

BELGISCHE SENAAT**SENAT DE BELGIQUE**

ZITTING 1980-1981

SESSION DE 1980-1981

7 NOVEMBER 1980

7 NOVEMBRE 1980

Voorstel van wet tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen**Proposition de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble**

(Ingediend door de heer Storme)

(Déposée par M. Storme)

TOELICHTING

DEVELOPPEMENTS

De wet van 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer die een aanvulling brengt van de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, welke aangepast werden door de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen en refereren naar de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen voorziet slechts in een regeling van de huurovereenkomsten tot 31 december 1980.

Het op 30 mei 1978 in de Kamer van Volksvertegenwoordigers ingediende wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (Gedr. St. Kamer 415 (1977-1978), nr. 1), dat een globale herziening beoogt van de huurwetgeving, werd voorsnóg niet goedgekeurd, zodat een nieuwe wet tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen zich opnieuw opdringt.

De wetgever kan er zich, zoals het geval was voor de jaren 1979 en 1980, toe beperken enkele bepalingen van de wet van 27 december 1977 te wijzigen en aan te vullen. Dit zou opnieuw leiden tot een reeks hopeloze interpretatiepro-

Ce n'est que jusqu'au 31 décembre 1980 que les baux sont réglés par la loi du 24 décembre 1979 portant des mesures urgentes de gestion budgétaire, qui complète la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, qui se réfère à la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique et a été modifiée par la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Le projet de loi relatif aux contrats de louage, déposé à la Chambre des Représentants le 30 mai 1978 (Doc. Chambre 415 (1977-1978), n° 1) et visant à une refonte globale de la législation en la matière, n'a toujours pas été adopté, ce qui rend nécessaire une nouvelle loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Le législateur pourrait, comme il l'a fait pour les années 1979 et 1980, se borner à modifier et à compléter quelques dispositions de la loi du 27 décembre 1977, mais cela susciterait une fois de plus toute une série de difficultés insolu-

blemen en toepassingsmoeilijkheden. Aldus blijven ook alle bestaande interpretatievragen in elk geval onopgelost.

Om in een aantal van deze acute toepassingsproblemen verheldering te brengen en wetgevingstechnisch een meer coherent geheel te bekomen, wordt de volgende tekst voorgesteld.

Het aanpassingspercentage is dat van de vermoedelijke inflatie (7,5 pct.). Voor het overige is de voorgelegde tekst een « neutrale » tekst, die goeddeels de bestaande tijdelijke wetgeving coördineert.

M. STORME.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing-, of welkdanige overeenkomsten te bezwarenden titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of ambachtelijke doeleinden, met inbegrip onder meer van toeristische seizoenverhuringen, vestiging van erfpacht of van recht van opstal.

Zij is eveneens van toepassing op de aanhorigheden en de roerende goederen waarvan het onroerend goed voorzien is.

§ 2. Deze wet is evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

§ 3. Deze wet is evenmin van toepassing op handelshuurovereenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden.

ART. 2

§ 1. Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuring en overeenkomsten voor de periode van 1 januari 1981 tot 31 december 1981, niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1980 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 7 pct.

§ 2. De vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, kan nochtans een verhoging toestaan van het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding dat voortvloeit uit § 1,

a) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van degene

bles d'interprétation et d'application sans que, d'autre part, aucun des problèmes d'interprétation qui se posent déjà ne soit davantage résolu.

Aussi la présente proposition de loi a-t-elle pour but de clarifier un certain nombre de ces problèmes aigus d'interprétation et d'arriver à un ensemble plus cohérent au point de vue légistique.

Le pourcentage de majoration retenu est celui du taux d'inflation probable (7,5 p.c.). Pour le surplus, le texte proposé est « neutre », car en grande partie, il ne fait que coordonner la législation temporaire existante.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

§ 1^{er}. La présente loi est applicable à tous les contrats de loyer ou de crédit-bail et à toutes conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ou de parties d'immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou artisanal, y compris entre autres les locations touristiques saisonnières et l'établissement de droit d'emphytéose ou de superficie.

Elle s'applique également aux dépendances et au mobilier dont ces immeubles sont équipés.

§ 2. La présente loi n'est toutefois pas applicable aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle.

§ 3. Elle ne s'applique pas non plus aux baux commerciaux ni aux baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières.

ART. 2

§ 1^{er}. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1981 au 31 décembre 1981, le montant légalement exigible au 31 décembre 1980, majoré de 7 p.c.

§ 2. Le juge de paix, statuant en équité, peut néanmoins accorder une augmentation du montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions du § 1^{er},

a) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a, avec l'assentiment exprès ou tacite du bénéficiaire, effectué

die het verkrijgt, verbeterings- of verbouwingswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand der partijen dit rechtvaardigt.

§ 3. Indien de kosten en lasten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitsing vragen van de huurprijs en de kosten en lasten.

Deze kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven, waarvan de stukken ter staving moeten kunnen voorgelegd worden.

ART. 3

Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1981, zelfs wanneer de identiteit van de contractanten verandert of wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen.

ART. 4

§ 1. De overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1981.

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

§ 3. De huurder kan nochtans tijdens deze periode van verlenging de huur op elk ogenblik beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

De opzegging dient te geschieden bij een ter post aangekend schrijven.

§ 4. Degene die het genot van het goed verschaft kan de intrekking van de verlenging slechts eisen in volgende gevallen :

a) wanneer een ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of elke ongeoorloofde handeling van de huurder, de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen de huurder en degene die het genot van het goed verschaft onmogelijk maakt;

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

c) wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen, en waarvan de kosten drie maal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance;

b) si la situation sociale respective des parties le justifie.

§ 3. Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et charges.

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

ART. 3

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixés conformément à l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1981, même en cas de modification de l'identité des contractants ou en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties.

ART. 4

§ 1^{er}. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1981.

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

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

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

§ 4. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut demander le retrait de la prorogation que dans les cas suivants :

a) lorsqu'un manquement grave du preneur à ses obligations ou tout fait illicite du preneur rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance;

b) lorsque celui-là même qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

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

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

§ 6. Het goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming van de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

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

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

ART. 5

Wanneer in een overeenkomst waarop deze wet van toepassing is geen aanpassing van de huurprijs voorzien was, mag degene die het genot van het goed verschaft eisen dat de bedongen huurprijs zou verhoogd worden met het in artikel 2, § 1, van deze wet bepaalde percentage.

Deze verhoging gaat slechts in na verzoek bij ter post aangetekend schrijven aan de huurder gericht, en ze heeft geen terugwerkende kracht behalve voor het kwartaal tijdens hetwelk het verzoek is gedaan.

ART. 6

Elke vordering die geheel of gedeeltelijk gegrond is op deze wet verjaart door verloop van 1 jaar, na de feiten die er aanleiding toe geven.

ART. 7

Opgeheven worden :

1° de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;

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

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

§ 6. L'occupation ou la reconstruction doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

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

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

ART. 5

Lorsqu'une convention soumise à la présente loi n'a pas prévu d'adaptation du loyer, celui qui donne l'immeuble en jouissance peut exiger que le loyer convenu soit majoré du pourcentage fixé à l'article 2, § 1^{er}, de la présente loi.

Cette majoration ne prendra cours qu'après demande adressée au preneur par lettre recommandée à la poste et elle n'aura pas d'effet rétroactif, sauf pour le trimestre au cours duquel la demande aura été faite.

ART. 6

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

ART. 7

Sont abrogés :

1° la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation;

2° de artikelen 38 tot 40 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen;

3° de artikelen 5 tot 10 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

4° de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

5° de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

6° de artikelen 4 tot 6 van de wet van 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer.

Vanaf de inwerkingtreding van deze wet heeft een krachtens voornoemde wetten ingestelde vordering niet meer te worden voorafgegaan door een oproeping tot verzoening en verjaart deze na verloop van 1 jaar na de inwerkingtreding van deze wet.

ART. 8

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1981.

M. STORME.

2° les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique;

3° les articles 5 à 10 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

4° la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

5° la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

6° les articles 4 à 6 de la loi du 24 décembre 1979 portant des mesures urgentes de gestion budgétaire.

Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, aucune action intentée en vertu des lois précitées ne devra plus être précédée d'une citation en conciliation et une telle action se prescrira par un an, à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

ART. 8

La présente loi entre en vigueur au 1^{er} janvier 1981.