23	69,30	69,97	71,31	70,93	72,30
65,91	67,41	69,62	69,97	71,36	71,06	72,17
65,91	67,73	69,69	70,08	71,46	71,31	72,07
66,10	67,83	70,12	70,14	71,62	71,44	72,18
66,17	68,27	70,28	70,41	71,56	71,44	72,15

1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
72,19	73,28	76,47	79,31	82,66	85,09	88,04
72,18	74,18	76,38	79,50	82,91	85,24	83,09
72,30	74,21	76,14	79,57	83,28	85,67	88,17
72,65	74,08	76,53	79,70	84,12	86,27	88,36
73,55	73,87	76,72	80,65	84,53	86,57	88,45
73,97	73,98	77,61	80,83	84,86	86,63	88,77
73,58	74,39	78,23	81,11	84,12	86,47	88,94
72,67	74,30	78,23	81,13	84,07	86,71	89,02
72,78	74,80	78,29	81,38	84,41	87,07	89,38
72,19	75,11	78,49	81,48	84,68	87,24	89,72
73,11	75,47	78,83	81,86	84,73	87,50	89,74
72,99	76,08	79,09	82,34	84,93	87,63	90,06

1969	1-70	1971	1972	1973	1974	1975
90,45	94,39	97,42	102,80	109,85	118,13	136,59
90,84	94,68	98,19	103,35	110,46	119,66	138,13
91,33	95,22	98,60	103,48	110,70	121,16	—
91,57	95,58	99,12	103,84	111,33	122,89	—
91,85	95,60	99,36	104,03	111,79	124,69	—
92,09	95,63	99,57	105,04	112,34	126,47	—
92,43	96,13	100,18	105,82	112,83	128,27	—
92,56	96,33	100,55	106,00	113,35	129,91	—
92,83	96,31	101,26	106,71	113,89	131,67	—
93,20	96,47	101,53	107,32	114,66	132,79	—
93,62	96,76	101,88	108,11	115,37	134,19	—
93,99	96,92	102,32	108,87	116,81	135,13	—