

**BELGISCHE SENAAT****ZITTING 1982-1983**

8 SEPTEMBER 1983

**Ontwerp van wet betreffende de huur van  
onroerende goederen****MEMORIE VAN TOELICHTING**

De huurprijzen zijn sinds 1975 ononderbroken geregleme-  
teerd geworden door bijzondere wetten die steeds uitge-  
vaardigd zijn geworden in het kader van de inflatiebestrijding.  
Het gaat om de wetten van 10 april 1975 betreffende de  
huurprijzen van woningen, van 30 maart 1976 betreffende  
de economische herstelmaatregelen, hoofdstuk II, afdeling 3,  
artikelen 38 tot 40, van 24 december 1976 betreffende het  
behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concu-  
rentievermogen van de economie, afdeling 3, artikelen 5  
tot 10, van 27 december 1977 tot tijdelijke regeling van de  
huur- en andere overeenkomsten die het genot van een  
onroerend goed verlenen, gewijzigd bij de wetten van  
13 november 1978 en 24 december 1979, van 23 december  
1980, 24 december 1981 en 30 december 1982 tot tijdelijke  
regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot  
van een onroerend goed verlenen.

Door het verloop der jaren is de berekening van de huur-  
prijzen evenwel een ingewikkelde zaak geworden. Alhoewel  
vaak verschillende bepalingen bevattend, dienden de verschei-  
dene wetten toch naar elkaar te verwijzen; men moest steeds  
teruggrijpen naar de vorige huurprijs, de coëfficiënten toe-  
passen... Anderzijds is de uitzonderingswetgeving het voor-  
werp geworden van allerlei interpretatievraagstukken het-  
geen geenszins bijdraagt tot de duidelijkheid ervan.

Op 30 mei 1978 werd door de toenmalige Regering een  
ontwerp van wet betreffende de huurovereenkomsten inge-  
diend bij het Parlement (Kamer van Volksvertegenwoordigers,  
1977-1978, nr. 415-1). Dit ontwerp had evenwel een zeer  
ruim doel : naast de regeling voor de verhoging van de huur-

**SENAT DE BELGIQUE****SESSION DE 1982-1983**

8 SEPTEMBRE 1983

**Projet de loi relatif aux contrats de louage  
de biens immeubles****EXPOSE DES MOTIFS**

Depuis 1975, les loyers ont été réglementés de façon inin-  
terrompue par des lois particulières qui furent chaque fois  
promulguées dans le cadre de la lutte contre l'inflation. Ce  
sont la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles  
d'habitation, la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures  
de redressement économique, chapitre II, section 3, articles 38  
à 40, la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de  
l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'écono-  
mie, section 3, articles 5 à 10, la loi du 27 décembre 1977  
régulant temporairement les baux et autres conventions concé-  
dant la jouissance d'un immeuble, modifiée par les lois des  
13 novembre 1978 et 24 décembre 1979, les lois des 23 dé-  
cembre 1980 et 24 décembre 1981 et 30 décembre 1982  
régulant temporairement les baux et autres conventions concé-  
dant la jouissance d'un immeuble.

Au fil des ans, le calcul du montant des loyers est devenu  
chose compliquée. Les diverses lois, tout en comportant des  
dispositions parfois différentes, devaient nécessairement faire  
référence les unes aux autres; il fallait toujours se rapporter  
au loyer précédent, appliquer les coefficients... D'autre part,  
la législation d'exception a donné lieu à des problèmes  
d'interprétation de toute sorte, ce qui n'a nullement contribué  
à sa clarté.

Le 30 mai 1978, le Gouvernement de l'époque a déposé  
au Parlement un projet de loi relatif aux contrats de louage  
(Chambre des Représentants, 1977-1978, n° 415-1). Ce projet  
avait cependant une portée extrêmement étendue : il voulait  
non seulement régler les augmentations des prix des loyers,

prijzen werden een aantal vernieuwingen voorgesteld in de basiswetgeving van de huur. In zijn geheel werden 86 artikelen van het Burgerlijk Wetboek gewijzigd, vervangen of ingevoegd.

Na de Parlementsverkiezingen werd dit oorspronkelijk ontwerp weliswaar van verval ontheven, doch op 22 mei 1979 werd het bij regeringsamendement door een nieuwe tekst vervangen (Kamer van Volksvertegenwoordigers, B.Z. 1979, nr. 120-2).

Deze tekst werd langdurig en grondig besproken in de Commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers. Op 11 juli 1979 heeft deze Commissie dan een ontwerptekst goedgekeurd die voor advies aan de Raad van State werd voorgelegd (stuk nr. 120/14). De Raad van State heeft een omstandig advies gegeven (stuk nr. 120/16) en ondertussen zijn nog talrijke amendementen neergelegd. Een nieuw regeringsamendement werd ingediend op 9 juni 1981 (stuk nr. 120/22) doch een regeringscrisis belette de bespreking ervan.

De Regering is de mening toegedaan dat de ervaring geleerd heeft dat een grondige hervorming van de huurwetgeving langdurig beraad en overleg vereist. De besprekingen in het Parlement hebben menige verschillende standpunten aan het licht gebracht die bij gelegenheid dienen uitgesproken te worden. De Regering is van plan in een latere fase de discussie ter zake bij gelegenheid van een ontwerp van wet terug op te nemen.

De tijd dringt evenwel. Met betrekking tot de huurprijzen dient de vervaldatum van 1 januari 1984 geëerbiedigd te worden. Verder meent de Regering dat dringend een einde moet gesteld worden aan de moeilijkheden met betrekking tot de huurprijzenwetten. De laatste bijzondere wetten hebben weliswaar reeds een aantal verbeteringen doorgevoerd, doch een algemene en definitieve regeling is noodzakelijk.

Met dit doel voor ogen legt de Regering in een eerste fase een kort wetsontwerp aan uw goedkeuring voor. Daarbij worden enkel die bepalingen voorgesteld waarvan de Regering meent dat ze bij voorrang dienen te worden behandeld (b.v. de huurprijsverhoging, de kosten en lasten).

Bij de uitwerking van de teksten werd uiteraard ernstig rekening gehouden met de beraadslagingen van de Commissie voor de Justitie in het Parlement en met de adviezen van de Raad van State, en dit zowel bij gelegenheid van de ontwerpen van een definitieve huurwet als naar aanleiding van de tijdelijke wetten.

#### Algemene toelichting

De basiswetgeving inzake de huur van goederen is terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II. De Regering wenst deze wetgeving fundamenteel te behouden doch ze enigszins aan te passen, eventueel aan te vullen en dit volgens de opvattingen van onze tijd. Het is daarom dat trouwens voorgesteld wordt de nieuwe wetbepalingen in het Burgerlijk Wetboek in te voegen.

mais il proposait également d'introduire un certain nombre d'innovations dans la législation de base relative aux contrats de louage. Au total, 86 articles du Code civil étaient modifiés, remplacés ou nouvellement introduits dans le Code.

Après les élections législatives, ce projet initial a, il est vrai, été relevé de la caducité, mais il a été remplacé le 22 mai 1979 par voie d'amendement gouvernemental par un texte nouveau (Chambre des Représentants, S.E. 1979, n° 120-2).

Ce texte a été examiné longuement et de manière approfondie par la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants. Le 11 juillet 1979, cette Commission a approuvé un projet de texte qui a été soumis au Conseil d'Etat (document n° 120/14). Celui-ci a émis un avis circonstancié (document n° 120/16), mais entre-temps de nombreux amendements ont encore été déposés. Le 9 juin 1981 le Gouvernement a déposé un nouvel amendement (document n° 120/22), dont une crise gouvernementale a empêché l'examen.

Le Gouvernement est d'avis, compte tenu de l'expérience acquise, qu'une réforme en profondeur de la législation en matière de contrats de louage nécessite un long examen et une large consultation. Les débats au Parlement ont fait apparaître nombre de points de vue divergents au sujet desquels il s'agira de rechercher une solution au moment voulu. Il entre dans les intentions du Gouvernement de reprendre les discussions à ce propos dans une phase ultérieure lors du dépôt d'un projet de loi.

Toutefois, le temps presse et l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 1984 doit être respectée en ce qui concerne la fixation du montant des loyers. Le Gouvernement est également d'avis qu'il est urgent de résoudre les problèmes posés par la multiplication des lois particulières successives. Les dernières lois particulières ont, il est vrai, permis un certain nombre d'améliorations mais un système général et définitif est nécessaire.

Dans une première phase le Gouvernement soumet à cet effet, à votre approbation, un bref projet de loi contenant uniquement les dispositions qui, à son avis, doivent être examinées en priorité (p. ex. : l'augmentation du prix des loyers, les frais et charges).

Lors de l'élaboration des textes, il a été tenu compte d'une très large mesure des débats de la Commission de la Justice du Parlement ainsi que des avis émis par le Conseil d'Etat, ce tant à propos des lois temporaires que des projets d'une loi définitive sur les contrats de louage.

#### Généralités

La législation de base en matière de louage des choses figure dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. Le Gouvernement ne souhaite pas modifier les principes contenus dans cette législation, mais seulement en compléter certains en fonction des conceptions contemporaines. Aussi est-il proposé d'insérer les nouvelles dispositions légales dans le Code civil.

In de afdeling betreffende de onroerende huur in het algemeen worden drie nieuwe artikelen ingevoegd. Het betreft de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud (art. 1728*bis* B.W.), de regeling van de kosten en de lasten (art. 1728*ter* B.W.) en de teruggave van het door de huurder teveel betaalde (art. 1728*quater* B.W.).

Als algemene regel wordt aangenomen dat de aanpassing van de huurprijs slechts éénmaal per huurjaar kan geschieden, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst en dat een door de wet voorgeschreven berekeningsformule hiervoor in beginsel als grondslag moet worden genomen.

Het nieuwe artikel 1728*ter* stelt dat de kosten en lasten in principe met werkelijke uitgaven moeten overeenkomen en in afzonderlijke rekeningen dienen te worden opgegeven. De huurder kan hiervan rekenschap vragen.

Tenslotte voorziet artikel 1728*quater* dat de huurder terugbetaling kan bekomen van al hetgeen hij te veel betaald heeft aan zijn verhuurder. Er wordt evenwel in een verjaringstermijn voorzien: alle vorderingen verjaren één jaar na de verzending van het verzoek tot teruggave (zie ook artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek) en de vordering kan slechts betrekking hebben op sommen die vervallen en betaald zijn maximum vijf jaar voorafgaand aan het verzoek.

De Regering stelt vervolgens voor de beide artikelen (1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek) over de plaatsbeschrijving te herwerken. De basisbeginselen van het Burgerlijk Wetboek worden behouden doch de structuur van de artikelen wordt gewijzigd en enkele aanvullende bepalingen worden toegevoegd. Zo wordt vooropgesteld dat de plaatsbeschrijving moet omstandig zijn en is de mogelijkheid geboden om een bijkomende plaatsbeschrijving op te maken nadat wijzigingen werden aangebracht aan het goed.

De Regering heeft eveneens beslist in het Burgerlijk Wetboek een nieuw artikel 1752*bis* in te voegen met betrekking tot de waarborg die in een som geld bestaat en door de huurder wordt gegeven ter nakoming van zijn verplichtingen. Deze bepalingen regelen de plaatsing van deze som in een financiële instelling en de interestopbrengst ervan.

Een nieuw ingevoegd artikel 1756*bis* heeft tot doel een definitieve regeling uit te werken met betrekking tot de onroerende voorheffing. Het gedeelte ervan dat de belasting op de eigendom betreft kan niet meer worden verhaald op de huurder.

Voor een aantal artikelen werd eveneens in een nietigheidssanctie op de niet-naleving ervan voorzien. Het betreft hier telkens de relatieve nietigheid.

Een bijzondere procedure wordt ingevoerd voor de behandeling van de huurgeschillen voor de vrederechter. Er is niet voorzien in een verplichte verzoening; deze blijft uiteraard mogelijk op basis van het gemene recht. De uitgewerkte procedure is een rechtspleging op verzoekschrift en is gebaseerd op de laatste tijdelijke huurprijswet van 30 december 1982.

Dans la section relative au louage de biens immeubles en général, il est inséré trois articles nouveaux. Il s'agit de l'adaptation du loyer au coût de la vie (art. 1728*bis* du Code civil), du paiement des frais et charges (art. 1728*ter* du Code civil) et de la restitution des sommes payées indûment par le preneur (art. 1728*quater* du Code civil).

Selon la règle générale qui a été adoptée le loyer ne peut être adapté qu'une fois par année de location, et au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail; en principe, il sera fait usage à cette fin de la formule prescrite par la loi.

L'article 1728*ter* nouveau prévoit que les frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Le preneur peut en demander la justification.

Enfin, l'article 1728*quater* dispose que le preneur obtiendra le remboursement des sommes qu'il a indûment payées au bailleur. Un délai de prescription est toutefois prévu: l'action en recouvrement se prescrit par un an à partir de l'envoi de la demande (voir également l'article 2273 du Code civil) et ne peut concerner que des montants échus et payés au maximum cinq années avant la demande.

Le Gouvernement propose en outre une nouvelle version des deux articles qui concernent l'état des lieux (art. 1730 et 1731 du Code civil). Bien qu'en cette matière les principes de base énoncés dans le Code civil soient maintenus, ces articles sont restructurés et des dispositions complémentaires sont insérées. L'état des lieux devra notamment être circonstancié et il sera possible de dresser un avenant audit état à la suite de modifications apportées au bien.

Le Gouvernement a également décidé d'insérer dans le Code civil un nouvel article 1752*bis* relatif à la garantie, consistant en une somme d'argent, donnée par le preneur pour assurer le respect de ses obligations. Cette disposition concerne le placement dans une institution financière et les intérêts produits par ladite somme.

Un nouvel article 1756*bis* est inséré dans le but de régler définitivement la question du précompte immobilier. La fraction de celui-ci qui concerne l'imposition relative à la propriété de l'immeuble ne peut plus être récupérée à charge du preneur.

Le non-respect de certains articles comporte une sanction de nullité. Il s'agit toujours d'une nullité relative.

Une procédure particulière est mise au point pour régler devant le juge de paix les litiges en matière de louage. La conciliation n'est pas obligatoire; il peut toutefois y être recouru en vertu du droit commun. La procédure élaborée est une procédure sur requête et s'inspire de la dernière loi temporaire sur les baux à loyer du 30 décembre 1982.

Tenslotte worden een aantal overgangsmaatregelen voorgesteld ten einde te voorkomen dat bij de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving zich te bruuske wijzigingen in de contractuele verhoudingen zouden voordoen.

### Bespreking van de artikelen

#### Artikel 1 (art. 1728bis van het Burgerlijk Wetboek)

Dit artikel — dat tot doel heeft een nieuw artikel 1728bis in het Burgerlijk Wetboek in te voegen — wil op definitieve wijze de aanpassing van de huurprijzen aan de kosten van levensonderhoud regelen. Het herneemt in feite in grote mate het systeem dat reeds van toepassing was sinds de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woonhuizen.

Vooreerst weze de aandacht erop gevestigd dat het artikel enkel de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud wenst te reglementeren en helemaal geen afbreuk wil doen aan de contractuele vrijheid van de partijen tot vaststelling van de basishuurprijs enerzijds, noch tot binding van deze huurprijs aan de kosten van levensonderhoud anderzijds.

Om onder de toepassing te vallen van dit artikel moet het beding dat in de aanpassing van de huurprijs voorziet een verwijzing inhouden naar het levensonderhoud en niet naar een criterium dat, alhoewel het elementen bevat die eventueel verband houden met de kosten voor levensonderhoud, niet tot doel heeft dit laatste te vertegenwoordigen. Zo zijn deze bepalingen niet van toepassing op de aanpassing van de huurprijs in functie van de evolutie van de omzet van de huurder, alhoewel de evolutie van de omzet op zichzelf niet zonder invloed van de kosten van levensonderhoud kan worden gezien.

De bepalingen van artikel 1728bis worden ingevoegd in de afdeling die betrekking heeft op de onroerende huur in het algemeen. Dit heeft tot gevolg dat ze van toepassing zullen zijn op ongeveer alle soorten huurovereenkomsten: huur van gronden, gebouwen, huizen, handelshuizen, enz. Enkel de landpacht wordt uitdrukkelijk uitgesloten (paragraaf 3).

Een eerste principe dat in artikel 1728bis werd opgenomen betreft de voorwaarde dat de partijen een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud moeten hebben bedongen. Indien een indexeringsclausule is opgenomen in de overeenkomst dient de aanpassing te geschieden rekening houdend met de criteria van artikel 1728bis B.W. Hierbij moet evenwel worden opgemerkt dat de afwezigheid van een beding tot aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud de verhuurder van een handelshuur niet belet de herziening van de huurprijs te vragen in toepassing van artikel 6 van de handelshuurwet. Het gaat hier inderdaad om de toepassing van een bijzondere reglementering.

De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is slechts éénmaal per huurjaar toegelaten en

Enfin, un certain nombre de mesures transitoires sont proposées afin de prévenir des modifications trop brutales dans les rapports contractuels lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation.

### Commentaire des articles

#### Article 1<sup>er</sup> (art. 1728bis du Code civil)

Cet article qui insère un article 1728bis nouveau dans le Code civil, vise à régler définitivement l'adaptation du loyer au coût de la vie. En fait il reprend dans une large mesure le système qui est d'application depuis la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation.

Il convient en premier lieu d'attirer l'attention sur le fait que cet article concerne la modification des loyers en fonction du coût de la vie et ne veut nullement porter atteinte à la liberté dont disposent les parties de convenir du loyer de base d'une part, ni de lier ce loyer au coût de la vie, d'autre part.

En outre, pour être visée par cet article, la clause prévoyant l'adaptation du loyer doit se référer au coût de la vie et non à un critère qui, tout en tenant compte d'un élément éventuellement en rapport avec le coût de la vie, ne prétend pas représenter celui-ci. Ainsi, par exemple, l'adaptation du loyer en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires du preneur n'est pas visée par la disposition, bien que l'évolution de ce chiffre d'affaires ne soit pas sans rapport avec l'évolution du coût de la vie.

Les dispositions de l'article 1728bis sont insérées dans la section relative au louage d'immeubles en général. Elles seront donc applicables à quasiment tous les contrats de louage: louage de terrains, de bâtiments, de maisons d'habitation, de livraisons de commerce, etc. Seul le bail à ferme est exclu de façon expresse (paragraphe 3).

Un premier principe à être inscrit dans l'article 1728bis concerne l'adaptation du loyer au coût de la vie. Si la convention contient une clause d'indexation, l'adaptation doit se faire sur base des critères énoncés à l'article 1728bis du Code civil. Il convient toutefois de souligner que l'absence dans le contrat d'une clause prévoyant l'adaptation du loyer au coût de la vie n'empêche pas le bailleur qui a conclu un bail commercial de demander la révision du loyer en application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux. C'est en effet alors une réglementation particulière qui s'applique.

L'adaptation du loyer au coût de la vie n'est autorisée qu'une fois par an et au plus tôt le jour anniversaire de

ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Sedert de wet van 24 december 1981 heeft de wetgever trouwens een gelijkaardige regeling opgenomen in de tijdelijke huurprijswetten.

De aanpassing is slechts éénmaal per huurjaar toegelaten. Dit geldt uiteraard als een maximum. De partijen kunnen overeenkomen de aanpassing minder regelmatig te laten geschieden. Voorwaarde blijft uiteraard dat het resultaat van zo'n verhogingssysteem de wettelijk bepaalde maxima niet overtreft.

De aanpassing geschiedt ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Daaruit volgt al onmiddellijk dat ze ook later mag plaatsvinden.

Na rijp beraad heeft de Regering gekozen voor de term « inwerkingtreding ». In het verleden werd over dit criterium reeds herhaaldelijk van gedachten gewisseld (zie Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1977-1978, stuk nr. 415/1, p. 7 e.v., Kamer, 1979, stuk nr. 120/14, p. 6 e.v.). Ook de Raad van State heeft hierover een advies verstrekt (zie Kamer, 1979, stuk nr. 120/16, p. 5). Bij gelegenheid van de bespreking van het ontwerp dat aan de wet van 30 december 1982 voorafgaat heeft de wetgever na een grondige discussie geopteerd voor de « inwerkingtreding » als ogenblik waarop de aanpassing kan worden doorgevoerd (zie Kamer van Volksvertegenwoordiger, 1982-1983, stuk nr. 440/5, p. 11 e.v., Senaat 1982-1983, stuk nr. 374/2, p. 9 en 10). De Regering wenst zich hierbij aan te sluiten. De aanpassing wordt bijgevolg mogelijk vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst : d.i. de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden en waarop de uitvoering ervan door elke partij kan geëist worden (zie ook verslag-Van Rompay, Kamer, 1979, nr. 120/14, p. 6-7, advies van de Raad van State nr. 120/16, p. 5).

Met betrekking tot de modaliteiten van de aanpassing geeft artikel 1728bis vervolgens een aantal regels weer. Voor eerst wordt bepaald dat als referentiepunt de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen wordt genomen. Iedere aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud zal dus worden berekend volgens een vergelijking tussen deze indexcijfers.

Het tweede lid bepaalt deze berekeningswijze waarbij moet worden voor ogen gehouden dat het hier gaat om de vaststelling van een maximum. De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de aanvangsindex. Dat wil bijgevolg zeggen dat de partijen eventueel een andere berekeningsformule mogen aanwenden om de indexschommelingen te berekenen op voorwaarde evenwel dat de verkregen nieuwe huurprijs het resultaat van de wettelijke formule niet overtreft.

De leden 3 tot 5 omschrijven vervolgens de begrippen : basishuurprijs, nieuw indexcijfer, aanvangsindexcijfer. De basishuurprijs is deze welke de partijen vrij zijn overeengekomen bij de contractsluiting. De kosten en lasten zijn in elk geval uitgesloten. Het kan evenwel geschieden dat de huurprijs achteraf nog door de rechter gewijzigd wordt (bijvoor-

entree en vigueur du bail. Depuis la loi du 24 décembre 1981 le législateur introduit une réglementation analogue dans les lois temporaires sur les baux à loyer.

L'adaptation n'est autorisée qu'une fois par an. Cette fréquence, maximale, n'empêche évidemment pas les parties de convenir d'une adaptation moins fréquente, à condition toutefois que le résultat de l'opération ne soit pas supérieur au maxima déterminés par la loi.

L'adaptation a lieu « au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail », et peut donc également se faire plus tard.

Après mûre réflexion le Gouvernement a opté en faveur du terme « entrée en vigueur ». Par le passé ce critère a fait l'objet de fréquents échanges de vues (voir Doc. Chambre, 1977-1978, n° 415/1, p. 7 et suivantes, Doc. Chambre, 1979, n° 120/14, p. 6 et suivantes). Le Conseil d'Etat, a, lui aussi, émis un avis (voir Doc. Chambre, 1979, n° 120/16, p. 5). Lors de l'examen du projet qui est devenu la loi du 30 décembre 1982 le législateur a choisi « l'entrée en vigueur » comme moment où l'adaptation peut avoir lieu (voir Doc. Chambre, 1982-1983, n° 440/5, p. 11 et suivantes et Doc. Sénat, 1982-1983, n° 374/2, p. 9 et 10). Le Gouvernement adopte ce critère dans le présent projet. Par conséquent l'adaptation est possible à partir de la date où les obligations des parties sortent leurs effets et où chacune d'elles peut en demander l'exécution (voir également le rapport Van Rompaey, Doc. Chambre, 1979, n° 120/14, p. 6 et 7, et l'avis du Conseil d'Etat, Doc. Chambre, n° 120/16, p. 5).

L'article 1728bis précise ensuite les modalités d'application. Il convient de noter d'abord que les points de référence sont constitués par les indices des prix à la consommation. Toute adaptation du loyer sera déterminée en fonction du rapport entre les indices.

L'alinéa 2 énonce la formule à appliquer et il importe de ne pas perdre de vue que le résultat sera un montant maximal. Le loyer adapté ne peut être supérieur au loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. Ceci implique que les parties peuvent utiliser une autre formule, pourvu cependant que le montant du loyer ne dépasse pas celui résultant de l'application de la formule légale.

Les alinéas 3 à 5 définissent le loyer de base, le nouvel indice et l'indice de départ. Le loyer de base est celui dont les parties ont convenu librement lors de la conclusion du bail. Les frais et charges doivent en être exclus. Toutefois il peut arriver que le loyer soit modifié par le juge (par exemple, en application de l'article 6 de la loi sur les baux

beeld in toepassing van artikel 6 van de handelshuurwet) of door hem wordt vastgesteld (bijvoorbeeld in geval van betwisting of toepassing van artikel 2 van de wet van 30 december 1982). Daarom gebruikt het ontwerp de termen « die volgt uit een vonnis ».

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing aan de levensduurte voorafgaat.

Als referentiemaand voor de vaststelling van het aanvangsindexcijfer wordt voorgesteld het indexcijfer te nemen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten. De Regering heeft zich bij deze definitie laten leiden door de adviezen van de Raad van State ter zake (Stuk Kamer, 1977-1978, nr. 415/1, p. 33; stuk Kamer, 1979, nr. 120/16, p. 6). De Raad van State wijst er terecht op dat de partijen de huurprijs moeten kunnen bepalen volgens de prijzenindex die bekend is op het ogenblik van de onderhandelingen. Dat is dus in principe de index van de voorafgaande maand. Het is dan ook evident dat dit indexcijfer wordt in aanmerking genomen om latere vergelijkingen over de evolutie van de kosten van levensonderhoud door te voeren. Dezelfde redenering werd overigens bevestigd door het Hof van Cassatie in een arrest van 20 december 1979 (*J.T.*, 22 maart 1980, p. 208).

Zoals reeds vermeld in de Algemene Toelichting wenst de Regering een aantal voorschriften imperatief op te leggen. Het wettelijk maximum mag niet worden overschreden. De formulering van de Raad van State werd aangepast.

#### Artikel 2 (art. 1728ter Burgerlijk Wetboek)

Het nieuwe artikel 1728ter dat door artikel 2 wordt ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek is geïnspireerd door de bepalingen van de tijdelijke huurwetten en wil een regeling treffen voor een aantal moeilijkheden die zich in de praktijk stellen met betrekking tot de terugvordering van de kosten en lasten.

In de praktijk komt het voor dat de kosten en lasten door de verhuurder worden voorgeschoten waarna deze ze van de huurder terugvordert. Het geval waarbij tussen huurder en verhuurder tot dekking van de kosten en lasten een forfaitaire regeling is getroffen buiten beschouwing gelaten, moeten de teruggevorderde bedragen met werkelijke uitgaven overeenkomen. Ze moeten bovendien in afzonderlijke rekeningen worden opgegeven. De bewijsstukken moeten worden overgelegd.

Met betrekking tot dit laatste punt stelt de Regering voor de regeling over te nemen die in de tijdelijke wet van 30 december 1982 voor appartementsgebouwen werd ingevoerd. Ten einde onnodige en overdreven bijkomende kosten te vermijden, die dan meestal toch aan de huurders zullen worden doorgerekend, bepaalt het ontwerp dat het volstaat aan de huurder de mogelijkheid te bieden de stukken in te zien ten huize of op de zetel van de beheerder van het appartementsgebouw. Deze regel is alleen van toepassing wanneer alle appartementen uit het betrokken gebouw door een zelfde persoon worden beheerd.

commerciaux), établi par lui (par exemple, en cas de contestation ou d'application de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1982). C'est pourquoi le projet emploie les termes « qui résulte d'un jugement ».

Le nouvel indice est celui des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer au coût de la vie.

Il est proposé d'adopter comme référence pour fixer l'indice de départ, l'indice du mois précédant le mois au cours duquel le bail a été conclu. Pour cette définition le Gouvernement s'est inspiré des avis du Conseil d'Etat (Doc. Chambre, 1977-1978, n° 415/1, p. 33 et Doc. Chambre, 1979 n° 120/16, p. 6). Le Conseil d'Etat estime à juste titre que les parties doivent pouvoir fixer le loyer en fonction de l'indice des prix connu au moment des négociations. Il s'agit donc en principe de l'indice du mois précédant la date de la conclusion du bail et il est par conséquent évident que c'est cet indice qui sera pris en considération pour mesurer ultérieurement l'évolution du coût de la vie. La Cour de cassation a d'ailleurs confirmé ce raisonnement dans un arrêt du 20 décembre 1979 (*J.T.*, 22 mars 1980, p. 208).

Comme il a été dit dans les « Généralités » le Gouvernement désire imposer certaines règles impératives. Le maximum légal ne peut pas être dépassé. La formule suggérée par le Conseil d'Etat a été utilisée.

#### Article 2 (art. 1728ter du Code civil)

Le nouvel article 1728ter inséré dans le Code civil par l'article 2 s'inspire des dispositions des lois temporaires sur les baux à loyer et vise à éliminer un certain nombre de difficultés rencontrées dans la pratique à propos du recouvrement des frais et charges.

Dans la pratique, il arrive souvent que les frais et charges sont avancées par le bailleur et qu'il souhaite les recouvrer par la suite à charge du preneur. Mis à part le cas où il est convenu entre bailleur et preneur d'un montant forfaitaire couvrant les frais et charges, les montants réclamés doivent correspondre à des dépenses réelles et être mentionnés dans un compte distinct. Les documents justificatifs devront être produits.

En ce qui concerne ce dernier point, le Gouvernement propose de reprendre pour les immeubles à appartements multiples la réglementation introduite dans la loi temporaire du 30 décembre 1982. Afin d'éviter des dépenses inutiles et excessives qui dans la plupart des cas seraient en définitive supportées par les preneurs, le projet prévoit qu'il suffira d'accorder à ceux-ci la faculté de consulter les documents justificatifs au domicile ou au siège du gérant de l'immeuble à appartements multiples. La règle est applicable lorsque la gérance de l'immeuble à appartements multiples est assurée par une même personne.

Deze bepalingen wijzigen geenszins de inhoud van de artikelen 1754, 1755 en 1756 van het Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op de huurherstellingen. Deze artikelen hebben aanleiding gegeven tot een belangrijke rechtspraak. Het zou de rechtszekerheid niet ten goede komen ze te wijzigen.

Een overzicht van deze rechtspraak is ondermeer terug te vinden in *Les Nouvelles, Droit civil*, tome VI, vol. I, nrs. 888 e.v. (Vandekerckhove en Lahaye); Pauwels en Raes, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Brussel, Excelsior, nrs. 133 e.v.; *Revue critique de jurisprudence belge*, 1965, p. 288 e.v.; 1969, p. 575 e.v.; 1977, p. 743 e.v.; *Tijdschrift voor Privaatrecht*, 1973, p. 421 e.v.

De bepalingen van dit artikel zijn van dwingend recht (§ 2). Zij zijn niet toepasselijk op de landpacht (§ 3).

#### Artikel 3 (art. 1728<sup>quater</sup> Burgerlijk Wetboek)

De regeling die vervat ligt in het nieuw ingevoerde artikel 1728<sup>quater</sup> steunt in feite op het principe van de niet-verschuldigde betaling (art. 1235 Burgerlijk Wetboek). De huurder zal de terugbetaling kunnen vorderen van hetgeen hij te veel (en dus onverschuldigd) zou betaald hebben aan zijn verhuurder. Artikel 1728<sup>quater</sup> bepaalt de voorwaarden en de termijnen voor de uitoefening van deze vordering ten einde te vermijden, enerzijds dat de geschillen zouden betrekking hebben op reeds lang vóór de vordering betaalde bedragen en, anderzijds dat de eis gedurende te lange tijd zou kunnen worden ingesteld. Het advies van de Raad van State werd hierbij gevoegd.

De bepalingen zijn niet van toepassing op de pachtovereenkomsten (zie § 3) omdat de pachtwet ter zake eigen voorschriften kent die trouwens als voorbeeld voor de voorgestelde tekst hebben gediend (zie de wet van 4 september 1969, Titel III, art. 5).

De huurder heeft er alle belang bij regelmatig te controleren of hij in toepassing van de wet of zijn contract niet te veel betaald heeft, want hij kan slechts die sommen terugvorderen die hij tijdens de 5 jaren voorafgaand aan zijn verzoek te veel betaalde. De vordering kan slechts geëist worden met betrekking tot « de bedragen die vervallen zijn én betaald werden tijdens de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan ». Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden per aangetekende brief.

Er kan dus geen teruggave gevraagd worden van de sommen die vervallen waren vóór de aanvang van de bedoelde termijn maar slechts in de loop van deze termijn werden betaald (achterstallige bedragen).

De vordering verjaart alleszins één jaar na de verzending van de aangetekende brief. Een artikel 2273 in deze zin wordt trouwens ingevoegd in het hoofdstuk over de verjaringen in het Burgerlijk Wetboek (art. 8 van het ontwerp).

Artikel 1728<sup>quater</sup> is van dwingend recht.

Ces dispositions ne modifient en rien le contenu des articles 1754, 1755 et 1756 du Code civil qui ont trait aux réparations locatives. Ces articles ont donné lieu à une importante jurisprudence. Il serait contraire à la sécurité juridique de les modifier.

Un aperçu de cette jurisprudence est entre autres donné dans *Les Nouvelles, Droit civil*, tome VI, vol. I, n° 888 e.s. (Vandekerckhove et Lahaye); Pauwels et Raes, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Excelsior, n° 133 e.s.; *Revue critique de jurisprudence belge*, 1965, p. 288 e.s.; 1969, p. 575 e.s.; 1977, p. 743 e.s.; *Tijdschrift voor Privaatrecht*, 1973, p. 421 e.s.

Les dispositions de cet article sont impératives (§ 2) et ne s'appliquent pas aux baux à ferme (§ 3).

#### Article 3 (art. 1728<sup>quater</sup> du Code civil)

Les règles énoncées dans le nouvel article 1728<sup>quater</sup> sont basées sur le principe de la répétition de l'indu (art. 1235 du Code civil). Le preneur pourra demander du bailleur le remboursement des sommes payées en trop (c'est-à-dire indûment). L'article 1728<sup>quater</sup> pose les conditions et délais de cette action : afin d'éviter d'une part que les litiges ne portent sur des montants payés longtemps avant la demande et d'autre part qu'une action ne puisse être introduite pendant un délai trop long, ceci afin de respecter l'avis du Conseil d'Etat.

Ces dispositions ne sont applicables aux baux à ferme (voir § 3). La loi dont ils font l'objet contient des dispositions spécifiques sur lesquelles le texte proposé ici a d'ailleurs été basé (voir la loi du 4 septembre 1969, Titre III, art. 5).

Il a, dès lors, tout avantage à vérifier régulièrement si, eu égard aux termes de la loi ou de son bail, il n'a pas versé trop. Il n'est habilité, en effet, qu'à réclamer les sommes qu'il a déboursées au cours des cinq années précédant sa demande, car l'action s'applique aux « montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent la demande ». Cette demande doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

Le remboursement des sommes échues avant le début de ce délai mais seulement payées dans le courant de ce même délai (paiements arriérés) ne peut donc pas être exigé.

L'action se prescrit de toute façon par un an à compter de l'envoi de la lettre recommandée à la poste. Un article 2273, libellé en ce sens est d'ailleurs inséré dans le titre du Code civil relatif à la prescription (art. 8 du projet).

L'article 1728<sup>quater</sup> est impératif.

# Artikelen 4 en 5 (art. 1730 en 1731 Burgerlijk Wetboek)

De huidige artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek hebben betrekking op de plaatsbeschrijving van de gehuurde goederen. Daar ze eveneens deel uitmaken van het algemeen gedeelte van het hoofdstuk II zijn ze principieel van toepassing op alle vormen van huurovereenkomsten (zie evenwel artikel 1730, § 4). De artikelen zoals ze nu worden voorgesteld in de artikelen 4 en 5 van het ontwerp hernemen integraal de bepalingen van de huidige artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat sommige leden werden herschreven ingevolge de adviezen van de Raad van State en dat de volgorde van de leden werd herschikt.

Ook worden een aantal nieuwe voorschriften aan de huidige regels toegevoegd. De Regering heeft zich hierbij laten inspireren door de werkzaamheden van de commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers (zie stuk 120/14, p. 27 e.v.).

Vooreerst moet de plaatsbeschrijving « omstandig » zijn. Daarmee wordt bedoeld dat de verschillende gedeelten van het goed gedetailleerd en nauwkeurig moeten worden omschreven. Een stijlformule waarin wordt vermeld « dat het goed in zeer goede staat van onderhoud is en dat de partijen het goed kennen » zal niet als een plaatsbeschrijving kunnen worden beschouwd.

Zoals de Raad van State terecht opmerkt belet de reglementering over de plaatsbeschrijving geenszins dat een verhuurder ieder wangebruik kan laten vaststellen.

Verder wordt aan de partijen de mogelijkheid geboden om een aanvullende plaatsbeschrijving op te maken telkens wanneer aan het goed belangrijke veranderingen werden aangebracht. De vroeger opgemaakte plaatsbeschrijving kan immers onvoldoende blijken om betwistingen te voorkomen bij de beëindiging van de huurovereenkomst. Deze aanvullende plaatsbeschrijving kan — zoals de oorspronkelijke — in onderling akkoord tussen de partijen worden opgemaakt. Weigert één der partijen, dan kan de andere aan de vrederechter de aanwijzing van een deskundige vragen.

De bepalingen van artikel 1730 zijn van imperatieve aard. Om de redenen uiteengezet door de Raad van State wordt artikel 1731 gehandhaafd als een regel van aanvullend recht.

Eveneens als gevolg van de bedenking van de Raad van State heeft de Regering beslist de bepalingen van dit artikel niet te laten gelden voor de landpacht. De pachtwetgeving bevat immers enkele specifieke voorschriften (art. 24 e.v. en art. 45, § 6).

## Artikel 6

Het nieuwe artikel 1752bis, dat dwingend recht bevat, heeft betrekking op de waarborg die de huurder ter nakoming van zijn verplichtingen stelt in de vorm van een som geld.

# Articles 4 et 5 (art. 1730 et 1731 du Code civil)

Les articles 1730 et 1731 actuels du Code civil concernent l'état des lieux des biens loués. Comme ils font, eux aussi partie des dispositions générales du chapitre II, ils s'appliquent en principe à tous les contrats de louage (voir toutefois l'article 1730, § 4). Ces articles tels qu'ils sont libellés à présent dans les articles 4 et 5 du projet, reprennent intégralement la teneur des articles 1730 et 1731 du Code civil, étant entendu cependant que certains alinéas ont été réécrits à la suite des avis émis par le Conseil d'Etat et que l'ordre des alinéas a été interverti.

S'inspirant des travaux de la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants, le Gouvernement a, en outre, complété les règles existantes (voir Doc. 120/14, p. 27 et suivantes).

Tout d'abord, il convient que l'état des lieux soit « détaillé », c'est-à-dire que les diverses parties du bien soient décrites de manière circonstanciée. Une clause de style du type « l'immeuble est en bon état d'entretien et bien connu des tiers », ne pourra être considérée comme un état des lieux.

Comme le fait remarquer à juste titre le Conseil d'Etat, la réglementation relative à l'état des lieux ne fait pas obstacle au droit du bailleur de faire constater d'éventuels abus de jouissance.

Les parties peuvent établir un avenant chaque fois que des modifications importantes auront été apportées au bien loué. L'état des lieux dressé avant les modifications peut, en effet, ne pas être suffisant pour prévenir les contestations à la fin du bail. L'avenant, comme l'état des lieux initial, peut, bien entendu, être réalisé de commun accord. Si l'une des parties refuse d'y procéder, l'autre peut solliciter du juge de paix la désignation d'un expert pour ce faire.

Les dispositions de l'article 1730 sont impératives. Pour les motifs évoqués par le Conseil d'Etat, le caractère supplétif de l'article 1731 a été maintenu.

C'est également suite aux réflexions du Conseil d'Etat que le Gouvernement a décidé d'exclure le bail à ferme du champ d'application de cet article. La législation relative au bail à ferme contient en effet de prescriptions spécifiques en la matière (art. 24 et s., art. 45, § 6).

## Article 6

L'article 1752bis nouveau, dont les dispositions sont impératives, concerne la garantie donnée par le preneur, sous forme d'une somme d'argent, pour assurer le respect de ses obligations.

Deze bepalingen gelden slechts voor de waarborgen gesteld binnen het kader van huurovereenkomsten die betrekking hebben op woningen die voor de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en wanneer de duur van de huur niet langer is dan negen jaar.

De tot waarborg gegeven geldsom moet worden geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder en dit bij een openbare kredietinstelling, bank of spaarkas.

De interesten op deze som worden bij dit basisbedrag gevoegd en doen het dus toenemen. Zij worden op het einde van de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden als voor dit bedrag aan de huurder teruggegeven., d.w.z. na eventuele aftrek van de sommen die de huurder wegens het niet-nakomen van zijn verplichtingen zou zijn verschuldigd. De verhuurder krijgt immers een voorrecht op de tot waarborg gestelde som.

De financiële instelling waar de waarborg op een rekening werd geplaatst, zal de som en de interesten slechts kunnen uitbetalen, hetzij op overlegging van een geschreven akkoord dat kan blijken uit briefwisseling, hetzij op overlegging van een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing, welke de ene of andere partij zal veroordelen tot de betaling van een geldsom wegens de niet-nakoming van zijn uit de overeenkomst ontstane verplichtingen.

Overeenkomstig het advies van de Raad van State, is het dus het door de gemeentelijke administratie voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van de beslissing die moet overlegd worden.

De Raad van State bepaalt immers dat indien de griffiers geroepen zouden zijn om voor eensluidend verklaarde afschriften te overleggen, het aangewezen zou zijn het Gerechtelijk Wetboek te wijzigen.

Het akkoord tussen de partijen, zowel als de rechterlijke beslissing kunnen uiteraard de afgifte inhouden van een gedeelte van de waarborg aan de ene partij en van het overige deel aan de andere partij.

De rechterlijke beslissing is altijd uitvoerbaar bij voorraad.

#### Artikel 7 (art. 1756bis van het Burgerlijk Wetboek)

Dit nieuw artikel 1756bis, dat dwingend recht bevat (zie § 2), heeft betrekking op het ten laste van de huurder leggen van de onroerende voorheffing.

Het artikel is opgenomen in de tweede afdeling van hoofdstuk II en heeft enkel betrekking op de huur van woningen.

Het is inderdaad niet erg billijk dat bepaalde belastingen die betrekking hebben op de eigendom op de huurders zouden worden verhaald. De Regering is hier niet ongevoelig gebleven voor de argumenten van de Raad van State (zie stuk nr. 120/16, p. 9).

De onroerende voorheffing bestaat inderdaad uit drie delen : een belasting die verschuldigd is aan de Staat, een

Ces dispositions ne visent que les garanties prévues dans les baux relatifs aux logements constituant l'habitation principale du preneur et d'une durée maximale de neuf ans.

La somme d'argent donnée en garantie doit être placée sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts produits par cette somme viendront grossir le montant initialement prévu et seront remboursés au preneur, à la fin du bail, dans les mêmes conditions que la garantie, c'est-à-dire après déduction éventuelle des sommes dues par le preneur en raison de l'inexécution de ses obligations. Le preneur acquiert bien entendu privilège sur la somme donnée en garantie.

L'institution financière auprès de laquelle la somme a été placée, la débitera, ainsi que les intérêts, sur production soit d'un accord écrit, accord pouvant résulter d'un échange de correspondance, soit sur production d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire, qui condamne l'une ou l'autre des parties au paiement d'une somme d'argent pour l'inexécution des obligations nées du bail.

Conformément à l'avis du Conseil d'Etat, c'est donc la copie de l'expédition de la décision, dont la conformité sera attestée par l'administration communale, qui doit être produite.

Le Conseil d'Etat relève en effet que si les greffiers étaient appelés à délivrer des copies certifiées conformes, il conviendrait de modifier le Code judiciaire.

L'accord des parties ou la décision judiciaire peut, bien entendu, impliquer la délivrance d'une part de la caution à l'une des parties et de l'autre part à l'autre partie.

La décision judiciaire est toujours assortie de l'exécution provisoire.

#### Article 7 (art. 1756bis du Code civil)

L'article 1756bis nouveau, dont les dispositions sont impératives, a trait à la mise à charge du preneur du précompte immobilier.

Cet article est inséré dans le chapitre II, section II, et concerne uniquement les baux à loyer.

Il paraît en effet assez inéquitable de faire supporter par les preneurs la charge d'impôts relatifs à la propriété. Le Gouvernement a été sensible aux arguments du Conseil d'Etat (voir Doc. n° 120/16, p. 9).

Le précompte immobilier est composé de trois parties : un impôt versé à l'Etat, une partie sous forme de centimes

gedeelte opcentiemen ten voordele van de provincie en een gedeelte opcentiemen geheven door de gemeente. Deze opcentiemen kunnen niet gezien worden als belastingen op het inkomen van de eigenaar maar moeten de betrokken overheden in staat stellen een aantal diensten aan hun inwoners (*in casu* de huurders) te verstrekken. Volgens artikel 188, eerste lid, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen kan de onroerende voorheffing van de totale belasting op de inkomsten van de eigenaar slechts tot het beloop van 12,5 pct. van het bedrag van het kadastraal inkomen worden afgetrokken. De voorgestelde tekst wil beletten dat de verhuurder dit gedeelte van de voorheffing ten laste van de huurder zou leggen dat kan worden beschouwd als een voorschot op de inkomstenbelasting van de eigenaar.

#### Artikel 8 (art. 2273 Burgerlijk Wetboek)

Geïnspireerd door het advies van de Raad van State wordt artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek vervangen door een nieuwe bepaling. Een eerste lid bepaalt dat de vordering van de verhuurders voor de betaling van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van een jaar. Lid 2 verwijst naar artikel 1728<sup>quater</sup> en schrijft een verjaringstermijn van een jaar voor met betrekking tot de vordering tot terugbetaling van het door de huurder te veel betaalde. Deze verjaring begint te lopen, vanaf de verzending van de aangetekende brief met het verzoek tot terugbetaling.

#### Artikel 9 (art. 1344<sup>bis</sup> Gerechtelijk Wetboek)

Artikel 9 voert een bijzondere procedure in voor de onroerende huur (art. 1344<sup>bis</sup> van het Gerechtelijk Wetboek). Het voorgestelde artikel neemt in grote mate de bepaling over van de tijdelijke wet van 30 december 1982.

De procedure die omschreven wordt in het nieuwe artikel 1344<sup>bis</sup> is van toepassing voor alle geschillen inzake de huur van goederen. Enkel de landpacht wordt uitgesloten daar artikel 1345 van het Gerechtelijk Wetboek reeds in een bijzondere rechtspleging voorziet.

Voortaan kan de inleiding geschieden bij verzoekschrift dat neergelegd wordt ter griffie van het vredegerecht. Na betaling van het rolrecht kan het op de algemene rol worden ingeschreven.

De tekst somt de gegevens op die in het verzoekschrift dienen vermeld. Het betreft een aantal gegevens die noodzakelijk zijn voor het verder verloop van de procedure en de behandeling van het geschil: de dagtekening, identiteit en adres van de verzoeker, identiteit en adres van de tegenpartij, onderwerp van de vordering, ondertekening. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de vermelding van de woonplaats van de verweerder. Dit is nodig voor de verzending van de gerechtsbrief door de griffier aan een adres waar de verweerder werkelijk kan worden bereikt. De woonplaats zal worden verantwoord door een recent door het gemeentebestuur afgeleverd getuigschrift van

additionnels au profit de la province et un impôt communal également sous forme de centimes additionnels. Ces derniers ne peuvent pas être considérés comme impôt sur le revenu du propriétaire mais devront permettre aux autorités concernées d'assurer à leurs habitants (les locataires) un certain nombre de services. Selon l'article 188, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code des impôts sur les revenus, le précompte immobilier est imputable sur l'impôt global frappant les revenus du propriétaire et ceci à concurrence de 12,5 p.c. du revenu cadastral. Le texte proposé veut éviter que le bailleur ne mette à charge du locataire cette partie du précompte qui peut être considérée comme un acompte sur l'impôt frappant les revenus du propriétaire.

#### Article 8 (art. 2273 du Code civil)

Pour suivre l'avis du Conseil d'Etat, l'article 2273 du Code civil est remplacé par une nouvelle disposition. Un premier alinéa dispose que l'action du bailleur pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an. Le deuxième alinéa renvoie à l'article 1728<sup>quater</sup> et établit un délai de prescription d'un an pour l'action en recouvrement des sommes indûment payées par le preneur. Cette prescription commence à courir à partir de l'envoi de la lettre recommandée à la poste qui contient la demande en remboursement.

#### Article 9 (art. 1344<sup>bis</sup> du Code judiciaire)

L'article 9 instaure une procédure particulière en matière de louage de choses (art. 1344<sup>bis</sup> du Code judiciaire). Le projet reprend dans une large mesure la disposition de la loi temporaire du 30 décembre 1982.

La procédure décrite à l'article 1344<sup>bis</sup> nouveau est applicable à tous les litiges en matière de louage de choses (sauf les litiges en matière de baux à ferme, l'article 1345 du Code judiciaire prévoyant déjà une procédure particulière).

Une demande peut désormais être introduite par une requête déposée au greffe de la justice de paix et être inscrite au rôle général après paiement des droits.

Le texte énumère les indications qui doivent figurer dans la requête. Il s'agit d'informations nécessaires à la poursuite de la procédure et à l'instauration du litige: la date, l'identité et l'adresse du requérant, l'identité et l'adresse de la partie adverse, l'objet de la requête, la signature. L'attention est particulièrement appelée sur la mention du domicile de la partie défenderesse, cette mention devant permettre l'expédition du pli judiciaire par le greffier à une adresse à laquelle le défendeur peut effectivement être touché. Le domicile sera attesté par un certificat récemment délivré par l'administration communale et annexé à la requête. Ce certificat de domicile ne doit évidemment pas être fourni lors-

woonplaats dat aan het verzoekschrift wordt gehecht. Het spreekt voor zichzelf dat voor de rechtspersonen, die geen « woonplaats » hebben, en wanneer slechts de verblijfplaats van de verweerder gekend is, deze laatste vereiste vervalt.

De vermelding van al deze gegevens is voorgeschreven op straffe van nietigheid. De afwezigheid van één van deze elementen in het verzoekschrift zou immers het normaal verloop van de procedure kunnen vertragen, of zelfs het inzetten ervan beletten.

#### Artikel 10

Dit artikel bevat een overgangsbepaling betreffende de aanpassing van de huurprijzen aan de kosten van levensonderhoud vanaf 1 januari 1984. Dit is de datum waarop de huidige tijdelijke wetgeving een einde neemt en de nieuwe wetgeving zou moeten in werking treden (*in casu* art. 1728bis van het Burgerlijk Wetboek).

De overeenkomsten van vóór 1 januari 1984 zijn onderworpen geweest aan een regime van prijsbeheersing. De toegestane verhogingen hebben meestal lager gelegen dan de werkelijke prijsstijging, dit om een remmende invloed uit te oefenen op de inflatie. Bij de berekening van de eerstvolgende verhoging zal het niet mogelijk zijn de werkelijke aanvangsindex van de datum van de contractafsluiting te nemen. Dit zou immers de ganse prijsmatiging tenietdoen.

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de overeenkomsten die reeds bestonden vóór 1 januari 1981 en deze afgesloten vanaf deze datum. Daarbij wordt trouwens aangesloten met het criterium van de wetten van 24 december 1981 en 30 december 1982. Dit is mogelijk vermits reeds onder het regime van deze wetten het principe van de éénmalige jaarlijkse aanpassing werd aanvaard hetzij op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, hetzij op de verjaardag van de vorige aanpassing.

Voor de overeenkomsten afgesloten vóór 1 januari 1981 geschiedt de aanpassing vanaf 1 januari 1984 op de verjaardag van de laatste aanpassing. Is deze niet gekend, dan wordt 1 januari genomen. Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1982 en de basishuurprijs deze die voortvloeit uit de wet van 30 december 1982.

Voor de huurovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 1981 geschiedt de aanpassing telkens op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. De basishuurprijs is eveneens deze die voortvloeit uit de wet van 30 december 1982. Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de aanpassing op basis van voormelde wet had kunnen geschieden.

#### Artikel 11

Artikel 11 bevat eveneens een overgangsbepaling en heeft tot doel te verhinderen dat de huurders onmiddellijk zouden worden opgezegd bij de inwerkingtreding van deze wet.

qu'il s'agit de personnes morales, qui n'ont pas de « domicile », ou que seule la résidence de la partie défenderesse est connue.

Toutes ces indications sont prescrites sous peine de nullité. Le défaut de l'une d'entre elles pourrait empêcher que la procédure ne se déroule normalement, voire même qu'elle ne soit entamée.

#### Article 10

Cet article contient une disposition transitoire relative à l'adaptation du loyer au coût de la vie dès le 1<sup>er</sup> janvier 1984. A cette date le blocage actuel cessera ses effets et la nouvelle législation, en l'espèce l'article 1728bis du Code civil, devrait entrer en vigueur.

Les baux conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984 sont soumis au régime sévère du contrôle des prix. Les augmentations qui ont été autorisées, l'ont toujours été à un niveau plus bas que l'augmentation réelle des prix afin de freiner l'inflation. Pour le calcul de la prochaine augmentation, il ne sera pas possible de prendre en considération l'indice de départ réel à la date de la conclusion du contrat. Ceci réduirait les effets de la modération des prix à néant.

Il y a lieu de faire une distinction entre les baux existant avant le 1<sup>er</sup> janvier 1981 et ceux conclus après cette date. Ainsi il est possible de rejoindre le critère prévu dans les lois des 24 décembre 1981 et 30 décembre 1982, étant donné que ces lois autorisent une adaptation annuelle soit le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit le jour anniversaire de l'adaptation précédente.

Pour les contrats conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1981 l'adaptation s'effectue à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1984 le jour anniversaire de l'adaptation précédente. Si cette date n'est pas connue, la date du 1<sup>er</sup> janvier sera retenue. L'indice de départ sera celui du mois de décembre 1982 et le loyer de base celui qui résulte de l'application de la loi du 30 décembre 1982.

Pour les baux conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 1981 l'adaptation s'effectuera au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Le loyer de base sera également celui qui résulte de l'application de la loi du 30 décembre 1982. L'indice de départ sera celui du mois précédant le mois au cours duquel l'adaptation aurait pu être effectuée en vertu de la loi précitée.

#### Article 11

L'article 11 contient également une disposition transitoire et vise à empêcher que congé ne soit donné à des preneurs dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

Voor de huurovereenkomsten van onbepaalde tijd, afgesloten vóór 1 januari 1984, wordt de uitwerking van iedere tegen de huurder gegeven opzegging minstens verlengd tot 30 juni 1984.

Voor de huurovereenkomsten van bepaalde tijd waarvan de vervaldatum voorzien was vóór 1 januari 1984 en die het voorwerp hebben uitgemaakt van een verlenging, wordt de vervaldag uitgesteld tot ten vroegste 30 juni 1984. De huurder kan evenwel altijd de huur beëindigen.

De huurovereenkomsten die betrekking hebben op woningen welke tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekken en waarvan de duur gelijk is of korter dan drie jaar en die bovendien nog vervallen in de loop van het jaar 1984, vormen het voorwerp van een bijzondere overgangsbepaling. Deze huurovereenkomsten worden verlengd voor een periode die gelijk is aan de oorspronkelijk overeengekomen termijn.

De inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister zal eventueel het criterium vormen voor de bestemming van het goed tot hoofdverblijf van de huurder.

Deze bijzondere regeling is niet van toepassing op huurovereenkomsten, die betrekking hebben op plaatsen dienstig voor bewoning, doch deel uitmaken van een handelsinrichting.

#### Artikel 12

Dit artikel bepaalt dat het nieuwe artikel 1752*bis* betreffende de waarborg bestaande uit een som geld niet van toepassing is op de lopende huurovereenkomsten.

#### Artikel 13

Artikel 13 bevat een overgangsbepaling met betrekking tot de onroerende voorheffing. De verhuurders die in op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten bedongen hadden dat de onroerende voorheffing ten laste viel van de huurder, mogen de basis-huurprijs verhogen met het gedeelte van deze belasting dat voortaan niet meer op de huurder mag worden verhaald.

#### Artikel 14

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid voor de Koning om bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit maatregelen te nemen tot regeling van de aanpassing van de huurprijzen en de verlenging van de huurovereenkomsten.

Dit besluit kan enkel worden uitgevaardigd indien eveneens maatregelen worden genomen inzake de matiging van de inkomens en kan slechts betrekking hebben op het jaar 1984.

De wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen dient tot model te staan voor een eventueel besluit.

Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984 le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets au plus tôt qu'après le 30 juin 1984.

Pour les baux à durée déterminée à échéance avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984 et prorogés, l'échéance a été reportée au 30 juin 1984 au plus tôt, le preneur pouvant toutefois toujours mettre fin à son bail.

Les baux relatifs aux logements qui constituent la résidence principale du preneur, dont la durée est égale ou inférieure à trois ans et qui viennent à échéance en 1984, font l'objet d'une disposition transitoire particulière. Ces baux sont prorogés pour une durée égale à celle initialement convenue.

C'est l'inscription au registre de la population ou à celui des étrangers qui constitue le critère de l'affectation à la résidence principale du preneur.

La disposition transitoire particulière ne s'applique cependant pas aux baux qui, quoique relatifs à des lieux destinés au logement, font partie d'un ensemble contenant l'établissement commercial.

#### Article 12

Cet article précise que le nouvel article 1752*bis*, relatif à la garantie consistant en une somme d'argent, ne s'applique pas aux baux en cours.

#### Article 13

L'article 13 contient une disposition transitoire relative au précompte immobilier. Les parties qui avaient stipulé en un contrat en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi que le précompte immobilier était à charge du preneur, peuvent majorer le loyer de base de la partie dudit impôt qui ne peut désormais plus être recouvré sur le preneur.

#### Article 14

Cet article autorise le Roi à prendre, par un arrêté délibéré en Conseil des Ministres, des mesures réglant l'adaptation des loyers et la prorogation des baux.

Cet arrêté ne pourra cependant être pris que si des mesures de modération des revenus sont également prises et ne pourra viser que l'année 1984.

Le modèle de l'arrêté éventuel sera la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Volgens deze bepalingen zal bijgevolg, indien maatregelen tot inkomensmatiging worden uitgevaardigd, en alleen in dit geval, de maximale verhoging van de huurprijzen mogen worden bepaald bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit.

De Regering meent inderdaad dat een evenwichtige politiek vereist dat de bijdragen van elkeen tot de inspanningen van het herstel evenwaardig zou zijn.

Tegenover de matiging van de inkomens uit arbeid mag geen onbeperkte toename van andere categorieën van inkomens staan.

Er werd rekening gehouden met de door de Raad van State uitgedrukte mening, enerzijds door te voorzien dat het voorwerp van het eventueel koninklijk besluit bij voorbaat zou omschreven zijn in de wet (dit is maximaal het geval), anderzijds door het aan de Raad van State voorgelegd ontwerp te wijzigen door er, zoals deze het voorstelt, een beperking van de delegatie in de tijd in te voeren.

#### Artikel 15

Dit artikel heft de vorige tijdelijke huurwetgeving op.

Op advies van de Raad van State wordt een nog bestaande wet van het jaar VII eveneens opgeheven (zie Kamer, 1977-1978, nr. 415/1, blz. 44).

#### Artikel 16

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding van deze wet op 1 januari 1984.

*De Minister van Justitie,*

J. GOL.

Selon cette disposition, si des mesures de modération des revenus sont prises, et dans ce cas seulement, l'augmentation maximale des loyers pourra être réglée par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres.

Le Gouvernement a, en effet, estimé qu'une politique équilibrée exigeait que la contribution de chacun à l'effort de redressement soit équivalente.

A la modération des revenus du travail ne peut correspondre un accroissement illimité des autres catégories de revenus.

Il a été tenu compte de l'opinion émise par le Conseil d'Etat, d'une part en veillant à ce que l'objet de l'éventuel arrêté royal soit précisé d'avance dans la loi (en l'occurrence il l'est au maximum), d'autre part en modifiant le projet soumis au Conseil d'Etat en y introduisant, comme celui-ci le suggère, une limitation de la délégation dans le temps.

#### Article 15

Cet article abroge la législation temporaire antérieure en matière de baux.

Conformément à l'avis du Conseil d'Etat, une loi de l'an VII encore en vigueur est également abrogée (voir Chambre, 1977-1978, n° 415/1, p. 44).

#### Article 16

Cet article fixe l'entrée en vigueur de la loi au 1<sup>er</sup> janvier 1984.

*Le Ministre de la Justice,*

J. GOL.

**ONTWERP VAN WET**

BOUDEWIJN,  
Koning der Belgen,

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

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

**ARTIKEL 1**

Een als volgt luidend artikel 1728bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1728bis. — § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijsen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst van de prijzen of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

§ 2. Contractuele bepalingen welke uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.

§ 3. De paragrafen 1 en 2 zijn niet van toepassing op de landpacht. »

**ART. 2**

Een als volgt luidend artikel 1728ter wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1728ter. — § 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen.

**PROJET DE LOI**

BAUDOUIN,  
Roi des Belges,

*A tous, présents et à venir, SALUT.*

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

**ARTICLE 1<sup>er</sup>**

Un article 1728bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Article 1728bis. — § 1<sup>er</sup>. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

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

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail.

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

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

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§ 3. Les paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

**ART. 2**

Un article 1728ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1728ter. — § 1<sup>er</sup>. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges, imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de natuurlijke persoon die het beheer waarneemt.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. De paragrafen 1 en 2 zijn niet van toepassing op de landpacht. »

#### ART. 3

Een als volgt luidend artikel 1728<sup>quater</sup> wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1728<sup>quater</sup>. — § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij ter post aangetekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de 5 jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar, zoals bepaald in artikel 2273.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. De paragrafen 1 en 2 zijn niet van toepassing op de landpacht. »

#### ART. 4

Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1730. — § 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste acht dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan een jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans les cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont nulles.

§ 3. Les paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

#### ART. 3

Un article 1728<sup>quater</sup>, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1728<sup>quater</sup>. — § 1<sup>er</sup>. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont nulles.

§ 3. Les paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

#### ART. 4

L'article 1730 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1730. — § 1<sup>er</sup>. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des huit premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai de un mois ou de huit jours selon le cas, désigne un expert pour procéder

termijn van één maand of van acht dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschap pelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in paragraaf 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2 zijn nietig.

§ 4. De bepalingen van de paragrafen 1, 2 en 3 zijn niet van toepassing op de landpacht. »

#### ART. 5

Artikel 1731 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« *Article 1731.* — § 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

§ 2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd. »

#### ART. 6

Een als volgt luidend artikel 1752bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« *Artikel 1752bis.* — § 1. Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd voor een duur van ten hoogste 9 jaar en indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, moet deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas.

De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte intrest wordt gekapitaliseerd.

Door het enkele feit van de plaatsing verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huur een voorrecht op het actief van de rekening.

à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant de l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1<sup>er</sup> est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 sont nulles.

§ 4. Les dispositions des paragraphes 1<sup>er</sup>, 2 et 3 ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

#### ART. 5

L'article 1731 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 1731.* — § 1<sup>er</sup>. S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

#### ART. 6

Un article 1752bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« *Article 1752bis.* — § 1<sup>er</sup>. Si un logement constituant l'habitation principale du preneur, lui est donné à bail pour une durée maximale de 9 ans et si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci doit être placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés.

Par le seul fait du placement, le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Over de waarborgrekening, zowel hoofdsom als interesten, kan niet worden beschikt dan ten bate van de ene of de andere partij, mits ofwel een schriftelijk akkoord ofwel een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en, zonder borgtocht, noch kantonnement.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de paragraaf 1 zijn nietig. »

## ART. 7

Een als volgt luidend artikel 1756bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1756bis. — § 1. De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed mag, voor zover zij kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting welke de eigenaar verschuldigd is, niet ten laste van de huurder worden gebracht.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragraaf 1 kunnen worden ingekort. »

## ART. 8

Artikel 2273 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 2273. — De rechtsvordering van de verhuurders tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van een jaar.

De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart door verloop van een jaar vanaf de verzending van het verzoek bepaald bij artikel 1728quater. »

## ART. 9

Een hoofdstuk XVbis, luidend als volgt, wordt in deel IV, boek IV van het Gerechtelijk Wetboek ingevoegd :

« Hoofdstuk XVbis. — Rechtspleging inzake de huur van goederen.

Artikel 1344bis. Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de landpacht kan elke vordering inzake de huur van goederen worden ingeleid bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het vrederecht.

Het verzoekschrift vermeldt, op straffe van nietigheid :

1. de dag, de maand en het jaar;
2. de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
3. de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;

Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont nulles. »

## ART. 7

Un article 1756bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1756bis. — § 1<sup>er</sup>. Dans la mesure où il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû par le propriétaire, le précompte immobilier relatif au bien loué ne peut être mis à charge du preneur.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont réductibles. »

## ART. 8

L'article 2273 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 2273. — L'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit par un an à compter de l'envoi de la demande prévue à l'article 1728quater. »

## ART. 9

Un chapitre XVbis, rédigé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre XVbis. — Procédure en matière de louage de choses.

Article 1344bis. Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme, toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête écrite déposée au greffe de la justice de paix.

A peine de nullité, la requête contient :

1. l'indication des jour, mois et an;
2. les nom, prénom, profession et domicile du requérant;
3. les nom, prénom et domicile ou, à défaut du domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite;

4. het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;

5. de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

Een getuigschrift van de woonplaats van de onder 3 vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur.

De partijen worden door de griffier per gerechtsbrief opgeroepen om binnen vijftien dagen na de inschrijving van het verzoekschrift op de algemene rol, te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Bij de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift gevoegd. »

#### ART. 10

De toepassing van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

a) Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs. Indien de datum van deze laatste aanpassing niet bekend is, wordt de eerste januari geacht deze datum te zijn.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen op de verjaardag van de voormelde aanpassing.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het anvangsindexcijfer is dat van de maand december 1982.

b) Voor de huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de voormelde wet had kunnen geschieden.

#### ART. 11

§ 1. Voor de huurovereenkomsten van onbepaalde tijd afgesloten voor 1 januari 1984, kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984.

4. l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;

5. la signature du requérant ou de son avocat.

Un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3 est annexé à la requête. La date de ce certificat ne peut être antérieure de plus de quinze jours à celle de la requête. Il est délivré par l'administration communale.

Les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation. »

#### ART. 10

L'application de l'article 1728*bis* du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

a) Pour les baux conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1981, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer. Si la date de cette dernière adaptation n'est pas connue, le premier janvier sera considéré comme étant cette date.

Les adaptations ont lieu, durant les années suivantes, au jour anniversaire de l'adaptation précitée.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1982.

b) Pour les baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1981, l'adaptation du loyer peut s'opérer dès le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée.

#### ART. 11

§ 1<sup>er</sup>. Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1984 au plus tôt.

§ 2. Voor de huurovereenkomsten van bepaalde tijd die vervallen zijn vóór 1 januari 1984 en die ingevolge de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen werden verlengd tot 31 december 1983, wordt de vervaldatum uitgesteld tot 30 juni 1984 ten vroegste.

De huurder kan de huur beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijke gebruik bepaalde termijnen.

§ 3. De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, waarvan de duur korter is dan of gelijk is aan drie jaar en die vervallen in de loop van het jaar 1984, worden verlengd voor een tijd die gelijk is aan de oorspronkelijk overeengekomen termijn.

Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Deze bepaling is niet van toepassing op de huurovereenkomsten met betrekking tot voor bewoning bestemde plaatsen die deel uitmaken van een complex dat een handelsinrichting bevat.

De huurder kan de huur beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen.

#### ART. 12

Artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

#### ART. 13

Wanneer in een huurovereenkomst die is afgesloten vóór 1 januari 1984 de onroerende voorheffing ten laste van de huurder is gebracht, wordt de basishuurprijs verhoogd met dat gedeelte van de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing dat kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting van de eigenaar.

#### ART. 14

Indien maatregelen tot inkomensmatigheid worden uitgevaardigd, kan de Koning bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit :

1° maatregelen nemen tot regeling, voor het jaar 1984, van de aanpassing van de huurprijzen en van de verlenging van de huurovereenkomsten. Voor de vaststelling van deze reglementering zal Hij rekening houden met de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerende goed verlenen;

§ 2. Pour les baux à durée déterminée qui sont venus à échéance avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984 et qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 1983 par la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, l'échéance est reportée au 30 juin 1984 au plus tôt.

Le preneur peut mettre fin au bail en observant les délais convenus par l'usage des lieux.

§ 3. Toutefois, les baux relatifs aux logement qui constituent la résidence principale du preneur, dont la durée est égale ou inférieure à trois ans et qui viennent à échéance dans le courant de l'année 1984, sont prorogés pour une durée égale à la durée initialement convenue.

Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

Cette disposition ne s'applique pas aux baux relatifs à des locaux destinés au logement qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial.

Le preneur peut mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

#### ART. 12

L'article 1752bis du Code civil ne s'applique pas aux baux en cours.

#### ART. 13

Lorsque dans un bail conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984, le précompte immobilier est mis à charge du preneur, le loyer de base est augmenté de la partie du précompte, afférant à l'année d'imposition 1983, qui est imputable sur l'impôt sur le revenu du propriétaire.

#### ART. 14

Si des mesures de modération de revenus sont prises, le Roi peut, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres :

1° prendre des mesures réglant, pour l'année 1984, l'adaptation des loyers et la prorogation des baux. Pour l'établissement de cette réglementation il prendra pour modèle les dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

2° de inwerkingtreding of de toepassing van de artikelen 10 en 11 verdagen tot 31 december 1984;

3° de bepalingen van de artikelen 10 en 11 aanpassen met het oog op hun latere toepassing.

ART. 15

Opgeheven worden :

1° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz. vooreer in werkelijke dienst te gaan;

2° de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

ART. 16

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1984.

Gegeven te Motril (Spanje), 31 augustus 1983.

BOUDEWIJN.

Van Koningswege :  
*De Minister van Justitie,*

J. GOL.

2° différer la mise en vigueur ou l'application des articles 10 et 11 jusqu'au 31 décembre 1984;

3° adapter les dispositions des articles 10 et 11 en vue de leur application ultérieure.

ART. 15

Sont abrogées :

1° la loi du premier jour complémentaire an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

2° la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et d'autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

ART. 16

La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1984.

Donné à Motril (Espagne), le 31 août 1983.

BAUDOUIN.

Par le Roi :  
*Le Ministre de la Justice,*

J. GOL.

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 5e juli 1983 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « betreffende de huurovereenkomsten », heeft de 13e juli 1983 het volgende advies gegeven :

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

## Opschrift

Het opschrift zou meer in overeenstemming zijn met het doel van het ontwerp en overigens met de algemene terminologie van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek indien het als volgt werd geredigeerd :

« Wet betreffende de huur van onroerende goederen. »

## Bepalend gedeelte

## Artikel 1

In het eerste lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728bis, vervange men « levensduurte » door « kosten van levensonderhoud » (zie *Sociaalrechtelijk Woordenboek*). Deze opmerking geldt ook voor de overige bepalingen van het ontwerp waarin de term « levensduurte » voorkomt.

In het tweede lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728bis, schrijf men « verkregen » in plaats van « bekomen ».

In het derde lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728bis is de uitdrukking « bepaald is door de rechter », betrokken op de huurprijs, te strak want zij lijkt een algemene beoordelingsbevoegdheid van de rechter inzake de huurprijs in te houden. Het zou beter zijn te schrijven :

« De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst van de partijen of uit een vonnis. »

Volgens paragraaf 2 zijn contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragraaf 1 nietig, maar in dat geval zou de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud geschieden volgens het bepaalde in paragraaf 1.

Het voorschrift zou naar het voorbeeld van artikel 920 van het Burgerlijk Wetboek zowel juister als eenvoudiger geformuleerd kunnen worden. De volgende tekst wordt voorgesteld :

« § 2. Contractuele bepalingen welke uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden. »

## Artikel 2

Duidelijkheidshalve en mede ter wille van de overeenstemming met de Franse tekst, wordt voorgesteld het eerste lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728ter als volgt te redigeren :

« Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. »

In het derde lid leze men : « De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd. »

Het vierde lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728ter luidt aldus :

« In geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice, le 5 juillet 1983, d'une demande d'avis sur un projet de loi « relatif aux contrats de louage », a donné le 13 juillet 1983 l'avis suivant :

## EXAMEN DU TEXTE

## Intitulé

L'intitulé correspondrait mieux à l'objet du projet et, d'ailleurs, à la terminologie générale du titre VIII du livre III du Code civil, dans la rédaction suivante :

« Loi relative au contrat de louage de biens immeubles. »

## Dispositif

Article 1<sup>er</sup>

Dans le texte néerlandais, au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'article 1728bis en projet, il y a lieu de substituer « kosten van levensonderhoud » à « levensduurte » (voir *Sociaalrechtelijk Woordenboek*). Cette observation vaut pour toutes les dispositions du projet où le terme « levensduurte » figure.

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'article 1728bis en projet, il faut écrire « verkregen » au lieu de « bekomen ».

A l'alinéa 3 du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 1728bis en projet, l'expression « fixé par le juge », appliquée au loyer, est trop absolue en ce qu'elle semble impliquer un pouvoir général d'appréciation du juge quant au montant du loyer. Mieux vaudrait écrire :

« Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention des parties ou d'un jugement. »

Suivant le paragraphe 2, les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont nulles, mais, dans ce cas, l'adaptation du loyer au coût de la vie se ferait suivant les dispositions du paragraphe 1<sup>er</sup>.

La règle pourrait être exprimée de manière à la fois plus exacte et plus simple sur le modèle de l'article 920 du Code civil. Le texte suivant est proposé :

« § 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci. »

## Article 2

Dans un souci de précision et de concordance avec le texte français, il est proposé de rédiger comme suit l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup> du texte néerlandais de l'article 1728bis en projet :

« Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. »

A l'alinéa 3, on écrira en néerlandais : « De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd. »

Aux termes de l'alinéa 4 du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 1728ter en projet :

« Dans les cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gérance est assurée par une même personne, l'obligation (de produire les docu-

persoon, wordt aan de verplichting (tot overlegging van de stukken die de uitgaven weergeven) voldaan zodra aan de huurder de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize of op de zetel van deze persoon. »

In flatgebouwen bepalen de basisakten vaak dat de bewijsstukken betreffende de beheersrekeningen zonder verplaatsing worden nagezien door de gemachtigden van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, aan welke vergadering naderhand rapport wordt uitgebracht.

In een zodanig geval zou de eigenaar, die niet persoonlijk toegang tot het dossier met de bewijsstukken heeft, er niet voor kunnen zorgen dat de huurder ze kan inzien. Indien het, anders dan hetgeen met zodanige clausules wordt beoogd — namelijk de taak van de met het beheer van het pand belaste persoon niet te verzwaren — de bedoeling van de Regering mocht zijn voor de huurder een soort van permanent en algemeen recht van toegang tot de beheersrekeningen en de bewijsstukken van die rekeningen in te voeren in gevallen waarin dat recht ten aanzien van de eigenaar is beperkt, dan zou die bedoeling in de tekst nauwkeuriger moeten worden verwoord. Zoals het vierde lid thans is geformuleerd, dreigt het de verhuurder in een situatie te plaatsen waarin hij de huurder slechts het recht kan « bieden » dat hij zelf ten aanzien van de zaakvoerder bezit.

In alle geval zou in de Franse tekst het woord « gérance » door het woord « gestion » vervangen moeten worden om mede te voorzien in het geval van vennootschappen die zelf hun gebouwen beheren zonder op de medewerking van een zaakvoerder een beroep te doen. Evenzo verdient het aanbeveling te schrijven « ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt ».

In het begin van de bepaling leze men : « In het geval van... »

### Artikel 3

Paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728ter luidt aldus :

« Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij ter post aangetekende brief. »

Het ontworpen artikel 2272bis, van zijn kant, bepaalt het volgende :

« De rechtsoverdracht van de huurders tot teruggave van het teveel betaalde verjaart eveneens door verloop van een jaar vanaf het einde van de overeenkomst. »

Volgens artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek verjaren huren van huizen door verloop van vijf jaren. Hetzelfde geldt voor al hetgeen betaalbaar is bij het jaar of bij kortere termijnen.

Voor betalingen die door de huurder ten onrechte zouden zijn gedaan, voorziet het ontwerp in een zelfde verjaring na vijf jaar en in een wijze van stuiting van die verjaring door het zenden van een ter post aangetekende brief. Daar de rechtsoverdracht tot teruggave volgens het ontworpen artikel 2272bis verjaart door verloop van een jaar vanaf het einde van de huurovereenkomst, zal de duur van de stuiting van de eerste verjaring kunnen samenvallen met de duur van de overeenkomst zelf en bijgevolg zeer lang kunnen zijn. Niet zelden duurt een huurovereenkomst ettelijke decennia, met name in handelsaangelegenheden. Een zo langdurig stilzitten van de huurder zou proceduremoeilijkheden meebrengen, vooral wanneer het pand door verkoop of erfopvolging in andere handen zou zijn overgegaan.

Dit zou een situatie scheppen waarvoor in het Burgerlijk Wetboek, behalve in het geval van sommige onbekwamen, geen enkel voorbeeld is aan te wijzen.

Het zou beter zijn te bepalen dat wanneer na het versturen van de aangetekende brief er onenigheid tussen de partijen blijft bestaan, de huurder na het verzenden van die brief over een termijn van een jaar beschikt om zijn verzoekschrift ter griffie van het vredegerecht in te dienen.

ments établissant les dépenses) est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne. »

Dans les immeubles à appartements, les actes de base prévoient souvent que les pièces justificatives des comptes de gestion sont vérifiées, sans déplacement, par des délégués de l'assemblée générale des copropriétaires, à laquelle il est ensuite fait rapport.

En pareil cas, le propriétaire, qui n'a pas un accès personnel au dossier des pièces justificatives, ne pourrait assurer leur consultation au preneur. Si, contrairement au but poursuivi par de telles clauses, qui est de ne pas alourdir la tâche de la personne chargée de la gestion de l'immeuble, l'intention du Gouvernement était d'imposer une sorte de droit d'accès permanent et général du preneur aux comptes de gestion et aux pièces justificatives de ces comptes, là où ce droit a été restreint à l'égard du propriétaire, le texte devrait refléter cette intention d'une manière plus précise. Dans sa rédaction actuelle, l'alinéa 4 risque de placer le bailleur dans la situation de ne pouvoir « offrir » au preneur que le droit dont il dispose lui-même à l'égard du gérant.

En toute hypothèse, dans le texte français le mot « gérance » devrait être remplacé par celui de « gestion », de manière à couvrir la situation des sociétés qui gèrent elles-mêmes leurs immeubles sans recourir aux services d'un gérant. De même, il serait préférable d'écrire « au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion ».

Au début de la disposition, on écrira dans le texte néerlandais : « In het geval van... »

### Article 3

Suivant le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 1728quater en projet :

« Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste. »

Par ailleurs, l'article 2272bis en projet dispose comme suit :

« L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail. »

Selon l'article 2277 du Code civil, les loyers des maisons se prescrivent par cinq ans. Il en est de même de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.

Pour les paiements qui auraient été faits indûment par le preneur, le projet prévoit une même prescription de cinq ans et un mode d'interruption de cette prescription par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste. Comme l'action en recouvrement se prescrira, selon l'article 2272bis en projet, par un an à dater de l'expiration du bail, la durée de l'interruption de la première prescription pourra se confondre avec la durée du bail lui-même et être par conséquent très longue. Il n'est pas rare qu'un bail se prolonge pendant plusieurs décennies, spécialement dans le domaine commercial. Une inaction aussi longue du preneur poserait des problèmes de procédure, spécialement lorsque l'immeuble aura changé de mains, par vente ou par succession.

Une telle situation serait sans exemple dans le Code civil, hormis dans le cas de certains incapables.

Mieux vaudrait prévoir, lorsque le désaccord entre les parties persiste après l'envoi de la lettre recommandée, que le preneur dispose d'un délai de un an après cet envoi pour déposer sa requête au greffe de la justice de paix.

In het tweede lid van paragraaf 1 schrijft men terwille van een perfecte overeenstemming met de Franse tekst : « De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens... (voorts zoals in het ontwerp). »

#### Artikel 4

Het ontworpen artikel 1730 neemt, op enkele vormwijzigingen na, artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek over.

Het zou echter nog beter geformuleerd kunnen worden met name door reeds in het eerste lid tot uitdrukking te brengen dat het recht om een plaatsbeschrijving te laten opmaken onafhankelijk is van de duur van de huurovereenkomst daar die duur slechts invloed heeft op de termijn waarbinnen de plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt.

Het spreekt overigens vanzelf dat de ontworpen bepaling geen afbreuk zal kunnen doen aan het recht van de verhuurder om te allen tijde een eventueel wangebruik te laten vaststellen.

Bovendien mag, wanneer verbeteringen in het gehuurde goed worden gebracht, iedere partij de wens uitspreken dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Omdat de plaatsbeschrijving zo vlug mogelijk opgemaakt zal kunnen worden, bepaalt het ontwerp tenslotte dat de beslissing van de vrederechter niet vatbaar is voor beroep. Om dezelfde redenen moet bepaald worden dat de beslissing uitvoerbaar is niettegenstaande verzet, zoals ook in het ontworpen artikel 1752bis wordt voorgeschreven ten aanzien van de waarborg.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor de paragrafen 1 en 2 :

« § 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een onstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, of gedurende de eerste acht dagen van gebruik wanneer de huurtijd minder dan een jaar bedraagt.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand of van acht dagen naargelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in paragraaf 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft. »

Bij paragraaf 4 is het de Raad van State niet duidelijk waarom alleen het eerste lid van paragraaf 1 niet van toepassing is op de landpacht.

#### Artikel 5

Paragraaf 2 van het ontworpen artikel 1731 neemt het huidige artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek over. Die bepaling die tot dusver suppletoir is, zou echter ingevolge paragraaf 3 van het ontworpen artikel voortaan een dwingende bepaling zijn.

De aldus bepaalde nietigheid zou de in de lopende huurovereenkomsten vaak voorkomende contractuele bepalingen in het geding kunnen brengen volgens welke de huurder, terwille van een matige huur, een aantal werkzaamheden dient uit te voeren die, eventueel tegen vergoeding, het eigendom van de verhuurder zullen blijven (bijvoorbeeld het verzwaren van een elektrische leiding, het aanbrengen van scheids-

A l'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup>, une parfaite concordance avec le texte français commanderait d'écrire en néerlandais : « De teruggave kan evenwel slechts geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens... (la suite comme au projet). »

#### Article 4

L'article 1730 en projet reproduit l'article 1731 du Code civil, à quelques modifications de forme près.

La rédaction pourrait cependant en être encore améliorée, notamment en exprimant, dès l'alinéa 1<sup>er</sup>, que le droit de faire dresser un état des lieux est indépendant de la durée du bail, celle-ci n'ayant d'influence que sur le délai dans lequel l'état doit être dressé.

Il va de soi, par ailleurs, que la disposition en projet ne pourra pas porter préjudice au droit du bailleur de faire procéder en tout temps à la constatation d'éventuels abus de jouissance.

En outre, chacune des parties peut souhaiter l'établissement d'un état des lieux en cas d'améliorations apportées au bien loué.

Enfin, en vue de permettre l'établissement de l'état des lieux dans le plus court délai possible, le projet prévoit que la décision du juge de paix n'est pas susceptible d'appel. Les mêmes raisons doivent conduire à prévoir que la décision est exécutoire nonobstant opposition, ainsi qu'il est aussi prévu à l'article 1752bis, en projet, en ce qui concerne la garantie.

Le texte suivant est proposé pour les paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 :

« § 1<sup>er</sup>. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des huit premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai de un mois ou de huit jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1<sup>er</sup> est d'application, sauf en ce qui concerne les délais. »

Quant au paragraphe 4, le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle c'est seulement l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup> dont l'application aux baux à ferme est exclue.

#### Article 5

Le paragraphe 2 de l'article 1731 en projet reproduit l'actuel article 1730 du Code civil. Toutefois, cette disposition, jusqu'ici supplétive, serait désormais, impérative en vertu du paragraphe 3 de l'article en projet.

La nullité ainsi prévue pourrait mettre en cause des dispositions contractuelles, fréquentes dans les baux en cours, qui prévoient, en fonction d'un loyer modérément fixé, que le preneur effectuera certains travaux (par exemple, renforcement d'un circuit électrique, pose de cloisons dans un plateau de bureaux, équipement d'un vestiaire dans une usine) qui resteront acquis au bailleur, éventuellement moyennant

wanden in een kantoorlaag, het inrichten van een vestiaire in een fabriek). Zou de huurder volgens de ontworpen bepaling niet datgene mogen wegnemen wat hij naar aangegeven verbintenis bij zijn vertrek ter plaatse behoort te laten?

Paragraaf 3 is van die aard dat hij op het sluiten van sommige nuttige en door de beide partijen gewenste overeenkomsten, bepaaldelijk ter zake van leasing, verlamdend zal werken.

Het is niet duidelijk waarom het van belang zou zijn nietigheid te stellen op de clausules die zouden afwijken van het ontworpen artikel 1731, § 2. De memorie van toelichting geeft daar generlei verantwoording voor.

#### Artikel 6

Een bank is een kredietinstelling. De opsomming in het eerste lid van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1752bis heeft dan ook maar zin voor zover de eerste term van de opsomming een « openbare » kredietinstelling beoogt.

Voorts schrijve men in het eerste lid : « Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd... zekerheid, ter nakoming... op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst... »

Het tweede lid van paragraaf 1 is onvolledig omdat het slechts de huurder vermeldt. Overdracht of verdeling van de waarborg wordt in het vierde lid geregeld. Derhalve kan ermee worden volstaan naar het voorbeeld van artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek, in het tweede lid te schrijven :

« De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte intrest wordt gekapitaliseerd. »

Met deze formule wordt voorkomen dat de intrest ten gunste van de financiële instelling verjaart.

Het derde lid zou aan duidelijkheid winnen als de woorden « de som » werden vervangen door de woorden « het actief van de rekening ».

Voorts schrijve men in hetzelfde lid liever : « Door het enkele feit van de plaatsing... »

In het vierde lid is sprake van « een voor eensluidend verklaard afschrift van een rechterlijke beslissing ».

Het Gerechtelijk Wetboek kent slechts de uitgifte die bekleed is met het formulier van tenuitvoerlegging (art. 790 en 791) en het niet-ondertekende afschrift (art. 792) dat bij gewone brief ter kennisgeving aan de partijen wordt gezonden.

Als de griffiers voor eensluidend verklaarde afschriften zouden hebben te verstrekken, zou het Gerechtelijk Wetboek gewijzigd moeten worden. Waarschijnlijker is dat het om een afschrift van de uitgifte gaat, dat voor eensluidend wordt verklaard door het gemeentebestuur.

Het begin van het vierde lid van paragraaf 1 zou derhalve beter als volgt worden geredigeerd :

« Over de waarborgrekening, zowel hoofdsom als interesten, kan niet worden beschikt dan ten bate van de ene of de andere partij, mits ofwel een schriftelijk akkoord ofwel een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Die beslissing is uitvoerbaar... (voorts zoals in het ontwerp). »

#### Artikel 7

Paragraaf 2 zou eenvoudiger, in één volzin, als volgt gesteld kunnen worden :

« Contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragraaf 1 kunnen worden ingekort. »

une indemnité. Le preneur ne pourrait-il, selon la disposition en projet, enlever ce qu'il s'était engagé à laisser dans les lieux après son départ ?

Le paragraphe 3 est de nature à paralyser la conclusion de certaines conventions, spécialement dans le domaine du leasing, qui sont utiles et désirées par les deux parties.

On n'aperçoit pas l'intérêt de frapper de nullité les clauses qui dérogeraient à l'article 1731, § 2, en projet. L'exposé des motifs ne fournit à cet égard aucune justification.

#### Article 6

Une banque étant une institution de crédit, l'énumération qui figure à l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 1752bis en projet, n'a de sens que si son premier terme vise une institution « publique » de crédit.

Pour le surplus, on écrira dans le texte néerlandais de l'alinéa 1<sup>er</sup> : « Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd... zekerheid, ter nakoming... op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst... »

L'alinéa 2 du paragraphe 1<sup>er</sup> est incomplet en ce qu'il ne mentionne que le preneur. Le transfert ou le partage de la garantie est réglé à l'alinéa 4. Il suffit dès lors d'écrire, à l'alinéa 2, en s'inspirant de l'article 1154 du Code civil :

« Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés. »

Cette formule permet d'éviter la prescription des intérêts au profit de l'organisme financier.

L'alinéa 3 gagnerait en précision si les mots « la somme » étaient remplacés par les mots « l'actif du compte ».

Dans le même alinéa, il serait préférable d'écrire : « Par le seul fait du placement... »

A l'alinéa 4, il est question « d'une copie conforme d'une décision judiciaire ».

Le Code judiciaire ne connaît que l'expédition revêtue de la formule exécutoire (art. 790 et 791) et la copie non signée (art. 792) qui est envoyée aux parties par simple lettre, à titre d'information.

Si les greffiers étaient appelés à délivrer des copies certifiées conformes, il conviendrait de modifier le Code judiciaire. Plus vraisemblablement s'agit-il d'une copie de l'expédition, dont la conformité sera attestée par l'administration communale.

Dès lors, le début de l'alinéa 4 du paragraphe 1<sup>er</sup> gagnerait à être rédigé comme suit :

« Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire... (la suite comme au projet). »

#### Article 7

Le paragraphe 2 serait plus simplement rédigé, en une seule phrase, comme suit :

« Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont réductibles. »

## Artikel 8

De inleidende zin van paragraaf 1 is niet voldoende nauwkeurig geredigeerd.

Overigens beoogt paragraaf 2 in het Burgerlijk Wetboek een artikel 2272bis in te voegen, terwijl artikel 2273 van hetzelfde Wetboek stilzwijgend is opgeheven bij de wet van 10 oktober 1967, artikel 3-9.

Daarom wordt voorgesteld artikel 8 als volgt te stellen :

« Artikel 8. — Artikel 2273 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

Artikel 2273. — De rechtsvordering van de verhuurders tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van een jaar.

De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart door verloop van een jaar vanaf... (zie de opmerking in verband met artikel 3). »

## Artikel 9

Het begin van het ontworpen artikel 1344bis zou beter als volgt worden gesteld :

« Onder voorbehoud van de bepalingen omtrent de landpacht... »

In het derde lid leze men : « Een getuigschrift van woonplaats van de onder 3° vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het wordt afgegeven door het gemeentebestuur. »

In het vierde lid schrijve men : « binnen vijftien dagen » in plaats van « binnen de vijftien dagen ».

## Artikel 11

In paragraaf 1 van dit artikel leze men : « ... kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984. »

In paragraaf 2, tweede lid, schrijve men op het einde liever : « ... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen. »

Het eerste lid van paragraaf 3 zou duidelijker zijn in de volgende lezing :

« § 3. De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, waarvan de huur korter is dan of gelijk is aan drie jaar en die..., worden... »

In verband met paragraaf 3, tweede lid, moet worden opgemerkt dat de inschrijving in het bevolkingsregister als tweede verblijfplaats is opgeheven bij artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 maart 1981 tot wijziging van het koninklijk besluit van 1 april 1960 betreffende het houden van de bevolkingsregisters. De ontworpen bepaling behoort met inachtneming van die opheffing te worden geformuleerd.

In het begin van die bepaling vervange men « Wanneer het » door « Wanneer ze » en, verderop leze men « diens inschrijving » in plaats van « dien inschrijving ».

In het derde lid van paragraaf 3 leze men : « ... met betrekking tot voor bewoning bestemde plaatsen die deel uitmaken van een complex dat een handelsinrichting bevat », en in het vierde lid : « ... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen. »

## Article 8

La rédaction de la phrase liminaire du paragraphe 1<sup>er</sup> n'est pas suffisamment précise.

Par ailleurs, le paragraphe 2 a pour but d'insérer dans le Code civil un article 2272bis, alors que l'article 2273 du même Code a été abrogé implicitement par la loi du 10 octobre 1967, article 3-9.

C'est pourquoi il est proposé de rédiger l'article 8 de la manière suivante :

« Article 8. — L'article 2273 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

Article 2273. — L'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit par un an à compter de ... (voir l'observation relative à l'article 3). »

## Article 9

Le début de l'article 1344bis en projet serait mieux rédigé comme suit :

« Sous réserve des dispositions relatives aux baux à ferme... »

A l'alinéa 3, on écrira dans le texte néerlandais : « Een getuigschrift van woonplaats van de onder 3° vermelde persoon wordt bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het wordt afgegeven door het gemeentebestuur. »

A l'alinéa 4, on écrira : « binnen vijftien dagen » au lieu de « binnen de vijftien dagen ».

## Article 11

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, il convient d'écrire dans le texte néerlandais : « ... kan de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984. »

Au paragraphe 2, alinéa 2, mieux vaudrait, dans le texte néerlandais, écrire à la fin : « ... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen. »

Le texte néerlandais de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 3 serait plus précis dans la rédaction suivante :

« § 3. De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, waarvan de huur korter is dan of gelijk is aan drie jaar en die..., worden... »

En relation avec le paragraphe 3, alinéa 2, il faut observer que l'inscription au registre de la population à titre de résidence secondaire, a été supprimée par l'article 5 de l'arrêté royal du 18 mars 1981 modifiant l'arrêté royal du 1<sup>er</sup> avril 1960 réglant la tenue des registres de la population. La disposition en projet doit être adaptée à cette suppression.

Au début de la disposition, dans le texte néerlandais, il convient de remplacer « Wanneer het » par « Wanneer ze » et d'écrire ensuite « diens inschrijving » au lieu de « dien inschrijving ».

A l'alinéa 3 du paragraphe 3, il convient d'écrire : « ... relatifs à des locaux destinés au logement qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial » et, dans le texte néerlandais, à l'alinéa 4 : « ... of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen »

## Artikel 13

In de Franse tekst moet een tikfout worden verbeterd door invoeging van de woorden « sur l'impôt » vóór de woorden « sur le revenu du propriétaire ».

Om een discrepantie met de Franse tekst weg te werken, wordt voorgesteld aan het eind van artikel 13 te schrijven : « ... verhoogd met dat gedeelte van de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing dat kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting van de eigenaar. »

## Artikel 14

Dit artikel beoogt de Koning bevoegdheid te verlenen om af te wijken van de wet en de overeenkomsten die tussen de partijen tot wet strekken :

1° door de aanpassing van de huurprijzen te beperken en de huurovereenkomsten in navolging van de wet van 30 december 1982 te verlengen;

2° door de inwerkingtreding of de toepassing van de artikelen 10 (wijze van indexering) en 11 (beëindiging van de verlenging) van het ontwerp te verdagen;

3° door de artikelen 10 en 11 met het oog op hun latere toepassing aan te passen.

Deze opdracht van bevoegdheden, die strekt tot wijziging van de wet en tot schorsing van de toepassing ervan, kan niet anders gezien worden dan als een tokenning van bijzondere machten. Zij kan slechts voor een beperkte tijd worden aanvaard en onder de voorwaarden die de Raad van State in vorige adviezen heeft kunnen toelichten (1).

In het begin van de bepaling schrijve men : « maatregelen tot inkomensmatiging » in plaats van « maatregelen tot matiging van de inkomens » en leze men « in Ministerraad » in plaats van « in de Ministerraad ».

## Slotopmerkingen

1. Daar geen verwarring mogelijk is omtrent de plaats van artikel 1728bis dat in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, zou de inleidende volzin van het ontworpen artikel 1 eenvoudiger in deze vorm gesteld kunnen worden :

« Een als volgt luidend artikel 1728bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd : »

Dezelfde opmerking geldt voor de artikelen 2, 3, 6 en 7. In de inleidende volzin van die artikelen schrijve men telkens : « wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd ».

2. In de artikelen 1728ter, § 2, 1728quater, § 2, 1731, § 3 (indien die bepaling wordt gehandhaafd), 1752bis, § 2, en 1756bis, § 2, behoort het bijvoeglijk naamwoord « vorige » te worden vervangen door het nummer of de nummers van de bedoelde paragraaf of paragrafen. Evenzo leze men in artikel 1730 : « in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2 » in plaats van « in strijd zijn met de vorige paragrafen ».

3. In paragraaf 3 van het ontworpen artikel 1728bis zou het beter zijn te schrijven : « De paragrafen 1 en 2 zijn niet van toepassing op de landpacht. »

Dezelfde opmerking geldt voor de artikelen 1728ter, § 3, en 1728quater, § 3. Wat artikel 1730, § 4, betreft, zij verwezen naar de onder artikel 4 gemaakte opmerking.

(1) Kamer, 1981-1982, nr. 28/1, blz. 4 en volgende.  
Kamer, 1982-1983, nr. 643/1, blz. 13.  
Kamer, 1982-1983, nr. 643/23.

## Article 13

Il y a lieu de rectifier une erreur de dactylographie dans le texte français en insérant les mots « sur l'impôt » avant les mots « sur le revenu du propriétaire ».

Afin d'éliminer une discordance avec le texte français, il est proposé d'écrire, dans le texte néerlandais, à la fin de l'article 13 : « ... verhoogd met dat gedeelte van de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing dat kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting van de eigenaar. »

## Article 14

Cet article tend à attribuer au Roi le pouvoir de déroger à la loi et aux conventions qui forment la loi des parties :

1° en limitant l'adaptation des loyers et en prorogeant les baux à l'instar de la loi du 30 décembre 1982;

2° en différant la mise en vigueur ou l'application des articles 10 (mode d'indexation) et 11 (fin de la prorogation) du projet;

3° en adaptant les articles 10 et 11 en vue de leur application ultérieure.

Cette attribution de pouvoirs, qui tend à modifier la loi et à suspendre son application, ne peut s'analyser qu'en un octroi de pouvoirs spéciaux. Elle ne peut être admise que pour une durée limitée et sous les conditions que le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser dans des avis antérieurs (1).

Au début de la disposition, il convient d'écrire, dans le texte néerlandais : « maatregelen tot inkomensmatiging » au lieu de « maatregelen tot matiging van de inkomens » et « in Ministerraad » au lieu de « in de Ministerraad ».

## Observations finales

1. Etant donné qu'aucune confusion n'est possible quant à la place de l'article 1728bis à insérer dans le Code civil, la phrase liminaire de l'article 1er du projet pourrait être rédigée plus simplement de la manière suivante :

« Un article 1728bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil : »

La même observation vaut aussi pour les articles 2, 3, 6 et 7. Dans les phrases liminaires de ces articles, il faudra écrire « est inséré dans le même Code ».

2. Aux articles 1728ter, § 2, 1728quater, § 2, 1731, § 3 (si cette disposition est maintenue), 1752bis, § 2, et 1756bis, § 2, l'adjectif « précédent » devrait être remplacé par l'indication du numéro ou des numéros du paragraphe ou des paragraphes visés. De même, à l'article 1730, il faudrait écrire « contraires aux paragraphes 1er et 2 » au lieu de « contraires aux paragraphes précédents ».

3. Au paragraphe 3 de l'article 1728bis en projet, mieux vaudrait écrire : « Les paragraphes 1er et 2 ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

La même observation vaut pour les articles 1728ter, § 3, et 1728quater, § 3. Pour l'article 1730, § 4, on se reportera à l'observation faite sous l'article 4.

(1) Chambre, 1981-1982, n° 28/1, pp. 4 et suivantes.  
Chambre, 1982-1983, n° 643/1, p. 13.  
Chambre, 1982-1983, n° 643/23.

De kamer was samengesteld uit :

De Heren : P. TAPIE, kamervoorzitter;  
Ch. HUBERLANT en P. KNAEPEN, staatsraden;  
P. DE VISSCHER en L. MATRAY, assessoren van de  
afdeling wetgeving;  
Mevrouw : R. DEROY, toegevoegd griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd  
nagezien onder toezicht van de heer P. TAPIE.

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

*De Griffier,*  
R. DEROY.

*De Voorzitter,*  
P. TAPIE

Voor uitgifte afgeleverd aan de Vice-Eerste Minister en Minister van  
Justitie, 9 augustus 1983.

*De Hoofdgriffier van de Raad van State,*  
G. SCHOETERS.

La chambre était composée de :

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre;  
Ch. HUBERLANT et P. KNAEPEN, conseillers d'Etat;  
P. DE VISSCHER et L. MATRAY, assesseurs de la section  
de législation;  
Madame : R. DEROY, greffier assumé.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise  
a été vérifiée sous le contrôle de M. P. TAPIE.

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

*Le Greffier,*  
R. DEROY.

*Le Président,*  
P. TAPIE.

Pour expédition délivrée au Vice-Premier Ministre et Ministre de  
la Justice, le 9 août 1983.

*Le Greffier en chef du Conseil d'Etat,*  
G. SCHOETERS.