

- 1357 / 1 - 90 / 91

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

19 NOVEMBRE 1990

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection du
logement familial**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En déposant, à la fin de l'année dernière, sur le bureau des Chambres, le projet de loi relatif à la protection de logement familial, le Gouvernement s'est engagé à entamer au plus vite une réforme en profondeur de la législation relative aux contrats de louage en vue, comme le prévoit l'accord gouvernemental, d'assurer une meilleure protection du preneur quant à son logement familial.

Le projet qu'il vous est à présent proposé d'adopter concrétise cette promesse.

A nouveau, vous êtes amenés aujourd'hui à intervenir dans le domaine des rapports locatifs dont l'histoire législative a déjà, il est vrai, suivi ces dernières années un cours bien perturbé.

Cette histoire mouvementée remonte au lendemain de la première guerre mondiale et aux troubles économiques que des années de restrictions et de destructions avaient provoqués et qui avaient amené alors tous les gouvernements successifs à bloquer les loyers.

Ces premières lois de blocage mettaient fin au droit régalién dont disposait le propriétaire, comme le patron dans l'entreprise, jusqu'en 1914. Elles n'étaient même pas abolies à la veille de la seconde guerre mondiale.

- 1357 / 1 - 90 / 91

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

19 NOVEMBER 1990

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming
van de gezinswoning**

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Op het einde van vorig jaar heeft de Regering bij het bureau van de Kamers het ontwerp van wet tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning ingediend. Op die wijze verbindt zij zich ertoe zo vlug mogelijk een grondige hervorming van de wetgeving betreffende de huurovereenkomsten tot stand te brengen, en wel ten einde de huurder op het stuk van de gezinswoning een grotere bescherming te bieden, zoals trouwens is bepaald in het regeringsakkoord.

Het ontwerp dat U ter goedkeuring wordt voorgelegd, concretiseert die belofte.

Thans wordt U gevraagd opnieuw tussenbeide te komen inzake de betrekkingen op het stuk van de huur, waarvan de wetgeving de laatste jaren reeds een bewogen geschiedenis heeft gekend.

Die geschiedenis gaat terug tot kort na de eerste wereldoorlog, toen de economische ontredde als gevolg van de jaren van ontbering en vernieling verschillende regeringen ertoe heeft gebracht de huurprijzen te blokkeren.

Die eerste wetten tot blokkering van de huurprijzen maakten een einde aan het regale recht waarover de eigenaar, net als de werkgever in een onderneming, tot in 1914 beschikte. Die wetten waren zelfs nog niet afgeschaft op de vooravond van de tweede wereldoorlog.

Après la libération, le Parlement, procédant en plusieurs phases, a tenté de résoudre progressivement les crises du logement, d'abord par l'arrêté-loi du 12 mars 1945, puis par la loi temporaire de base du 31 juillet 1947, celle du 20 décembre 1950 qui fit l'objet de diverses modifications, et par la loi du 29 janvier 1964, en vigueur jusqu'à la fin de 1966 et qui créait un régime temporaire de protection en faveur des habitations modestes.

Il faudra des décennies pour sortir de ce système, généreux dans son principe et pervers dans ses effets.

Entre 1975 et 1985, des lois temporaires réglementant l'augmentation des loyers se sont à nouveau succédé.

Leur inspiration première était d'ordre économique : en organisant un encadrement strict et uniforme des augmentations de loyer, elles participaient de l'effort général de lutte contre l'inflation.

Mais les préoccupations sociales n'étaient pas absentes, et elles se sont affirmées davantage au fil des ans : d'une part la modération des salaires trouvait sa contrepartie dans la limitation des loyers; d'autre part, la prorogation des baux assurait au locataire une protection et une sécurité accrues.

La sérénité nécessaire à la santé du marché immobilier s'accommode cependant mal de dispositions exceptionnelles constamment renouvelées, qui troublent à l'excès la vie des relations contractuelles. Ces lois successives devaient faire place à une réforme fondamentale de la matière des baux à loyer.

La loi du 29 décembre 1983 avait déjà oeuvré dans le sens d'un refonte des dispositions relatives aux baux qui concernent la résidence principale du preneur. Le projet qui vous est soumis prolonge cette orientation, afin d'éviter qu'à nouveau des mesures urgentes et provisoires doivent être adoptées dans l'avenir.

Le Gouvernement est en effet sensible aux déséquilibres néfastes qui découlent d'un régime libéral entrecoupé de blocages épisodiques ou de modérations et aux risques que fait peser sur le marché immobilier l'absence de prévisibilité pour les agents économiques qui y opèrent.

D'autre part, si la hausse des valeurs foncières présente à terme un caractère inéluctable, il appartient au législateur de prendre les mesures nécessaires, non pour la contrecarrer artificiellement, mais pour en lisser les effets dont la brutalité serait dommageable sur le plan économique.

C'est pourquoi il se prononce aujourd'hui pour un droit du logement qui dépasse la confusion législative où nous vivons depuis le début de ce siècle et qui

Na de bevrijding heeft het Parlement in verscheidene fasen gepoogd de crisissen op het stuk van de huisvesting geleidelijk op te lossen, vooreerst door de besluitwet van 12 maart 1945, later door de tijdelijke basiswet van 31 juli 1947 en die van 20 december 1950, welke verscheidene malen gewijzigd is, alsook door de wet van 29 januari 1964, die van kracht was tot eind 1966 en die een tijdelijke regeling tot bescherming van de bescheiden woningen heeft ingevoerd.

Het zal nog decennia duren om ons te ontdoen van dit stelsel, dat in beginsel mild is maar kwalijke gevolgen heeft.

Tussen 1975 en 1985 is er opnieuw een opeenvolging geweest van tijdelijke wetten tot regeling van de verhoging van de huurprijzen.

Zij waren in de eerste plaats ingegeven door economische overwegingen : die wetten voorzagen in een strikt en eenvormig kader voor de verhogingen van de huurprijzen en droegen op die wijze bij tot de algemene strijd tegen de inflatie.

Maar ook overwegingen van sociale aard hebben in dit verband een rol gespeeld en hebben in de loop der jaren nog aan belang gewonnen : enerzijds werd de loonmatiging gecompenseerd door een beperking van de huurprijzen, anderzijds werden de bescherming en de woonzekerheid van de huurder door de verlenging van de huurovereenkomsten verhoogd.

Ten einde goed te functioneren heeft de immobiliënmarkt een sereen kader nodig en zij verdraagt dan ook moeilijk de uitzonderlijke, voortdurend vernieuwde bepalingen, die overmatig de contractuele relaties verstoren. Aan die opeenvolging van wetten moest een einde worden gemaakt door middel van een fundamentele hervorming inzake de huurovereenkomsten.

De wet van 29 december 1983 bracht die wil tot hervorming van de bepalingen inzake de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder reeds tot uiting. Het ontwerp van wet dat U wordt voorgelegd, wil in dezelfde richting verdergaan ten einde te voorkomen dat in de toekomst opnieuw dringende en voorlopige maatregelen moeten worden getroffen.

De Regering is gevoelig voor het schadelijk onevenwicht voortvloeiend uit een liberaal stelsel dat op onregelmatige tijdstippen onderbroken wordt door blokkeringen of matigingen, en voor de gevaren die de onvoorspelbaarheid van de markt van het onroerend goed oplevert voor de economische subjecten die op die markt optreden.

Indien de stijging van de waarde van onroerende goederen dan toch onvermijdelijk is, komt het anderzijds de wetgever toe de nodige maatregelen te nemen, niet om die stijging op kunstmatige wijze te stoppen, maar om de gevolgen af te zwakken van een sterke en plotse stijging die op economisch gebied een schadelijke invloed zou hebben.

Daarom spreekt de Regering zich thans uit voor een nieuw recht op het stuk van de huur, dat een einde zal maken aan de sedert het begin van de eeuw heersende

présenterait les caractères de stabilité, de durabilité et d'équilibre sans lesquels la loi ne peut prétendre contribuer à établir une justice.

Equilibre nouveau entre un laisser-faire total et un encadrement généralisé, entre la protection nécessaire du logement et la prise en compte des intérêts légitimes du bailleur.

Le Gouvernement est également conscient que tout rééquilibrage est ressenti par les bénéficiaires du déséquilibre antérieur comme une atteinte à leurs droits. C'est pourquoi il a souhaité s'entourer de plusieurs spécialistes de la matière et soumettre ensuite le fruit de leurs travaux à une large concertation.

Pour l'essentiel, le projet de loi insère dans le Code civil une nouvelle section consacrée aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Cette façon de procéder traduit la hiérarchie des préoccupations politiques des auteurs du projet, qui est de donner à cette catégorie particulière de baux le cadre juridique et la protection particulière qu'ils méritent. Peut-être encore davantage que les baux commerciaux et les baux à ferme, qui bénéficient déjà depuis de nombreuses années d'une législation spécifique, le toit qui abrite le preneur et sa famille exige la garantie d'une certaine sécurité pour que puisse s'inscrire en filigrane des dispositions qui y sont consacrées, l'avènement d'un "droit au logement".

Les conditions d'exercice de ce droit supposent que chacun puisse disposer d'un logement d'une taille suffisante et offrant des conditions de confort et de sérénité. Des règles protectrices du bail ne contribueront que partiellement à l'effectivité de ce droit, mais elles la favoriseront sûrement.

Le Gouvernement, est également conscient qu'il ne peut mener une véritable politique du logement sans encouragement à l'investissement.

Il est évident que les dispositions concernant les rapports entre bailleurs et locataires ne sont pas non plus l'unique facteur d'explication des mouvements enregistrés dans le domaine de l'investissement immobilier locatif ou dans celui de l'offre de logement à louer. D'autres instruments régulateurs interviennent, tels que la fiscalité, les aides au logement, la rentabilité d'autres types de placement, les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme.

Il est tout aussi évident que le régime de relations entre locataires et bailleurs a un effet direct dans ce domaine.

Il convient en effet que les dispositions législatives incitent les propriétaires à entretenir le patrimoine immobilier par le réinvestissement d'une partie des revenus tirés des loyers.

verwarring op wetgevend gebied en dat stabiel, duurzaam en evenwichtig is; zonder die eigenschappen kan de wet niet bijdragen tot een goede rechtsbedeling.

Een nieuw evenwicht tussen een totaal "laisser-faire" en een algemeen kader, tussen de noodzakelijke bescherming van de huisvesting en het rekening houden met de gewettigde belangen van de verhuurder.

De Regering is er zich eveneens van bewust dat elk herstel van het evenwicht door degenen die baat hadden bij het vroegere onevenwicht als een schending van hun rechten wordt gevoeld. Daarom heeft zij zich omringd met verscheidene deskundigen ter zake en zal zij de vruchten van hun werkzaamheden met het oog op een breed overleg voorleggen.

In hoofdzaak voegt het ontwerp van wet in het Burgerlijk Wetboek een nieuwe afdeling in, gewijd aan de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Deze manier van handelen weerspiegelt de politieke prioriteiten van de auteurs van het ontwerp: zij willen in de eerste plaats aan deze categorie van huurovereenkomsten het wettelijk kader en de bijzondere bescherming verlenen die zij verdient. Nog meer misschien dan bij de handelshuur en de landpacht, die reeds sedert jaren aan een specifieke wetgeving onderworpen zijn, vereist de huisvesting van de huurder en zijn gezin dat een bepaalde woonzekerheid wordt verleend, opdat een "recht op huisvesting" zou ontstaan.

De voorwaarden voor de uitoefening van dit recht veronderstellen dat iedereen kan beschikken over een voldoende grote huisvesting die rust en comfort biedt. Maatregelen die de huurovereenkomsten beschermen, dragen slechts gedeeltelijk bij tot de doeltreffendheid van dit recht, maar zij zullen het zeker bevorderen.

De Regering is er zich eveneens van bewust dat zij geen echt huisvestingsbeleid kan voeren zonder de investeringen aan te moedigen.

Het spreekt vanzelf dat ook de bepalingen betreffende de betrekkingen tussen de verhuurders en de huurders niet de enige verklaring vormen voor de waargenomen verschuivingen op het gebied van de investeringen in onroerende huurgoederen of op het stuk van het aanbod van te huur gestelde woongelegenheden. Er hebben nog andere regulerende instrumenten een invloed, zoals de belastingwetten, de hulpverlening bij de huisvesting, de rentabiliteit van andere vormen van belegging, de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake stedenbouw.

Het is evenzeer vanzelfsprekend dat het stelsel van de betrekkingen tussen verhuurders en huurders op dit stuk een rechtstreekse invloed heeft.

Het is immers wenselijk dat de wettelijke bepalingen de eigenaars ertoe aanzetten het onroerend patrimonium te onderhouden door het herinvesteren van een gedeelte van de inkomsten afkomstig van de verhuring.

Le Gouvernement, également soucieux de l'emploi, n'a donc cessé de penser aux effets d'une réforme sur le marché de l'immobilier.

Ces effets ne sont pas à craindre puisque le projet maintient le principe de la négociation du loyer de base et autorise des réévaluations périodiques de celui-ci et, d'autre part, comporte un incitant à l'amélioration du patrimoine immobilier existant de nature à développer les activités de réhabilitation et de rénovation.

Il y a deux catégories de propriétaires-bailleurs : les investisseurs et les occasionnels. La loi permet aux premiers, qui cherchent un placement et une rémunération, connaissent rarement leurs locataires, souhaitent une rentabilité correcte, un bon entretien de leur bien qu'ils sont prêts à réaliser en cas de nécessité, de bénéficier de leur investissement. Elle veille à leurs intérêts. Par contre, elle leur interdit désormais la spéculation à outrance portant sur des biens affectés au logement.

Le projet de loi est divisé en trois Titres. Le premier insère dans le Code civil une section particulière consacrée aux baux portant sur la résidence principale du preneur. Le deuxième modifie et abroge un certain nombre de dispositions existantes. Le dernier règle l'application de la loi dans le temps.

I. — LA PROTECTION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Les objectifs que se donne une réforme des baux à loyers peuvent se concrétiser par une action portant

- sur le montant du loyer;
- sur la durée du bail;
- sur l'état de l'habitat.

Pour les raisons déjà développées plus haut, la clé de voûte de ce projet consiste en l'allongement de la durée du bail.

En particulier, tout contrôle du montant du loyer de base a été banni. La fixation autoritaire et bureaucratique du loyer, outre le poids de la gestion administrative qu'elle implique, entraîne à terme un décalage entre le prix pratiqué et le prix du marché, ce qui conduit à des désinvestissements dans le secteur immobilier.

L'expérience étrangère montre qu'un tel système est très difficilement applicable sauf à tolérer les dessous de table et la pratique du pas-de-porte que l'on rencontre en France, en Italie et en Autriche.

C'est donc sur le paramètre de la durée du bail que porte l'essentiel de la réforme.

L'allongement de la durée du bail, en réduisant la précarité de la situation du locataire, rétablit l'égalité

De Regering, die eveneens bezorgd is om de tewerkstelling, heeft voortdurend de gevolgen van een hervorming op de immobiliënmarkt in gedachten gehouden.

Van die gevolgen valt niets te vrezen, aangezien het ontwerp het beginsel van de bespreekbaarheid van de basishuurprijs behoudt en periodieke herzieningen ervan toelaat, en, anderzijds, de verbetering van het bestaande vastgoedpatrimonium wil bevorderen zodat de herwaarderings- en de renovatieactiviteiten worden ontwikkeld.

Er zijn twee categorieën van eigenaars-verhuurders : de investeerders en de gelegenheidsverhuurders. De eerstgenoemden zoeken een belegging en een vergoeding, kennen zelden hun huurders, wensen een redelijke rentabiliteit en een goed onderhoud van hun goed dat zij, indien het nodig mocht zijn, bereid zijn te verkopen. De wet maakt het hen mogelijk voordeel te halen uit hun investering en waakt over hun belangen. Dezelfde wet belet voortaan buitensporige speculatie met betrekking tot goederen die bestemd zijn voor de huisvesting.

Het ontwerp van wet is onderverdeeld in drie Titels. De eerste voegt in het Burgerlijk Wetboek een bijzondere afdeling in, gewijd aan de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder. De tweede afdeling wijzigt een aantal bestaande bepalingen en heft een aantal bepalingen op. De derde afdeling regelt de toepassing van de wet in de tijd.

I. — DE BESCHERMING VAN DE HOOFDVERBLIJFPLAATS

De doelstellingen van een hervorming van de huurovereenkomsten kunnen worden verwezenlijkt door een tussenkomst op het stuk van

- het bedrag van de huur;
- de duur van de huurovereenkomst;
- de staat van de woning.

Omreeds uiteengezette redenen wordt de hoeksteen van dit ontwerp gevormd door een verlenging van de duur van de huurovereenkomst.

In het bijzonder wordt elke controle van het bedrag van de basishuur afgeschaft. De autoritaire en bureaucratische vaststelling van de huurprijs brengt, afgezien van het logge administratieve beheer dat zij impliceert, op termijn een kloof teweeg tussen de toegepaste prijs en de marktprijs, wat leidt tot desinvestering in de immobiliënsector.

De ervaringen in het buitenland tonen aan dat een dergelijk systeem zeer moeilijk kan worden toegepast, behalve indien de betaling van smeergeld en de praktijk van de overnamesom, zoals die met name in Frankrijk, Italië en Oostenrijk bestaan, worden getolereerd.

De essentie van de hervorming heeft dus betrekking op de parameter van de duur van de huurovereenkomst.

Door het verminderen van de onbestendigheid van de situatie van de huurder herstelt de verlenging van

contractuelle présumée entre les parties et permet de réaliser l'équilibre souhaitable entre les droits et obligations réciproques des locataires et des propriétaires que postule le Code civil.

Par ailleurs, en allongeant la durée du bail, l'on résout partiellement les deux autres problèmes :

— si le rythme de rotation des locataires baisse, les hausses de loyers seront lissées dans le temps;

— la précarité d'occupation ayant disparu, le locataire pourra faire valoir ses droits, sans menace d'expulsion, en matière de réparations et d'état général de l'immeuble.

En contrepartie, et considérant que l'obligation de motiver le congé par des raisons précises confère au locataire un réel droit au maintien dans les lieux, les auteurs ont estimé logique d'autoriser les bailleurs à indexer automatiquement le montant du loyer, et même à proposer une réévaluation du loyer dès lors que cette demande obéit à des critères objectifs et à des formes précises.

Voici donc les éléments principaux de la section nouvelle insérée dans le Code civil par le projet :

1. Tous les baux portant sur la résidence principale du preneur sont réputés conclus pour une durée de 9 ans. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut y mettre fin mais uniquement pour occuper personnellement le bien ou y faire des travaux importants.

2. Le bailleur peut en outre mettre fin au bail à tout moment et sans motif, moyennant un préavis de six mois et le versement d'une indemnité égale à douze mois de loyer, si le préavis intervient durant le premier triennat, neuf mois, durant le deuxième triennat, et six mois durant le dernier triennat.

3. Par dérogation au régime "de base", les parties ont la faculté de conclure des baux de courte durée (n'excédant pas trois ans) et non renouvelables, si ce n'est pour une durée de neuf années, et des baux d'une durée supérieure à neuf ans.

4. Le preneur peut quitter les lieux à tout moment moyennant le respect d'un délai de préavis et, dans certains cas, le paiement d'une indemnité.

5. La révision du loyer est autorisée, sous le contrôle du juge, à l'expiration de chaque triennat.

L'indexation annuelle du loyer est par ailleurs autorisée de plein droit.

de la durée de la huurovereenkomst de veronderstelde contractuele gelijkheid tussen de partijen en maakt zij het mogelijk het wenselijke evenwicht te verwezenlijken tussen de wederzijdse rechten en verplichtingen van de huurders en van de eigenaars, zoals dat in het Burgerlijk Wetboek wordt gesteld.

Bovendien worden door de verlenging van de duur van de huurovereenkomst twee andere problemen gedeeltelijk opgelost :

— indien het ritme van de opeenvolging van huurders verlaagt, worden de verhogingen van de huurprijs uitgesmeerd in de tijd;

— aangezien de onzekerheid van huisvesting verdwijnt, kan de huurder, zonder het risico te lopen te worden uitgezet, zijn rechten doen gelden met betrekking tot de herstellingen en de algemene toestand van het gebouw.

Daartegenover staat dat, in aanmerking genomen dat de verplichting de opzeg met precieze redenen te motiveren aan de huurder een werkelijk recht verleent om het goed te blijven bewonen, de auteurs van het ontwerp het logisch vinden de verhuurders toe te laten het bedrag van de huurprijs automatisch te indexereren, en zelfs een herziening van de huurprijs voor te stellen van zodra dit verzoek beantwoordt aan objectieve criteria en aan precieze vormvereisten.

Hier volgen de belangrijkste elementen van de nieuwe afdeling die door het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek worden ingevoegd :

1. Alle huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder worden geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. Na het verstrijken van iedere driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen, maar uitsluitend om het verhuurde goed persoonlijk te bewonen of om er grote werken in uit te voeren.

2. De verhuurder kan bovendien op ieder tijdstip en zonder een motief te moeten aanvoeren de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits een vergoeding wordt betaald gelijk aan twaalf, negen of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste, de tweede of de derde driejarige periode.

3. In afwijking van de "basisregeling" kunnen de partijen huurovereenkomsten van korte duur sluiten (die drie jaar niet te boven gaan), die niet vernieuwbaar zijn tenzij voor een periode van negen jaar, alsook huurovereenkomsten met een duur van meer dan negen jaar.

4. De huurder kan het gehuurde goed op ieder tijdstip verlaten met inachtneming van een opzeggingstermijn en, in sommige gevallen, mits een vergoeding wordt betaald.

5. De herziening van de huurprijs is toegelaten onder controle van de rechter, na het verstrijken van iedere driejarige periode.

De jaarlijkse indexering van de huurprijs is trouwens van rechtswege toegelaten.

6. La sous-location portant sur un immeuble affecté au logement principal peut être soumise également au régime mis en oeuvre à certains conditions et sous la responsabilité du preneur principal.

7. La cohérence du système exige qu'il soit dérogé, en ce qui concerne le bail portant sur la résidence principale du preneur, au droit commun de l'opposabilité. Le bail est, sans formalités, opposable aux tiers.

8. En contrepartie, la protection du principal tiers intéressé qu'est le candidat acquéreur est assurée puisqu'il bénéficie des droits reconnus au bailleur de mettre fin au bail sans cependant devoir attendre la fin d'un triennat.

9. Le projet a veillé à laisser une certaine place au champ de l'autonomie de la volonté : les parties peuvent déroger à certaines dispositions impératives de la loi dans le cadre d'un contrat qui prévoit la réalisation de travaux, par le preneur, dans le bien loué.

10. Enfin, le projet veille à ce que tout locataire soit logé dans la dignité : le logement pour lequel il paie un loyer doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

II. — DISPOSITIONS MODIFICATIVES ET ABROGATOIRES

Le rythme accéléré de succession et de superposition de textes législatifs relatifs aux contrats de louage s'appliquant à certains types d'immeubles et non à d'autres a quelque peu obscurci la lecture du Code civil.

Un des buts de cette loi est également d'apporter plus de clarté dans des textes qui concernent la vie quotidienne de milliers de personnes. De nombreux conflits, reposant le plus souvent sur l'ignorance et le malentendu, pourront ainsi être évités.

La création, pour la première fois, d'une section entièrement consacrée au bail portant sur le logement principal, avec une numérotation qui lui est propre, obéit à cet objectif.

Il a paru en outre nécessaire de réviser quelques dispositions qui concernent l'ensemble des baux.

C'est ainsi qu'est définitivement supprimée la référence aux usages locaux, archaïque et désuète, et source d'insécurité juridique.

La formule applicable à l'indexation des loyers pour les baux conclus avant le 1er janvier 1984 a été très légèrement simplifiée, pour mettre fin désormais aux

6. De onderverhuuring met betrekking tot een onroerend goed dat bestemd is tot hoofdverblijfplaats kan onder bepaalde voorwaarden en onder de aansprakelijkheid van de hoofdhuurder eveneens aan de toepassing van de regeling worden onderworpen.

7. Met het oog op de samenhang van het stelsel is het nodig dat er op het stuk van de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt afgeweken van het gemeen recht inzake tegenstelbaarheid. De huurovereenkomst is, zonder formaliteiten, tegenstelbaar aan derden.

8. Daartegenover staat dat de bescherming van de voornaamste derde, namelijk de kandidaat-koper, gewaarborgd is, aangezien hij dezelfde rechten geniet die aan de verhuurder worden toegekend om de huurovereenkomst te beëindigen zonder het einde van een driejarige periode te moeten afwachten.

9. Het ontwerp biedt aan de partijen een zekere mate van bewegingsvrijheid : zij kunnen in het kader van een overeenkomst waarin is vastgelegd dat de huurder werken in het gehuurde goed gaat uitvoeren, van sommige wetsbepalingen van dwingende aard afwijken.

10. Tenslotte waakt het ontwerp ervoor dat ieder op waardige wijze is gehuisvest : de woning waarvoor de huurder een huurprijs betaalt, moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

II. — WIJZIGINGS- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN

De wetteksten betreffende de huurovereenkomsten die van toepassing zijn op bepaalde onroerende goederen maar niet op andere, volgen elkaar zo snel op en overlappen elkaar dermate dat de lezing van het Burgerlijk Wetboek enigszins onduidelijk is geworden.

Een van de doelstellingen van deze wet is tevens om meer duidelijkheid te brengen in de wetteksten die betrekking hebben op het dagelijks leven van duizenden personen. Talrijke geschillen die in het merendeel van de gevallen berusten op onwetendheid en misverstanden, kunnen zo worden vermeden.

Met het oog op die doelstelling wordt er voor het eerst een afdeling ingevoerd, met een eigen nummering, die volledig gewijd is aan de huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats.

Het bleek bovendien nodig enkele bepalingen te herzien die betrekking hebben op het geheel van de huurovereenkomsten.

Zo wordt de archaïsche en achterhaalde verwijzing naar de lokale gebruiken, die een bron van juridische onzekerheid vormde, definitief afgeschaft.

De formule die van toepassing is voor de indexering van de huurprijzen van de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1984 werd lichtjes vereenvoudigd

calculs invraisemblables que l'application de la formule actuelle nécessite quelquefois.

D'autres dispositions du Code civil, touchant à l'ensemble des baux, sont également modifiées (c'est le cas des articles 215, § 2, et 1733) ou abrogées, afin d'assurer la cohérence de l'édifice législatif.

C'est dans ce but également que le projet confère au Roi le pouvoir de coordonner, de mettre en concordance et de simplifier l'ensemble des dispositions législatives relatives aux baux.

III. — DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

En ce qui concerne les baux à durée déterminée, la loi ne s'appliquera qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenue après l'entrée en vigueur de la loi.

En ce qui concerne les baux à durée indéterminée, elle devrait s'appliquer immédiatement.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'actuelle division du chapitre du Code Civil intitulé "Du louage des choses" est devenue assez incohérente. Ce chapitre comprend une section première : "Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux", composée des articles 1714 à 1751, dont un certain nombre ne s'appliquent pas aux baux à ferme. Sa section II ("Des règles particulières aux baux à loyer"), composée des articles 1752 à 1762bis, contient quelques dispositions applicables à tous les baux, et d'autres qui ne concernent que "le bail relatif au logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur".

Les sections IIbis et III sont consacrées respectivement aux règles particulières aux baux commerciaux et aux baux à ferme, et ont leur propre numérotation.

A l'évidence, la structure de ce chapitre ne correspond plus au contenu des dispositions qui le composent et que des réformes successives ont modifiées.

Le projet de loi regroupe les sections I et II en une seule section, consacrée aux "dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles".

La nouvelle section II, portant les "dispositions particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" est insérée entre l'article 1762bis et la section IIbis et comporte également sa propre

om een einde te maken aan de onvoorstelbaar ingewikkelde berekeningen die met de huidige formule soms nodig zijn.

Andere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op het geheel van de huurovereenkomsten, worden eveneens gewijzigd (dat is het geval voor de artikelen 215, §2 en 1733) of opgeheven, om de samenhang van de wetgevende structuur te waarborgen.

Daarom ook verleent het ontwerp aan de Koning de bevoegdheid om het geheel van wetbepalingen betreffende de huurovereenkomsten te coördineren, in overeenstemming te brengen en te vereenvoudigen.

III. — OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Wat de huurovereenkomsten met bepaalde duur betreft, is de wet slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Voor de huurovereenkomsten met onbepaalde duur is de wet onmiddellijk van toepassing.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

§ 1. De huidige verdeling van het hoofdstuk "Huur van goederen" van het Burgerlijk Wetboek is nogal verward geworden. Dat hoofdstuk bevat een afdeling I "Regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn", samengesteld uit de artikelen 1714 tot en met 1751, waarvan een bepaald aantal niet van toepassing zijn op de landpacht. Afdeling II ("Regels betreffende de huishuur in het bijzonder"), samengesteld uit de artikelen 1752 tot 1762bis, bevat een aantal bepalingen die van toepassing zijn op alle huurovereenkomsten en andere bepalingen die alleen betrekking hebben op de huurovereenkomsten betreffende niet-gemeubileerde woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen.

De afdelingen IIbis en III hebben betrekking op respectievelijk de regels betreffende de handelshuur in het bijzonder en op de regels betreffende de pacht in het bijzonder. Zij zijn afzonderlijk genummerd.

Het is duidelijk dat de opbouw van dit hoofdstuk niet langer overeenstemt met de inhoud van de erin opgenomen bepalingen, die door opeenvolgende hervormingen zijn gewijzigd.

Het ontwerp van wet brengt de afdelingen I en II samen in één afdeling met als opschrift "Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen".

De nieuwe afdeling II met het opschrift "Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder" wordt ingevoegd tussen artikel 1762bis en afdeling IIbis. Ook deze afdeling wordt

numérotation, ce qui présente l'avantage d'en assurer la lisibilité d'une part et d'autre part de l'aligner sur les deux autres sections consacrées à des dispositions particulières.

Art. 2

Cet article insère dans le Code civil une nouvelle section composée de douze articles dont le commentaire est détaillé ci-dessous.

Article 1^{er}

Champ d'application

Certaines dispositions insérées dans le Code civil par la loi de 1983 s'appliquent expressément "au bail relatif à un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur". Conformément à l'article 1752bis du Code civil, cette affectation des lieux à la résidence principale du preneur s'établit, à défaut d'être constatée dans le bail, par l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail. Ce critère n'a plus été retenu par les auteurs du projet pour les raisons suivantes :

— il présente tout d'abord l'inconvénient de faire dépendre l'application de dispositions fondamentales de droit civil d'une formalité administrative;

— il est insuffisant dans la mesure où certaines personnes, tels que les fonctionnaires des Communautés européennes, ou les étudiants, sont dispensées d'une inscription et où d'autres, quoique régulièrement inscrites, n'ont pas leur résidence effective au lieu d'inscription;

— il est arbitraire dans le délai (3 mois) qu'il laisse au preneur pour procéder à son inscription et bénéficier en conséquence de la protection légale;

— mais surtout ce critère est dangereux : il ne protège pas suffisamment le bailleur qui peut ignorer l'intention du preneur de se faire inscrire à l'adresse du lieu loué et qui, en tout état de cause, ne peut éviter une telle formalité. Sauf à accepter la validité des clauses de style qui excluent l'affectation d'un bien loué à la résidence du preneur, le bailleur risque bien de se retrouver souvent "devant le fait accompli" et lié en conséquence, au-delà de ce qu'il souhaite.

C'est pour les mêmes raisons, le même souci de sécurité juridique, que les auteurs du projet ont re-

afzonderlijk genummerd, wat het dubbele voordeel biedt dat enerzijds de leesbaarheid wordt verhoogd en anderzijds die afdeling in overeenstemming wordt gebracht met de twee andere afdelingen die betrekking hebben op bijzondere bepalingen.

Art. 2

Dit artikel voegt in het Burgerlijk Wetboek een nieuwe afdeling in, samengesteld uit twaalf artikelen die hierna worden besproken.

Artikel 1

Toepassingsgebied

Sommige bepalingen die in het Burgerlijk Wetboek zijn ingevoegd bij de wet van 1983 hebben uitdrukkelijk betrekking op de huurovereenkomst betreffende een niet-gemeubileerde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient. Wanneer zij niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder overeenkomstig artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek aangetoond door de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Dit criterium is om volgende redenen niet gehandhaafd door de auteurs van het ontwerp :

— vooreerst is er het nadeel aan verbonden dat de toepassing van fundamentele bepalingen van burgerlijk recht afhankelijk worden gemaakt van een administratieve formaliteit;

— het is in die zin ontoereikend dat bepaalde personen, zoals bijvoorbeeld de ambtenaren van de Europese Gemeenschap of studenten, van de inschrijving zijn vrijgesteld, en dat andere personen, hoewel op wettige wijze ingeschreven, niet hun werkelijke verblijfplaats hebben op de plaats van inschrijving;

— het is willekeurig op het stuk van de termijn (3 maanden) die aan de huurder wordt gegeven om zich in te schrijven en op die wijze de ter zake geldende wettelijke bescherming te kunnen genieten;

— het criterium is bovenal gevaarlijk : het biedt niet voldoende bescherming aan de verhuurder, die mogelijk niet op de hoogte is van de bedoeling van de huurder om zich te laten inschrijven op het adres van het gehuurde goed, en die in elk geval een dergelijke formaliteit niet kan voorkomen. Behalve indien de stijlbedingen die de bestemming van een gehuurd goed tot verblijfplaats van de huurder uitsluiten als geldig worden beschouwd, loopt de verhuurder het gevaar vaak voor voldongen feiten te worden geplaatst en zal hij zich dikwijls meer hebben verbonden dan hij wenste.

Om dezelfde redenen, uit dezelfde bezorgdheid over de vrijwaring van de rechtszekerheid hebben de au-

fusé, même à titre subsidiaire, de retenir uniquement le critère de fait qui permettrait au preneur de faire la preuve de l'affectation des lieux à sa résidence principale à l'aide de factures ou de témoignages par exemples.

L'alinéa premier, à l'instar de l'article premier de la loi relative aux baux commerciaux, se réfère donc à l'accord exprès ou tacite des parties pour décider de l'application du régime nouveau.

Il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire.

Parallèlement, il convient d'éviter la fraude qui consisterait à écarter systématiquement l'application du régime nouveau par l'insertion dans le bail d'une clause de style excluant l'affectation des lieux à la résidence principale. L'alinéa 3 du même article subordonne la validité d'une telle clause à deux conditions qui permettent d'en assurer la "véracité" et aussi d'attirer l'attention du locataire sur son existence et sur les conséquences qui en découlent pour lui.

La première de ces conditions est liée à la justification expresse et sérieuse qui doit être apportée à l'insertion de la clause dans le bail. Cette justification peut être diverse. La loi cite expressément, mais de manière non exclusive, la justification relative à la destination naturelle des lieux. On pense en particulier aux appartements de la mer ou aux chalets, destinés aux vacances, ou encore aux chambres d'étudiants.

La seconde condition exige que l'adresse de la résidence principale du preneur soit mentionnée dans le bail qui porte sur un autre immeuble. Il va sans dire que le respect de cette condition doit s'apprécier conformément au bon sens : le simple changement d'adresse du locataire qui n'a pas pour objet de modifier la destination des lieux loués ne nécessite pas un avenant à la clause en question.

Par contre, le changement de la destination du bien par le preneur, qui pourrait entraîner l'application de règles différentes, pourrait justifier la résiliation du bail par le bailleur.

Dans le cas d'une affectation mixte de l'immeuble loué, c'est-à-dire dans le cas où l'immeuble sert à la fois au logement principal du preneur et à l'exercice de sa profession, il faudra trancher la question de l'application du régime nouveau en fonction du principe général selon lequel l'accessoire suit le principal, et en appliquant le critère de la valeur locative des locaux

teurs van het ontwerp geweigerd, zelfs als subsidiaire bepaling, alleen een feitelijk criterium te handhaven dat aan de huurder de mogelijkheid zou bieden door middel van bijvoorbeeld facturen of getuigenissen het bewijs ervan te leveren dat het gehuurde goed bestemd is tot zijn hoofdverblijfplaats.

Het eerste lid, net zoals artikel 1 van de wet betreffende de handelshuur, stelt dat op grond van een uitdrukkelijk of een stilzwijgend akkoord van de partijen wordt beslist over de toepassing van de nieuwe regeling.

Het moet voor de verhuurder mogelijk zijn te weigeren dat zijn goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van zijn huurder.

Tegelijkertijd moet de fraude worden voorkomen die erin bestaat systematisch de toepassing van de nieuwe regeling te ontwijken door in de huurovereenkomst een stijlbeding op te nemen op grond waarvan de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats uitgesloten is. Het derde lid van hetzelfde artikel onderwerpt de geldigheid van een dergelijk beding aan twee voorwaarden die het enerzijds mogelijk maken de "echtheid" van het beding te waarborgen en die anderzijds de aandacht van de huurder vestigen op het bestaan van het beding en de gevolgen die het voor hem meebrengt.

De eerste van die twee voorwaarden heeft betrekking op de uitdrukkelijke en ernstige reden die moet worden opgegeven voor de invoeging van het beding in de huurovereenkomst. De rechtvaardiging ter zake kan zeer onderscheiden vormen aannemen. De wet vermeldt uitdrukkelijk de natuurlijke bestemming van het goed, maar dat is niet de enige rechtvaardigingsgrond. Hierbij wordt inzonderheid gedacht aan appartementen gelegen aan de kust, aan chalets bestemd voor vakanties of aan studentenkamers.

De tweede voorwaarde legt de verplichting op dat het adres van de hoofdverblijfplaats van de huurder moet worden vermeld in een huurovereenkomst die betrekking heeft op een ander gebouw. Het spreekt vanzelf dat de naleving van die voorwaarde op logische gronden moet worden beoordeeld : een loutere adreswijziging van de huurder die niet tot gevolg heeft dat de bestemming van het gehuurde goed wordt gewijzigd, maakt geen aanhangsel aan het bedoelde beding noodzakelijk.

De wijziging van de bestemming van het goed door de huurder, die de toepassing van andere regels zou kunnen meebrengen, zou evenwel de verbreking van de huur door de verhuurder kunnen rechtvaardigen.

Ingeval aan het gehuurde goed een dubbele bestemming wordt gegeven, te weten wanneer het goed de huurder tot hoofdverblijfplaats dient en tevens wordt gebruikt voor de uitoefening van zijn beroep, moet over de vraag of de nieuwe regeling al dan niet moet worden toegepast, een beslissing worden genomen overeenkomstig het algemeen beginsel vol-

affectés à l'usage d'habitation ou à l'usage professionnel.

La sous-location d'un immeuble aux fins de résidence principale pose de nombreux problèmes eu égard à l'application des règles nouvelles :

— soit la protection du régime particulier est refusée au sous-locataire, et cette exclusion heurte l'équité;

— soit la protection lui est accordée d'office, mais, dans tous les cas où le preneur principal n'habite pas lui-même les lieux et ne bénéficie donc pas de la protection de ces dispositions, cette solution est contraire au principe selon lequel on ne peut céder plus de droits que l'on en possède.

Cette solution met en outre en péril les intérêts et les droits du bailleur qui pourrait se voir imposer, par le tiers qu'est pour lui le sous-locataire, l'obligation de respecter un bail auquel il n'est pas partie.

L'alinéa 2 de l'article premier étend donc le champ d'application du projet à la sous-location, mais uniquement dans certaines conditions destinées à protéger le bailleur principal et à rendre le preneur principal responsable à l'égard de celui-ci et du sous-locataire.

Ces conditions seront détaillées dans le commentaire relatif à l'article 4.

Il va sans dire que la détermination du champ d'application de la loi posera quelquefois des problèmes délicats dans certains cas particuliers qu'une loi générale ne peut prendre en compte sans risquer de compromettre l'objectif qu'elle se donne. Le juge aura à trancher la question de l'application de la Section II en recourant aux critères objectifs de la loi et aux critères classiques du droit des contrats qui lui imposent la recherche de la commune volonté des parties telle qu'elle peut se déduire des éléments de fait, dans les limites que la loi lui assigne.

Dans le cas notamment où le preneur, c'est-à-dire celui qui conclut le bail, le fait au bénéfice d'une autre personne et que cette situation est connue du bailleur (les parents pour leur enfant par exemple) et où il se déduit des éléments de fait ou des termes du contrat que le bailleur ne pouvait ignorer la circonstance que le locataire effectif occuperait les lieux à titre de résidence principale, l'esprit de la loi commande de soumettre ce bail aux prescriptions de la section nouvelle même si, en toute rigueur, le "preneur" n'affecte pas les lieux à sa résidence principale.

Concernant le champ d'application de la loi, il n'est pas inutile de rappeler la portée générale de l'article 1712 du Code civil qui dispose que "les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établisse-

ments hetwelk de hoofdzaak voorrang heeft op de bijzaak. Tevens moet ter zake rekening worden gehouden met de huurwaarde van de ruimte die tot woonruimte is bestemd en die welke voor professionele doeleinden wordt gebruikt.

De onderhuur van een gebouw, ten einde er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, brengt tal van problemen mee wanneer de nieuwe regeling wordt toegepast:

— ofwel wordt aan de onderhuurder de bescherming van de bijzondere regeling geweigerd, wat niet rechtvaardig is;

— ofwel wordt hem die bescherming ambtshalve verleend, maar dan is die regeling in alle gevallen waarin de hoofdhuurder het goed niet zelf bewoont en bijgevolg de bescherming van die bepalingen niet geniet, strijdig met het beginsel volgens hetwelk men niet meer rechten kan overdragen dan men bezit.

Die regeling brengt bovendien de belangen en de rechten van de verhuurder in gevaar, die door een derde, te weten de onderhuurder, zou kunnen worden verplicht een huurovereenkomst na te leven, waarin hij geen partij is.

Het tweede lid van artikel 1 breidt derhalve het toepassingsgebied van het ontwerp uit tot de onderhuur, maar zulks uitsluitend onder bepaalde voorwaarden die de bescherming van de hoofdverhuurder beogen en op grond waarvan de hoofdhuurder aansprakelijk wordt gesteld ten aanzien van de hoofdverhuurder en van de onderhuurder.

Die voorwaarden worden nader omschreven in de bespreking van artikel 3.

Het spreekt vanzelf dat de bepaling van het toepassingsgebied van de wet kiese problemen zal meebrengen in een aantal bijzondere gevallen die in een algemene wet niet in overweging kunnen worden genomen zonder het beoogde doel in gevaar te brengen. De rechter zal een beslissing moeten nemen betreffende de toepassing van afdeling II op grond van de objectieve criteria van de wet en de klassieke criteria van het recht inzake de overeenkomsten, waardoor de rechter wordt verplicht binnen de beperkingen opgelegd door de wet, te zoeken naar de gemeenschappelijke wil van de partijen zoals die uit de feiten kan worden afgeleid.

Wanneer de huurder, d.w.z. degene die de huurovereenkomst sluit, zulks met medeweten van de verhuurder doet ten voordele van een andere persoon (bijvoorbeeld ouders voor hun kind) en uit feitelijke gegevens of uit de bepalingen van de overeenkomst kan worden afgeleid dat de verhuurder niet onwetend kon zijn omtrent het feit dat het goed de werkelijke huurder tot hoofdverblijfplaats zou dienen, moet die overeenkomst volgens de geest van de wet aan de bepalingen van de nieuwe afdeling worden onderworpen, zelfs indien strikt genomen de "huurder" het goed niet bestemt tot zijn hoofdverblijfplaats.

Met betrekking tot het toepassingsgebied van de wet is het nuttig eraan te verwijzen naar de algemene werkingssfeer van artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek waarin is bepaald dat de verhuring van de

ments publics, sont soumis à des règlements particuliers”.

De telles réglementations existent d'ailleurs concernant :

- les biens immeubles de l'Etat (loi du 3 août 1962, art. 3);
- les biens immeubles des communes (loi communale, article 81);
- les biens immeubles appartenant aux C.P.A.S. (loi du 8 juillet 1976, articles 24 et 81);
- les biens immeubles appartenant aux fabriques d'églises (décret imp. du 30 décembre 1809, art. 60 et 62);...

Cet article permet donc à des personnes morales de droit public de déroger aux dispositions légales, y compris celles de la section nouvelle, lorsqu'elles concluent des contrats portant sur des biens leur appartenant et que ces contrats sont soumis à une réglementation particulière.

Aussi longtemps que ces baux ne font pas l'objet d'une réglementation particulière, ils sont soumis aux dispositions de la loi en projet s'ils portent sur la résidence principale du preneur.

Cette possibilité d'exclusion devrait permettre à des organismes publics qui remplissent une mission sociale en faveur de leurs membres, de poursuivre cette action sociale par l'attribution de logements loués à des conditions particulières en fonction de critères précis et d'un ordre de priorités qui tient compte des besoins particuliers et changeants de leurs membres. On peut citer, parmi ces organismes, l'Office central d'action sociale et culturelle en faveur des membres de la communauté militaire, créé par la loi du 10 avril 1973, dont l'une des missions est de pourvoir au logement de certains de ses membres, notamment par la conclusion de contrats de location.

Art. 2

Etat du bien loué

Ce texte impose la conformité de l'immeuble loué à des exigences élémentaires de salubrité, de sécurité et d'habitabilité. Il se distingue, pour deux raisons principales, du contenu des articles 1719 et 1720 du Code Civil qui imposent au bailleur de délivrer le bien du preneur “en bon état de réparations de toute espèce” et de l'entretenir, pendant la durée du bail, “en état de servir à l'usage pour lequel il est loué” :

goederen van de Staat, van de gemeenten en de openbare instellingen aan bijzondere reglementen onderworpen is.

Dergelijke reglementeringen bestaan overigens reeds met betrekking tot :

- de onroerende goederen van de Staat (wet van 3 augustus 1962, art. 3);
- de onroerende goederen van de gemeenten (gemeentewet, artikel 81);
- de onroerende goederen van de O.C.M.W.'s (wet van 8 juli 1976, artikelen 24 en 81);
- de onroerende goederen van de kerkfabrieken (keizerl. decreet van 30 december 1809, art. 60 en 62);...

Dit artikel biedt aan publiekrechtelijke rechtspersonen de mogelijkheid om van de wettelijke bepalingen, daaronder begrepen die van de nieuwe afdeling, af te wijken wanneer zij overeenkomsten sluiten die betrekking hebben op goederen die hen toebehoren en die overeenkomsten onderworpen zijn aan een bijzondere reglementering.

Zolang die huurovereenkomsten niet het voorwerp zijn van een bijzondere reglementering en zij betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, zijn zij onderworpen aan de bepalingen van het ontwerp van wet.

Die mogelijkheid van uitsluiting stelt de openbare organisaties die een sociale taak ten behoeve van hun leden vervullen, in staat die taak verder uit te voeren door de toekenning van woningen die onder bijzondere voorwaarden worden verhuurd op grond van nauwkeurig omschreven criteria en volgens een rangorde waarin rekening is gehouden met de bijzondere en wijzigende behoeften van hun leden. Tot die organisaties behoort de Centrale Dienst voor sociale en culturele actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap, opgericht bij de wet van 10 april 1973, die onder meer als taak heeft te voorzien in de huisvesting van bepaalde leden, inzonderheid door het sluiten van huurovereenkomsten.

Art. 2

Staat van het gehuurde goed

Deze tekst legt de verplichting op dat het verhuurde onroerende goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Hij onderscheidt zich op twee essentiële punten van het bepaalde in de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek die aan de verhuurder de verplichting opleggen het gehuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud aan de huurder te leveren en het tijdens de duur van de overeenkomst in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

1. tout d'abord parce que les dispositions de ces articles 1719 et 1720 sont supplétives : il est possible d'y déroger dans le contrat;

2. ensuite, parce que cet article 2 du projet a un contenu plus précis, et plus limité : il se borne à fixer des critères minima qui imposent qu'un bien loué devant servir au logement principal du locataire soit conforme aux exigences que requiert la dignité humaine.

Ces exigences sont celles qui sont relatives aux éléments essentiels d'un bail portant sur un logement et à défaut desquels on pourrait considérer qu'il est porté atteinte à l'objet même du contrat.

Il ne peut donc en aucun cas être fait référence, dans l'appréciation du respect de ces prescriptions élémentaires, aux normes techniques existant en matière de sécurité, dont la conformité ne peut raisonnablement être exigée dans tous les biens mis en location.

Il doit être tenu compte, dans l'application de cet article, de l'article 8 du projet relatif au bail à la rénovation, qui prévoit d'ailleurs, en son alinéa 2, la possibilité de déroger à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés dans un tel bail sont précisément destinés à mettre le bien loué en conformité avec les exigences élémentaires de salubrité, de sécurité ou d'habitabilité.

Cette hypothèse du bail à la rénovation visé à l'article 8 de la loi est en effet la seule qui permette de déroger aux obligations du bailleur telles qu'elles découlent de l'article 2.

Art. 3

Durée du bail

§1^{er}. — Durée légale

La durée présumée du bail d'un immeuble affecté au logement principal est fixée à neuf ans, sauf si le bail a été conclu pour une durée déterminée de trois ans au plus (cf. §5) ou une durée déterminée de plus de neuf ans (§6).

Le terme de neuf ans, assorti d'une possibilité de résiliation triennale, correspond à la pratique généralisée des baux 3-6-9.

Il est suffisamment long pour garantir une certaine protection et une certaine stabilité au preneur.

Il a été préféré à un terme plus long qui risquerait de conduire à un démembrement du droit de propriété.

1. Vooreerst omdat de bepalingen van de artikelen 1719 en 1720 van aanvullende aard zijn : het is mogelijk in de overeenkomst van die bepalingen af te wijken.

2. Tevens omdat artikel 2 van het ontwerp op het stuk van de inhoud nauwkeuriger en beperkter is : het beperkt zich ertoe minimumcriteria vast te leggen welke de verplichting opleggen dat een gehuurd goed bestemd om tot hoofdverblijfplaats van de huurder te dienen, moet beantwoorden aan de vereisten van menselijke waardigheid.

Die vereisten hebben betrekking op de essentiële elementen van een huurovereenkomst betreffende een woning en bij gebreke ervan kan worden gesteld dat afbreuk is gedaan aan het voorwerp zelf van de overeenkomst.

In geen geval kan bij de beoordeling van het feit of de elementaire vereisten zijn nageleefd worden verwezen naar de technische normen die bestaan op het stuk van de veiligheid, en waarvan de naleving redelijkerwijze niet kan worden vereist met betrekking tot alle verhuurde goederen.

Bij de toepassing van dat artikel moet rekening worden gehouden met artikel 8 van het ontwerp dat betrekking heeft op de huurovereenkomst met renovatie en waarin overigens in het tweede lid wordt voorzien in de mogelijkheid om van artikel 2 af te wijken voor zover de in het kader van een dergelijke huurovereenkomst voorgenomen werken juist erop zijn gericht het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

De huurovereenkomst met renovatie bedoeld in artikel 8 van de wet is inderdaad het enige geval waarin het mogelijk is af te wijken van de verplichtingen van de verhuurder zoals die voortvloeien uit artikel 2.

Art. 3

Duur van de huurovereenkomst

§ 1. — Wettelijke duur

Een huurovereenkomst betreffende een goed dat als hoofdverblijfplaats dient, wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, behalve indien de overeenkomst is aangegaan voor een termijn van ten hoogste drie jaar (cfr. § 5) of voor een bepaalde termijn van meer dan negen jaar (§ 6).

De termijn van negen jaar met mogelijkheid van verbreking van de overeenkomst op het einde van iedere driejarige periode komt overeen met de algemeen verbreide praktijk van de huurovereenkomsten 3-6-9.

Die termijn is voldoende lang om aan de huurder een zekere bescherming en stabiliteit te waarborgen.

Men heeft deze termijn verkozen boven een langere termijn die zou kunnen leiden tot een splitsing van het eigendomsrecht.

A l'expiration d'une période de neuf années, le bail prend normalement fin. Mais pour éviter l'incertitude dans laquelle se trouveraient l'une et l'autre parties durant les dernières semaines de ce bail en l'absence de toute manifestation de volonté de l'autre partie, le projet prévoit la nécessité, pour le locataire ou le bailleur qui ne souhaiterait pas prolonger les relations contractuelles au-delà du terme du bail, de notifier cette volonté du moins trois mois avant l'échéance.

§ 2. — Résiliation à l'expiration d'un triennat

Dans l'intérêt du bailleur, il est prévu que celui-ci pourra résilier le bail à l'expiration du premier et du deuxième triennat de chaque période de neuf ans, moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois. Cette résiliation ne peut cependant avoir lieu que pour les deux motifs déjà retenus par la loi du 22 décembre 1989 : l'occupation des lieux loués par le bailleur ou par un membre de sa famille, et les travaux importants.

Occupation personnelle

Le littera a reproduit la disposition classique relative à l'occupation personnelle des lieux, que l'on trouve à l'article 4, § 1er, de la loi du 22 décembre 1989.

Il est à préciser que l'occupation personnelle et effective peut s'entendre également dans le chef d'un bailleur - personne morale, qui envisagerait l'installation de son siège dans le bien loué.

Travaux

Le littera b est légèrement modifié par rapport au texte de la loi précitée. La condition relative au montant des travaux envisagés a été élargie. Leur coût doit dépasser un montant égal à trois années de loyer du bien loué. Mais si ce bien est situé dans un immeuble qui comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et également affectés par les travaux, il suffit, pour que cette condition relative au montant des travaux soit remplie, que le coût total des travaux envisagés par le bailleur dans l'immeuble dépasse deux années du loyer de l'ensemble des logements affectés. Cette condition alternative est destinée à prendre en compte davantage les projets de rénovation qui modifient la structure des appartements situés dans un même immeuble ou qui, pour des raisons de rationalisation des coûts, doivent être effectués dans le même temps dans plusieurs logements séparés. Elle permet de résoudre les problèmes très sérieux qui pourraient se poser au bailleur ou à

Na het verstrijken van een termijn van negen jaar wordt de huurovereenkomst normaal gezien beëindigd. Om evenwel de onzekerheid te vermijden waarin een partij zich tijdens de laatste weken van de huurovereenkomst zou bevinden indien de andere partij haar wil niet kenbaar maakt, verplicht het ontwerp de huurder of de verhuurder die zijn contractuele relaties na verloop van de huurovereenkomst niet wenst te verlengen, daarvan aan de andere partij ten minste drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst kennis te geven.

§ 2. — Verbreking op het einde van een driejarige periode

In het belang van de verhuurder is bepaald dat hij met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden aan de huurovereenkomst een einde kan maken na verloop van de eerste en de tweede driejarige periode van iedere termijn van negen jaar. De overeenkomst kan evenwel slechts op dergelijke wijze worden ontbonden om de twee redenen die reeds zijn opgenomen in de wet van 22 december 1989 : indien de verhuurder het goed persoonlijk bewoont of het doet bewonen door een familielid, of voor de uitvoering van belangrijke werken.

Het persoonlijk bewonen van het goed

Littera a neemt de klassieke bepaling betreffende de persoonlijke bewoning van het goed over die is gesteld in artikel 4, § 1, van de wet van 22 december 1989.

Er moet worden opgemerkt dat de persoonlijke en werkelijke bewoning van het goed ook kan worden beschouwd uit hoofde van een verhuurder-rechtspersoon die voornemens is zijn zetel in het gehuurde goed te vestigen.

Werken

Littera b is enigszins gewijzigd in vergelijking met de tekst van voornoemde wet. De voorwaarde betreffende de kostprijs van de voorgenomen werken is uitgebreid. De kostprijs van de werken moet het bedrag gelijk aan drie jaar huur van het goed te boven gaan. Indien het goed gelegen is in een gebouw dat verschillende verhuurde woningen bevat, die eigendom zijn van dezelfde verhuurder en eveneens getroffen zijn door de werken, volstaat het om te voldoen aan de voorwaarde betreffende de kostprijs van de werken dat de totale kosten van de werken die de verhuurder voornemens is in het gebouw uit te voeren, twee jaar huur van het geheel van deze woningen overtreffen. Op grond van deze alternatieve voorwaarde wordt meer rekening gehouden met renovatieprojecten die de structuur van appartementen gelegen in hetzelfde gebouw wijzigen, of die met het oog op een rationalisering van de kosten, in verschillende woningen op hetzelfde tijdstip moeten worden uitgevoerd. Deze

l'acquéreur qui entendent faire des travaux dans plusieurs appartements situés dans le même immeuble et dont le montant, par appartement, n'atteint pas trois années de loyer.

Exemple : un petit immeuble de trois appartements A, B et C loués à trois preneurs différents à des loyers respectifs de 13.000, 10.000 et 6.000 francs par mois. Les travaux qui justifient un préavis légal notifié à l'expiration du triennat doivent atteindre, pour le seul appartement A, 13.000 francs X 36, soit 468.000 francs. Si des travaux sont envisagés dans les deux appartements B et C (par exemple en vue de les transformer en duplex), ces travaux doivent atteindre 16.000 francs x 24, soit 384.000 francs.

Si des travaux sont envisagés dans les trois appartements, le préavis notifié à chacun des locataires pourra être valablement justifié si ces travaux dépassent un montant de $(13.000 + 10.000 + 6.000) \times 24 = 696.000$ francs même si, en ce qui concerne par exemple l'appartement A, les travaux atteignent moins de 468.000 francs.

Pour le reste, on se référera utilement aux commentaires de ces dispositions qui figuraient déjà dans la loi du 22 décembre 1989.

Il faut peut-être rappeler que la condition relative aux dispositions urbanistiques n'a pas pour but de faire du juge civil le garant du respect des dispositions administratives, mais d'éviter que la protection du locataire instaurée par la loi soit battue en brèche pour des motifs illégaux.

En outre, cette disposition ne devrait guère poser de problèmes au bailleur qui obtiendra facilement de l'administration communale le certificat d'urbanisme n°1 établissant la destination des lieux.

Il est à noter que, par rapport à la loi du 22 décembre 1989, le délai relatif à l'occupation effective et au commencement des travaux a été porté de 3 mois à 6 mois après la restitution des lieux par le preneur.

Le terme "restitution" a été préféré à celui de "délaissement" qui est moins juridique. La notion de restitution est une notion de fait et de droit. Elle correspond au moment où le bailleur récupère effectivement la jouissance des lieux. Le plus souvent ce moment coïncide avec la fin du bail, mais il se peut qu'il soit postérieur à cette date, dans le cas par exemple où une expertise judiciaire est ordonnée, ou que des travaux sont imposés. Dans ce cas, l'expert doit fixer la date de la restitution.

voorwaarde maakt het mogelijk ernstige problemen op te lossen waarmee de verhuurder of de koper zouden kunnen worden geconfronteerd indien zij voornemens zijn in verscheidene appartementen van hetzelfde gebouw werken uit te voeren waarvan de kostprijs per appartement niet drie jaar huur bedraagt.

Voorbeeld : een klein gebouw met drie appartementen A, B en C verhuurd aan drie verschillende huurders tegen een huurprijs van respectievelijk 13.000, 10.000 en 6.000 frank per maand. Ten einde de betekening van een wettelijke opzegging op het einde van een driejarige periode te rechtvaardigen, moet de kostprijs van de werken alleen reeds voor appartement A 468.000 frank (13.000 frank x 36) bedragen. Indien het voornemen wordt opgevat werken uit te voeren in de appartementen B en C (bijvoorbeeld om deze om te bouwen in een tweeverdiepingenflat), moet de kostprijs van die werken 384.000 frank (16.000 frank x 24) bedragen.

Indien de werken in de drie appartementen worden uitgevoerd, kan de opzegging aan iedere huurder op geldige wijze worden gerechtvaardigd indien de kostprijs van de werken 696.000 frank $(13.000 + 10.000 + 6.000 \times 24)$ te boven gaat, zelfs indien de werken met betrekking tot bijvoorbeeld appartement A minder dan 468.000 frank kosten.

Voor het overige kan worden verwezen naar de bespreking van die bepalingen, welke reeds in de wet van 22 december 1989 zijn opgenomen.

Misschien is het nuttig eraan te herinneren dat de voorwaarde betreffende de stedenbouwkundige bepalingen niet tot doel heeft de burgerlijke rechter tot vrijwaarder te maken van de naleving van de administratieve bepalingen, maar ertoe strekt te voorkomen dat de bescherming die de huurder op grond van de wet geniet, om onwettige redenen wordt aangetast.

Bovendien zou deze bepaling geen problemen mogen meebrengen voor de verhuurder aangezien hij bij het gemeentebestuur gemakkelijk het stedenbouwkundig attest nr. 1 tot vaststelling van de bestemming van het goed kan verkrijgen.

Er moet worden opgemerkt dat de termijn betreffende het werkelijk bewonen van het goed en de aanvatting van de werken in vergelijking met de wet van 22 december 1989 van drie op zes maanden is gebracht, zulks na de teruggave van het goed door de huurder.

De term "teruggave" is verkozen boven "ontruiming", omdat deze laatste minder juridisch is. Het begrip "teruggave" is een begrip van feitelijke en juridische aard. Het heeft betrekking op het tijdstip waarop de verhuurder werkelijk het genot van het goed terugkrijgt. In het merendeel van de gevallen valt dit tijdstip samen met het einde van de huurovereenkomst, maar het is mogelijk dat het erna valt, te weten wanneer bijvoorbeeld een gerechtelijk deskundigenonderzoek is bevolen of werken verplicht moeten worden uitgevoerd. In dat geval moet de deskundige de datum van teruggave vaststellen.

L'avant-dernier alinéa du paragraphe 2 prévoit que si le motif invoqué comme fondement du congé ne se réalise pas, le preneur a droit à une indemnité égale à dix-huit mois de loyer.

Cette sanction est également due, à charge du bailleur, si, par exemple, le motif invoqué est l'occupation des lieux par un parent du bailleur et que cette occupation, par la faute de ce parent, ne se réalise pas.

Résolution du bail justifiée par la faute d'un des cocontractants

Il paraît superflu de rappeler dans la section nouvelle qu'il peut être mis fin au bail en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations. La règle est déjà inscrite à l'article 1741 du Code civil au titre des dispositions générales, qui applique en matière de baux le principe général de l'article 1184 du Code civil.

§ 3. — Résiliation anticipée

Cette disposition est, avec le paragraphe 5 du même article, celle qui éloigne véritablement le bail légal d'un "carcan" par trop sévère pour le bailleur.

Elle lui donne la possibilité, si le contrat ne l'exclut pas, de mettre fin au contrat à tout moment, moyennant le versement d'une indemnité et le respect d'un délai de préavis de 6 mois.

Cette indemnité est fixée à un triple montant, décroissant au fur et à mesure que l'on approche de la fin du bail.

Le montant relativement élevé de l'indemnité prévue est le prix de cette liberté : elle est destinée autant à décourager le bailleur qui ne dispose pas d'un motif très sérieux de mettre fin au bail qu'à dédommager le locataire pour le préjudice que cette résiliation anticipée lui cause.

§ 4. — Résiliation par le preneur

Les auteurs du projet ont estimé nécessaire de garantir une certaine mobilité au locataire. Celui-ci peut être amené à quitter son logement pour des raisons diverses (mariage, divorce, naissance, perte ou changement d'emploi, construction ou achat d'un autre logement,...) et il n'est pas sain que le bailleur puisse l'obliger à rester contre son gré, sans d'ailleurs retirer aucun avantage de cette situation.

Het voorlaatste lid van paragraaf 2 bepaalt dat indien de redenen voor de opzegging niet worden verwezenlijkt, de huurder recht heeft op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

De verhuurder is die vergoeding eveneens verschuldigd wanneer bijvoorbeeld de ingeroepen reden de bewoning van het goed door een verwante van de verhuurder is en door de schuld van de verwante het goed door deze laatste niet wordt bewoond.

Ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd door een fout van een van de medecontractanten

Het lijkt niet nodig er in de nieuwe afdeling nogmaals op te wijzen dat aan de huurovereenkomst een einde kan worden gemaakt wanneer een van de partijen haar verplichtingen niet nakomt. Die regel is reeds gesteld in artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek onder het hoofdstuk "Algemene bepalingen", dat op het stuk van de huurovereenkomsten het algemene beginsel van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek toepast.

§ 3. — Vervroegde verbreking

Samen met paragraaf 5 van hetzelfde artikel is deze bepaling de regel die de verhuurder met betrekking tot de wettelijke huurovereenkomst werkelijk uit zijn veel te strenge keurslijf bevrijdt.

Zij verleent aan de verhuurder de mogelijkheid, indien de overeenkomst zulks niet uitsluit, om op ieder tijdstip aan de overeenkomst een einde te maken, mits een vergoeding wordt betaald en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden.

Met betrekking tot die vergoeding zijn drie bedragen vastgesteld, die afnemen naargelang het einde van de overeenkomst nadert.

Het betrekkelijk hoge bedrag van de vergoeding is de prijs welke voor die vrijheid van handelen moet worden betaald. Een zodanig hoge vergoeding is vastgesteld om de verhuurder af te schrikken die niet over een ernstige reden beschikt om aan de huurovereenkomst een einde te maken, alsook om de huurder te vergoeden voor het nadeel dat deze vervroegde verbreking voor hem meebrengt.

§ 4. — Verbreking door de huurder

De auteurs van het ontwerp hebben het noodzakelijk geacht om aan de huurder een zekere bewegingsvrijheid te verlenen. Deze laatste kan om verschillende redenen (huwelijk, scheiding, geboorte, verlies of verandering van betrekking, bouw of aankoop van een andere woning, ...) ertoe worden gebracht zijn woning te verlaten en het is niet logisch dat de verhuurder hem kan verplichten tegen zijn wil in het gehuurde goed te blijven zonder overigens bij die toestand enig voordeel te hebben.

Le preneur pourra donc résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Ce délai devrait suffire pour permettre au bailleur de trouver un nouveau locataire.

Tout bail qui prend fin entraîne habituellement, dans le chef du bailleur qui souhaite relouer le bien, des frais normaux de remise en état occasionnés par l'usure locative, qui sont d'autant plus élevés que les changements de locataires sont fréquents.

En contrepartie de la faculté donnée au locataire de résilier le bail à tout moment, le projet prévoit donc, en faveur du bailleur, le droit à une indemnité si la résiliation a lieu au cours du premier triennat de la première période de neuf ans. Cette indemnité est d'autant plus élevée que la résiliation intervient rapidement.

§ 5. — Baux de courte durée

Par dérogation au régime légal de neuf ans, les parties ont la faculté de conclure un bail d'une durée qui ne peut excéder trois ans.

De même, un bail d'une durée inférieure à trois ans peut également être prorogé entre les mêmes parties jusqu'à atteindre une durée de trois ans. Il peut également être renouvelé, mais nécessairement aux mêmes conditions, ce qui peut être assimilé à une prorogation.

Cette disposition permet au bailleur de louer son bien même s'il envisage de le reprendre dans un avenir très limité ou de conclure un "bail à l'essai" avec son locataire s'il craint de s'engager tout de suite pour une trop longue période.

Ce bail de courte durée est une exception au régime légal. Il doit être établi obligatoirement par écrit. A défaut d'écrit, le bail est valable, mais il est conclu pour une durée de neuf ans.

En outre, pour éviter la généralisation de baux de courte durée qui permettraient de contourner la loi, l'alinéa 2 du paragraphe 5 prévoit qu'un tel bail ne peut être conclu que pour une durée maximale de trois ans entre les mêmes parties. Si, à l'expiration d'une période d'occupation de trois ans, le preneur est laissé dans les lieux, même en vertu d'un nouveau bail, ce bail est présumé avoir été conclu dès l'origine pour une durée de neuf années.

De huurder kan derhalve met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden op ieder tijdstip een einde maken aan de huurovereenkomst. Die termijn zou moeten volstaan om aan de verhuurder de mogelijkheid te bieden een nieuwe huurder te vinden.

Op het einde van iedere huurovereenkomst heeft de verhuurder die het goed opnieuw wenst te verhuren, gewoonlijk kosten om de herstellingswerken uit te voeren die als gevolg van de slijtage van het verhuurde goed moeten worden uitgevoerd. Die kosten moeten bovendien worden betaald iedere keer dat een nieuwe huurder in het goed komt.

Ter compensatie van de aan de huurder verleende mogelijkheid om de huurovereenkomst op ieder tijdstip te beëindigen, heeft de verhuurder op grond van het ontwerp recht op een vergoeding indien de overeenkomst wordt beëindigd tijdens de eerste driejarige periode van de eerste termijn van negen jaar. Die vergoeding is hoger naarmate de verbreking vlugger plaatsvindt.

§ 5. — Huurovereenkomsten met een korte duur

In afwijking van de wettelijke negenjarige regeling beschikken de partijen bij het aanvaarden van hun contractuele relaties over de mogelijkheid een huurovereenkomst te sluiten voor een termijn die drie jaar niet mag te boven gaan.

Zo ook kan een huurovereenkomst met een duur van minder dan drie jaar tussen dezelfde partijen eveneens worden verlengd zonder dat daarbij een termijn van drie jaar wordt te boven gegaan. Hij kan eveneens hernieuwd worden, maar noodzakelijkerwijze volgens dezelfde voorwaarden, hetgeen gelijk kan worden gesteld met een verlenging.

Die bepaling maakt het de verhuurder mogelijk zijn goed te verhuren zelfs indien hij voornemens is binnen afzienbare tijd terug in het genot van zijn goed te komen of indien hij met zijn huurder een "huurovereenkomst op proef" wenst te sluiten wanneer hij ervoor terugschrikt om onmiddellijk een verbintenis met een langere duur aan te gaan.

De huurovereenkomst met korte duur vormt een uitzondering op de wettelijke regeling. Zij moet verplicht bij geschrift wordt vastgelegd. Bij gebreke van een dergelijk geschrift is de huurovereenkomst geldig, maar is zij aangegaan voor een periode van negen jaar.

Ten einde een veralgemening van de huurovereenkomsten met korte duur te voorkomen, waardoor de wet zou kunnen worden omzeild, bepaalt het tweede lid van paragraaf 5 dat een dergelijke huurovereenkomst tussen dezelfde partijen slechts voor een maximale duur van drie jaar kan worden gesloten. Indien na beëindiging van een periode van 3 jaar bewoning de huurder in het goed wordt gelaten, zelfs op grond van een nieuwe huur, wordt deze overeenkomst geacht van het begin af aan te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De même, un nouveau bail conclu entre les mêmes parties à l'expiration d'une période d'occupation de trois ans ne peut l'être que pour une période de neuf ans.

Enfin, il convient bien de préciser que cette faculté pour les parties, de conclure un bail de courte durée peut cependant être utilisée même à l'expiration d'un bail de neuf ans, et n'est donc pas limitée à l'hypothèse d'un "premier bail". Elle peut être renouvelée entre les mêmes parties, mais à l'expiration alors, chaque fois, d'une occupation de neuf ans.

§ 6. — Baux de longue durée

Afin de respecter le plus possible la liberté des parties lorsqu'elle sert leurs intérêts respectifs, la loi autorise également la conclusion de baux d'une durée supérieure à neuf ans.

Un tel bail prend fin à l'échéance prévue, dans les conditions prévues aux alinéas 3 et 4.

Le bailleur dispose cependant également du droit de mettre fin à ce bail dans les conditions prévues à l'article 3 :

— il peut mettre fin au bail conformément à l'article 3, § 2, à l'expiration de chaque triennat, c'est-à-dire après 3, 6, 9, 12, 15, 18, ... ans d'occupation;

— il bénéficie également de la faculté prévue à l'article 3, paragraphe 3, de mettre fin au bail anticipativement moyennant le versement d'une indemnité, dont le montant varie en fonction de la durée d'occupation déjà réalisée (12 mois, 9 mois ou 6 mois de loyer).

L'alinéa 2 du paragraphe 6 prévoit que l'indemnité due par le bailleur qui met fin au bail avant l'échéance prévue mais après neuf ans, est égale à l'indemnité due lorsque la résiliation intervient au cours du troisième triennat (c'est-à-dire égale à 6 mois de loyer).

Art. 4

Cession du bail et sous-location

§ 1^{er}. La cession d'un bail que, dans ses dispositions actuelles, le Code civil autorise à défaut de clause contraire, peut entraîner, sur le plan des règles qui s'y appliquent et des droits du bailleur, des conséquences très importantes, si le bail porte sur la résidence principale du preneur ou sur celle du cessionnaire.

La complexité des solutions envisageables pour remédier à ces inconvénients, disproportionnée par

Een nieuwe huurovereenkomst kan na beëindiging van een periode van bewoning na drie jaar tussen dezelfde partijen slechts worden gesloten voor een periode van negen jaar.

Tot slot moet nader worden bepaald dat de partijen van de mogelijkheid om een huurovereenkomst met korte duur te sluiten zelfs na verloop van een huurovereenkomst van negen jaar gebruik kunnen maken, en die mogelijkheid derhalve niet is beperkt tot het sluiten van een "eerste" huurovereenkomst. Zij kan tussen dezelfde partijen worden vernieuwd, maar dan alleen na het verstrijken van een periode van bewoning van negen jaar.

§ 6. — Huurovereenkomsten met een lange duur

Ten einde zoveel mogelijk rekening te houden met de vrijheid van de partijen wanneer die hun respectieve belangen dient, staat de wet eveneens toe dat huurovereenkomsten met een duur van meer dan negen jaar worden gesloten.

Een dergelijke huurovereenkomst neemt een einde op de voorziene vervaldag, onder de voorwaarden bepaald in het derde en het vierde lid.

De verhuurder heeft evenwel ook het recht om de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 3 :

— hij kan overeenkomstig artikel 3, § 2, de huurovereenkomst beëindigen na het verstrijken van iedere driejarige periode, d.w.z. na 3, 6, 9, 12, 15, 18,... jaren bewoning;

— hij heeft ook het recht om overeenkomstig artikel 3, paragraaf 3, vroegtijdig de huurovereenkomst te beëindigen mits hij een vergoeding betaalt, waarvan het bedrag afhankelijk is van de reeds verlopen duur van de overeenkomst (12, 9 of 6 maanden huur).

Het tweede lid van paragraaf 6 bepaalt dat de vergoeding die de verhuurder verschuldigd is wanneer hij vóór de vastgelegde vervaldag, maar na negen jaar de huurovereenkomst beëindigt, gelijk is aan de vergoeding die verschuldigd is wanneer de overeenkomst wordt verbroken tijdens de derde driejarige periode (d.w.z. gelijk aan zes maanden huur).

Art. 4

Overdracht van huur en onderhuur

§ 1. De overdracht van een huurovereenkomst die op grond van de huidige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek is toegestaan, tenzij anders is bepaald, kan op het stuk van de regels die erop van toepassing zijn en met betrekking tot de rechten van de verhuurder zware gevolgen hebben indien de huurovereenkomst betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder of op die van de overnemer.

De complexiteit van de in overweging genomen oplossingen om die ongemakken te verhelpen, welke

rapport à l'intérêt que la cession peut représenter pour le preneur dans un régime légal qui lui permet de quitter facilement les lieux, a conduit les auteurs du projet à préférer l'interdiction pure et simple de toute cession.

§ 2. La faculté de sous-louer le bien loué est surtout intéressante lorsque le locataire ne peut se dégager facilement des obligations du bail. Elle le sera moins après l'adoption de ce projet étant donné la facilité avec laquelle il permet le départ du preneur. Mais il reste souhaitable d'autoriser la sous-location notamment pour les cas où le preneur désire seulement sous-louer une partie de l'habitation qu'il occupe (parce que, par exemple, sa famille s'est réduite à la suite d'un décès, d'un divorce, du mariage, ou du départ d'un enfant,...).

D'autre part, les auteurs du projet ont eu le souci d'éviter que des bailleurs ne contournent les nouvelles dispositions impératives en organisant des sous-locations fictives portant sur des biens affectés au logement principal du sous-locataire.

C'est pourquoi le projet de loi autorise la sous-location portant sur un logement principal et dispose que les nouvelles règles impératives s'y appliqueront en la soumettant toutefois à un régime strict destiné à protéger le bailleur principal :

— aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être sous-loué en vue de servir de résidence principale du locataire sans autorisation du bailleur;

— la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir;

— la résiliation du bail principal par le bailleur entraîne automatiquement la résiliation de la sous-location.

Le sous-locataire est protégé dans la mesure où :

— il bénéficie pour l'essentiel du régime légal;
— le preneur principal est tenu de l'informer de sa qualité et de l'étendue de ses droits;

— lorsque le preneur principal met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de lui notifier un congé de trois mois au moins et de lui verser une indemnité au moins équivalente à trois mois de loyer.

§ 3. Toute méconnaissance par le preneur principal de l'une de ses obligations légales se résoudra par le versement de dommages et intérêts au bailleur principal et au sous-locataire ou au cessionnaire du bail.

niet in verhouding is tot het belang van de overdracht voor de huurder in het kader van een wettelijke regeling die hem de mogelijkheid biedt het gehuurde goed gemakkelijk te verlaten, heeft de auteurs van het ontwerp ertoe gebracht elke overdracht eenvoudigweg te verbieden.

§ 2. Het recht om het gehuurde goed onder te verhuren is vooral interessant indien de huurder zich niet gemakkelijk van de verplichtingen van de huurovereenkomst kan vrijmaken. Dat recht wordt minder interessant na de goedkeuring van dit ontwerp aangezien het de huurder de mogelijkheid biedt gemakkelijk het goed te verlaten. Het blijft niettemin wenselijk de onderhuur toe te staan, inzonderheid voor de gevallen waarin de huurder wenst slechts een gedeelte van de goed dat hij bewoont, onder te verhuren (omdat bijvoorbeeld zijn gezin kleiner is geworden ingevolge een overlijden, een echtscheiding, een huwelijk, of het vertrek van een kind, ...).

De auteurs van het ontwerp hebben tevens willen voorkomen dat verhuurders de nieuwe bepalingen van dwingende aard omzeilen door vormen van fictieve onderhuur tot stand te brengen, die betrekking hebben op goederen bestemd tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder.

Daarom is op grond van het ontwerp van wet de onderhuur die betrekking heeft op een hoofdverblijfplaats toegestaan en wordt in dat ontwerp bepaald dat de nieuwe regels van dwingende aard daarop van toepassing zijn. Met het oog op de bescherming van de hoofdverhuurder wordt de onderhuur evenwel aan een strikte regeling onderworpen :

— geen gebouw of gedeelte van een gebouw kan, ten einde te dienen als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden onderverhuurd zonder toestemming van de verhuurder;

— de duur van de onderhuur kan de nog resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst niet te boven gaan;

— de verbreking van de hoofdhuurovereenkomst door de verhuurder heeft automatisch de verbreking van de onderhuur tot gevolg.

De onderhuurder is in die zin beschermd dat :

— hij grotendeels de wettelijke regeling geniet;
— de hoofdhuurder ertoe gehouden is hem van zijn hoedanigheid en de omvang van zijn rechten op de hoogte te brengen;

— de hoofdhuurder die vroegtijdig een einde aan de huurovereenkomst maakt, de onderhuurder een opzegging van ten minste drie maanden moet geven en hem een vergoeding moet betalen die ten minste gelijk is aan drie maanden huur.

§ 3. Iedere miskennis door de hoofdhuurder van één van zijn wettelijke verplichtingen zal tot gevolg hebben dat hij aan de hoofdverhuurder en aan de onderhuurder, of aan de overnemer van de huurovereenkomst een schadevergoeding moet betalen.

Art. 5

Précompte immobilier

Cet article insère dans la nouvelle section II le prescrit de l'article 8 de la loi du 22 décembre 1989 que l'article 11 de ce projet abroge.

Désormais cette disposition ne concernera que les baux portant sur la résidence principale du preneur.

Elle ne s'appliquera qu'aux baux conclus après l'entrée en vigueur de la loi, étant entendu que l'article 8 de la loi du 22 décembre 1989 demeure applicable aux baux conclus sous son empire, jusqu'à leur expiration, puisque le bailleur ne pourrait en cours de bail, modifier unilatéralement les obligations du preneur telles qu'elles découlent, sur ce point, du prescrit impératif de cette loi.

La finalité de cet article est la même que celle de l'article 8 de la loi de 1989. Le preneur qui signe un contrat de bail doit d'emblée connaître la portée exacte des obligations qui sont les siennes en vertu du contrat, parmi lesquelles le montant du loyer et des frais et charges éventuels. Il ne lui incombe pas de se renseigner sur le montant d'un impôt dont l'assiette est constituée d'un bien qui ne lui appartient pas. Et il ne paraît pas sain d'autoriser que le bailleur puisse exiger de lui l'exécution d'une obligation fort peu détaillée dans le bail et sujette à modifications quant à son importance exacte.

Art. 6

Indexation

Actuellement, l'indexation ne peut être appliquée, conformément aux règles établies par l'article 1728bis du Code civil, que si elle a été convenue par contrat.

En ce qui concerne les contrats verbaux, il est évidemment très difficile de prouver que les parties ont convenu que le loyer serait indexé, ou qu'il ne le serait pas. Le fait qu'une indexation ait été régulièrement appliquée peut démontrer l'existence d'un accord relatif à l'adaptation. Mais cette solution n'est guère sûre.

En ce qui concerne les contrats écrits, cet accord sur l'indexation se produit normalement par l'insertion d'une clause d'indexation dans le contrat. En l'absence d'une telle clause, le loyer n'est normalement pas indexé.

Déjà la loi du 22 décembre 1989 avait, en ce qui concerne les baux écrits prorogés, dérogé à ce principe, en autorisant l'adaptation du loyer au coût de la

Art. 5

Onroerende voorheffing

Dit artikel voegt in de nieuwe afdeling II de bepaling in van artikel 8 van de wet van 22 december 1989, dat door artikel 11 van dit ontwerp wordt opgeheven.

Voortaan zal die bepaling uitsluitend betrekking hebben op de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Zij zal slechts van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die zijn gesloten na de inwerkingtreding van de wet, terwijl artikel 8 van de wet van 22 december 1989 uiteraard van toepassing blijft op de huurovereenkomsten gesloten onder de gelding van die wet, zulks tot beëindiging van de overeenkomst aangezien de verhuurder tijdens de duur ervan niet alleen de beslissing kan nemen om de verplichtingen van de huurder te wijzigen overeenkomstig de ter zake geldende wetsbepalingen van dwingende aard.

Dit artikel heeft hetzelfde doel als artikel 8 van de wet van 1989. De huurder die een huurovereenkomst ondertekent moet dadelijk de juiste draagwijdte kennen van de verplichtingen die hem op grond van de overeenkomst zijn opgelegd, zoals onder meer de huurprijs en het bedrag van eventuele kosten en lasten. Hij moet zich niet laten inlichten over het bedrag van een belasting waarvan de grondslag wordt gevormd door een goed dat hem niet toebehoort. Tevens lijkt het niet verstandig toe te staan dat de verhuurder kan eisen dat de huurder een verplichting nakomt die in de huurovereenkomst onnauwkeurig is omschreven en die met betrekking tot de juiste omvang ervan onderhevig is aan wijzigingen.

Art. 6

Indexatie

Thans kan de indexatie overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek slechts worden toegepast indien zulks in de huurovereenkomst is bedongen. Wat de mondelinge overeenkomsten betreft, kan uiteraard erg moeilijk worden bewezen dat de partijen overeengekomen zijn de huurprijs te indexeren of zulks niet te doen. Het feit dat de indexatie regelmatig is toegepast, kan erop wijzen dat is overeengekomen de huurprijs aan de indexschommelingen aan te passen. Dit is ter zake evenwel geen betrouwbare oplossing.

Met betrekking tot de schriftelijke overeenkomsten blijkt het akkoord betreffende de indexatie uit de invoeging van een indexeringsclausule in de huurovereenkomst. Bij gebreke van een dergelijk beding wordt de huurprijs normaal gezien niet geïndexeerd.

De wet van 22 december 1989 was met betrekking tot de verlengde schriftelijke huurovereenkomsten reeds afgeweken van dit beginsel door toe te staan dat

vie, même si une telle adaptation n'était pas prévue au contrat.

La loi en projet autorise, pour tous les contrats qu'elle vise, l'adaptation du loyer au coût de la vie, et cela même si elle n'a pas été convenue entre les parties.

Cette disposition non seulement clarifie la portée exacte des obligations du preneur en cas de bail verbal, mais surtout, aligne le revenu que constitue pour le bailleur le loyer qu'il perçoit, sur l'ensemble des autres revenus, qu'il est désormais convenu d'indexer.

Par contre, la clause par laquelle les parties ont expressément exclu, par écrit, l'indexation du loyer, est parfaitement valable. Une telle clause peut être justifiée par des raisons qui sont personnelles aux parties et dans lesquelles il n'appartient pas au législateur de s'immiscer.

Art. 7

Révision du loyer et des charges

§ 1^{er}. Comme l'explique déjà la partie générale de cet exposé, les auteurs du projet ont tenté de réaliser un équilibre entre l'objectif qu'ils s'étaient fixé de garantir la stabilité et la sécurité juridique du locataire, et le double objectif d'assurer la liberté du marché locatif et la juste rémunération des investisseurs.

L'allongement de la durée de bail justifie que, en contrepartie, le loyer puisse être adapté, non seulement en fonction des fluctuations du coût de la vie mais également pour tenir compte d'une modification de la valeur locative du bien.

Le texte de l'alinéa premier consacre, dans cette matière, l'accord des parties. Mais, pour éviter des variations intempestives, un encadrement est nécessaire, qui exige que les augmentations puissent être soumises au contrôle du juge en cas de désaccord, à qui la loi impose l'application de certains critères d'appréciation.

L'augmentation et la diminution de la valeur locative ne seront prises en considération par le juge que si elles atteignent 20 p.c. du loyer exigible. Le texte exige du demandeur qu'il fasse état de "circonstances nouvelles". Les termes choisis sont à dessein imprécis, car cette condition se veut très large. Ainsi, une diminution du montant du loyer pourrait être justifiée

de la hausse du loyer, si la baisse du loyer est due à une diminution de la valeur locative, si la baisse du loyer est due à une diminution de la valeur locative, si la baisse du loyer est due à une diminution de la valeur locative.

Het ontwerp van wet staat voor alle overeenkomsten waarop het betrekking heeft toe dat de huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud, zelfs indien zulks niet was overeengekomen tussen de partijen.

Die bepaling brengt niet alleen duidelijkheid inzake de juiste omvang van de verplichtingen van de huurder bij een mondeling gesloten overeenkomst, maar brengt vooral het inkomen, dat de huurprijs voor de verhuurder vormt, in overeenstemming met het geheel van de andere inkomens, waarvan is overeengekomen ze voortaan te indexeren.

Het beding waarbij de partijen bij geschrift uitdrukkelijk hebben uitgesloten dat de huurprijs zal worden geïndexeerd, is daarentegen volstrekt geldig. Een dergelijk beding kan worden verantwoord op grond van redenen die voor de partijen een persoonlijk karakter hebben, waarin het de wetgever niet toekomt tussenbeide te komen.

Art. 7

Herziening van de huurprijs en van de lasten

§ 1. Zoals reeds is verduidelijkt in het algemene gedeelte van deze memorie, hebben de auteurs van het ontwerp gepoogd een evenwicht tot stand te brengen tussen enerzijds de doelstelling om de stabiliteit en de rechtszekerheid van de huurder te waarborgen en anderzijds het tweeledige doel dat erin bestaat de vrijheid van de huurmarkt te waarborgen en ervoor te zorgen dat de investeerders op de juiste wijze worden beloond.

Het is verantwoord dat als compensatie van de mogelijkheid tot verlenging van de duur van de huurovereenkomst, de huurprijs kan worden aangepast, niet alleen op grond van de schommelingen betreffende de kosten van levensonderhoud maar tevens op grond van een wijziging van de huurwaarde van het goed.

De tekst van het eerste lid bekrachtigt ter zake de overeenkomst tussen de partijen, maar ten einde ongepaste wijzigingen te voorkomen is het noodzakelijk in een bepaling te voorzien, die voorschrijft dat de verhogingen bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen moeten worden onderworpen aan het toezicht van de rechter aan wie door de wet de toepassing van bepaalde beoordelingscriteria wordt opgelegd.

De verhoging of de verlaging van de huurwaarde worden door de rechter slechts in aanmerking genomen indien zij 20 % van de eisbare huurprijs bedragen. De tekst verlangt van de verzoeker dat hij gewag maakt van "nieuwe omstandigheden". Er is bewust gekozen voor een vaag begrip omdat deze voorwaarde zeer ruim moet worden opgevat. Zo kan een verlaging van

par la détérioration de l'état de l'immeuble. Tandis qu'une demande tendant à la révision à la hausse du loyer pourrait notamment être fondée sur des éléments tels que l'augmentation du précompte immobilier, l'évolution du marché, toute amélioration de l'environnement du bien et, de façon générale, toute plus-value apportée au bien, dont le preneur peut jouir, et dont il paraît logique de permettre au bailleur de retirer avantage. Une augmentation de 10 p.c. de la valeur locative est cependant suffisante pour justifier une augmentation de loyer, lorsqu'elle résulte de travaux effectués par le bailleur, à ses frais, dans le bien loué.

Cette dernière disposition participe de l'encouragement que les pouvoirs publics entendent apporter aux efforts de rénovation et de modernisation du parc immobilier.

Les deux derniers alinéas du paragraphe sont directement inspirés de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux. Il est à noter toutefois qu'à la différence du projet, cette loi rend l'intervention du juge obligatoire pour toute révision du montant du loyer.

§ 2. Pour les mêmes raisons, il convient d'éviter que le montant des frais et charges forfaitaires, par son caractère en principe immuable, ne conduise à léser l'une ou l'autre partie parce qu'il ne correspondrait plus du tout au bout de quelques années, à la réalité des dépenses qu'il est censé couvrir.

A la demande de l'une des parties, les frais et charges forfaitaires doivent pouvoir être convertis en frais et charges réels.

Lorsque la conversion n'est pas possible, pour des raisons pratiques ou techniques (l'absence de compteurs séparés par exemple), la révision peut être effectuée sous le contrôle du juge qui tient notamment compte de l'évolution des dépenses réelles, sujettes à des fluctuations (dues à une modification de la composition de la famille par exemple, ou à des absences plus ou moins fréquentes,...).

Art. 8

Bail à la rénovation

Il arrive souvent qu'un locataire accepte ou même propose au bailleur de réaliser dans les lieux loués un certain nombre de travaux mineurs ou, au contraire, très importants.

De telles initiatives sont souhaitables; elles bénéficient tant au locataire qu'au bailleur et contribuent à l'amélioration du parc immobilier. Il importe, pour ces raisons, de les encourager.

Or, les dispositions du projet, relatives à la durée du bail, à la faculté de résiliation dans le chef du bailleur,

de la huurprijs gerechtvaardigd worden door de verslechtering van de toestand van het gebouw. Een verzoek tot verhoging van de huurprijs zou onder meer kunnen gegrond zijn op een verhoging van de onroerende voorheffing, de ontwikkeling van de markt, enige verbetering van de omgeving rond het goed en in het algemeen op iedere verbetering die aan het goed wordt aangebracht, waarvan de huurder kan genieten en die aan de verhuurder dan ook logischerwijs voordeel mag opleveren. Een verhoging van de huurwaarde met 10 % volstaat evenwel om een verhoging van de huurprijs te rechtvaardigen indien zij het gevolg is van werken die door de verhuurder op eigen kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd.

Deze bepaling draagt bij tot de doelstelling van de overheid om de inspanningen op het stuk van renovatie en modernisering van het woningbestand aan te moedigen.

De laatste twee leden van de paragraaf zijn rechtstreeks ingegeven door artikel 6 van de wet op de handelshuurovereenkomsten. Er moet evenwel worden opgemerkt dat die wet, in tegenstelling tot het ontwerp, voor iedere herziening van de huurprijs de tussenkomst van de rechter verplicht maakt.

§ 2. Om dezelfde redenen moet worden voorkomen dat het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten, dat uit zijn aard in beginsel onveranderlijk is, er niet toe leidt dat de ene of de andere partij wordt benadeeld omdat het bedrag na verloop van enige jaren in het geheel niet meer zou overeenstemmen met de uitgaven die het geacht wordt te dekken.

Op verzoek van één der partijen moeten de forfaitaire kosten en lasten kunnen worden omgezet in werkelijke kosten en lasten.

Indien een dergelijke omzetting om praktische of technische redenen (bijvoorbeeld een gebrek aan afzonderlijke meters) niet mogelijk is, kan de herziening plaatsvinden onder toezicht van een rechter, die onder meer rekening moet houden met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven, welke aan schommelingen onderhevig zijn (bijvoorbeeld als gevolg van een wijziging in de samenstelling van het gezin of ingevolge tamelijk veel voorkomende afwezigheden, ...).

Art. 8

Huurovereenkomst met renovatie

Het komt vaak voor dat een huurder aanvaardt of zelfs aan de verhuurder voorstelt om in het gehuurde goed een aantal kleinere of, integendeel, zeer grote werken uit te voeren.

Dergelijke initiatieven zijn nuttig; zij komen zowel de huurder als de verhuurder ten goede en dragen bij tot de verbetering van het woningbestand. Het is derhalve belangrijk die initiatieven aan te moedigen.

De bepalingen van het ontwerp met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst, het recht tot ver-

et à la révision du loyer, en ce qu'elles seront impératives, ne présentent pas une souplesse suffisante pour autoriser entre les parties des arrangements permettant au bailleur d'offrir au preneur une contrepartie équitable aux travaux que celui-ci exécute à ses frais. Cette contrepartie consistera le plus souvent, en effet, soit en une diminution du montant du loyer, soit en la renonciation par le bailleur à la faculté de demander une révision du loyer, ou à la faculté de résilier le bail, éventuellement même à l'expiration d'une période de neuf années, soit dans le cumul de ces divers facteurs.

L'article 8 n'a d'autre but que d'autoriser des dérogations à certains articles impératifs de la loi lorsqu'elles sont justifiées par la conclusion de ce qu'il est convenu d'appeler un "bail à la rénovation", quelle que soit l'importance des travaux envisagés. Il serait en fait souhaitable que les parties qui entendent faire usage de cette possibilité précisent clairement dans un accord écrit les modalités particulières de celui-ci afin d'éviter toute contestation ultérieure sur sa portée exacte. Mais cette suggestion est laissée à leur entière appréciation. Le seul objectif de cette disposition de l'article 8 est de rendre possible la négociation d'un tel accord entre les parties.

Art. 9

Opposabilité

Trois circonstances peuvent conférer au bail conclu sous seing privé une date certaine qui le rend opposable aux tiers :

- l'enregistrement
- la mort de l'un de ceux qui l'a souscrit
- la constatation de sa substance dans un acte dressé par un officier public.

Ainsi en décide l'article 1328 du Code civil, applicable à tout acte sous seing privé.

La dernière circonstance citée est rarissime. La deuxième est le fruit du hasard. La première, et la plus fréquente, est inapplicable aux baux verbaux. La formalité de l'enregistrement est du reste relativement peu respectée nonobstant son caractère obligatoire en ce qui concerne les baux écrits. La raison en est que le bailleur ne retire aucun intérêt de cette formalité et que le locataire, à qui le bail impose le plus souvent de l'accomplir, soit en ignore le caractère obligatoire, soit en présume le coût élevé, soit, le plus souvent, ignore la protection qu'elle lui confère ou,

breking ervan door de verhuurder en betreffende de herziening van de huurprijs, die van dwingende aard zijn, zijn niet voldoende soepel om afspraken tussen de partijen toe te staan, die aan de verhuurder de mogelijkheid bieden aan de huurder een tegenprestatie voor te stellen die in overeenstemming is met de werken die deze laatste op zijn kosten uitvoert. Als tegenprestatie zal de verhuurder in de meeste gevallen immers hetzij de huurprijs verlagen, hetzij afzien van het recht om een herziening van de huurprijs te vragen of van het recht een einde aan de huurovereenkomst te maken, eventueel zelfs na beëindiging van een periode van negen jaar. Ook een combinatie van de drie voornoemde tegenprestaties is mogelijk.

Artikel 8 heeft slechts tot doel op sommige wetsebepalingen van dwingende aard afwijkingen toe te staan indien deze gerechtvaardigd zijn door het sluiten van wat in het algemeen een "huurovereenkomst met renovatie" wordt genoemd, zulks ongeacht de belangrijkheid van de voorgenomen werken. Het is inderdaad wenselijk dat de partijen die voornemens zijn van die mogelijkheid gebruik te maken, in een geschreven overeenkomst duidelijk de bijzondere modaliteiten van een dergelijke huurovereenkomst vastleggen, ten einde later onenigheid over de juist draagwijdte ervan te voorkomen. Dit wordt evenwel aan hun persoonlijke beoordeling overgelaten. De enige doelstelling van deze bepaling van artikel 8 is te voorzien in de mogelijkheid dat tussen de partijen over een dergelijke overeenkomst wordt onderhandeld.

Art. 9

Tegenstelbaarheid

Op grond van de drie volgende voorwaarden kan aan de onderhandse huurovereenkomst een vaste dagtekening worden gegeven, zodat zij aan derden kan worden tegengeworpen :

- registratie;
- overlijden van één der ondertekenaars;
- vaststelling van de hoofdinhoud in een akte opgemaakt door een openbaar ambtenaar.

Zo is bepaald in artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek dat van toepassing is op alle onderhandse huurovereenkomsten.

De laatste voorwaarde vindt slechts zelden toepassing. De tweede is afhankelijk van het toeval. De eerste omstandigheid, die het vaakst voorkomt, is niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten. De formaliteit van het registreren van de overeenkomst wordt overigens slechts zelden vervuld, hoewel de registratie van schriftelijke overeenkomsten verplicht is. De reden daarvoor is dat de verhuurder geen belang heeft bij het vervullen van die formaliteit en dat de huurder, aan wie de vervulling van die formaliteit in het merendeel van de gevallen

plutôt, ignore qu'un bail à durée déterminée ne le protège guère en cas d'aliénation de l'immeuble.

N'est-il pas choquant en réalité, au nom de la protection des tiers - légitimes, mais que d'autres voies pourraient servir plus adéquatement - de faire dépendre la protection du logement du respect d'une obligation à caractère purement fiscal, souvent ignorée, en tout cas largement méconnue, voire impossible (en cas de bail verbal) ?

Afin d'assumer l'effectivité de la protection qu'il confère au bail portant sur le logement des preneurs, le projet de loi déroge aux principes généraux relatifs à l'opposabilité du bail, qui n'est plus liée uniquement à la détermination d'une date certaine.

Si un bail n'a pas date certaine, le preneur pourra néanmoins se prévaloir, à l'égard des tiers, de l'existence de son bail s'il porte sur sa résidence principale, et de l'ensemble des dispositions impératives de la loi qui s'y appliquent. Seules les conditions particulières propres au contrat ne pourront être opposées aux tiers.

L'article 9 de la loi en projet n'a donc pas pour effet de donner date certaine au bail, mais de lui conférer l'opposabilité qui en droit commun ne pourrait être dissociée de l'existence d'une date certaine.

L'enregistrement des baux écrits demeure obligatoire et il reste intéressant pour le preneur de conférer une date certaine à son bail, non seulement pour le rendre entièrement opposable aux tiers, y compris dans ses dispositions supplétives, mais également pour lui assurer une protection en cas d'aliénation de l'immeuble.

En effet, le deuxième alinéa de l'article 9 de la section en projet réserve à l'acquéreur d'un immeuble loué le droit de mettre fin au bail qui n'a pas de date certaine ou qui a date certaine mais prévoit la faculté d'expulsion par l'acquéreur, moyennant le versement d'une indemnité suffisante, à tout moment et sans motifs (par analogie aux droits du bailleur).

Cette faculté de résiliation ne peut être exercée par l'acquéreur qu'à la condition qu'il notifie son préavis au preneur dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété.

door de huurovereenkomst wordt opgelegd, ofwel niet weet dat het om een verplichting gaat, ofwel meent dat zij hoge kosten meebrengt, ofwel, en dat is meestal het geval, niet weet welke bescherming de vervulling van die formaliteit hem biedt of niet weet dat een huurovereenkomst met bepaalde duur hem niet beschermt in geval van verkoop van het gebouw.

Is het inderdaad niet ergerlijk dat de bescherming van de woning in naam van de bescherming van derden - die weliswaar een wettig belang hebben maar die op een andere wijze beter zouden kunnen worden gediend - afhankelijk wordt gemaakt van de nakoming van een verplichting van louter fiscale aard, die vaak onbekend is, in ieder geval in grote mate miskend is, of die onmogelijk kan worden vervuld (bij mondelinge huurovereenkomsten) ?

Ten einde de bescherming die het ontwerp van wet op grond van de huurovereenkomst betreffende de woning aan de huurder wil verlenen, doeltreffend te organiseren, wijkt dit ontwerp af van de algemene beginselen inzake tegenstelbaarheid van de huurovereenkomst, die niet langer uitsluitend gebonden is aan de vaste dagtekening.

Indien een huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, kan de huurder zich ten aanzien van derden toch nog beroepen op zijn huurovereenkomst indien deze betrekking heeft op zijn hoofdverblijfplaats, alsook op alle wetsbepalingen van dwingende aard die op die overeenkomst van toepassing zijn. Alleen de bijzondere voorwaarden eigen aan de overeenkomst kunnen niet aan derden worden tegengesteld.

Artikel 9 van het ontwerp van wet heeft derhalve niet tot gevolg dat aan de huurovereenkomst een vaste dagtekening wordt gegeven, maar maakt de overeenkomst tegenstelbaar, wat in het gemeen recht niet mogelijk zou zijn zonder het bestaan van een vaste dagtekening.

De registratie van geschreven huurovereenkomsten blijft verplicht en de huurder heeft er dan ook belang bij ervoor te zorgen dat aan zijn huurovereenkomst een vaste dagtekening wordt gegeven, niet alleen ten einde de overeenkomst geheel tegenstelbaar te maken aan derden, ook wat de aanvullende bepalingen betreft, maar tevens ten einde hem te beschermen in geval van verkoop van het gebouw.

Het tweede lid van artikel 9 van deze afdeling in het ontwerp behoudt aan de koper van een gehuurd goed het recht voor een einde te maken aan de huurovereenkomsten die geen vaste dagtekening hebben of die een vaste dagtekening heeft, maar waarin is bepaald dat de koper het recht heeft de huurder op ieder tijdstip en zonder redenen uit het goed te zetten door de storting van een toereikende vergoeding (naar analogie van de rechten van de verhuurder).

Het recht van verbreking kan door de koper slechts worden uitgeoefend op voorwaarde dat hij de huurder kennis geeft van zijn opzegging binnen drie maanden te rekenen vanaf het opmaken van de authentieke akte waarin de wisseling van eigenaar is vastgelegd.

Ce délai est prévu à peine de forclusion. Passé ce délai, l'acquéreur est placé dans la même situation que le bailleur initial. Il doit respecter le bail dans la mesure où il lui est opposable, en raison de sa date certaine ou en application de l'alinéa 1er de l'article 9 de la section en projet.

L'acquéreur qui ne peut invoquer l'un des motifs retenus par l'article 3, §2, peut toujours, au même titre que le bailleur initial dont il "prend la place", faire usage de la faculté reconnue à l'article 3, §3, de mettre fin au bail moyennant le versement d'une indemnité de douze, neuf ou six mois de loyer, selon le cas, et cela, à tout moment.

Lorsque le bail opposable à l'acquéreur n'a pas de date certaine, quelques problèmes pourraient se poser, quant à l'application de la loi, notamment en ce qui concerne la détermination de la date de son entrée en vigueur, et, partant, de la date à laquelle il expire et à laquelle chaque triennat expire, et où le bailleur a la possibilité de résilier le contrat ou de solliciter une modification du montant du loyer.

Dans la pratique, cette preuve pourra se faire, à défaut de contrat écrit, par toute voie de droit de la part et du preneur et de l'acquéreur.

Lorsque la transmission du bien loué résulte d'une vente, il ne faut pas perdre de vue l'application des articles 1626 et suivants du Code civil, relatifs à la garantie d'éviction du vendeur; l'article 1626 en particulier oblige le vendeur à garantir l'acquéreur des charges prétendues sur l'objet de la vente, et non déclarées lors de la vente. L'obligation de renseignement et la responsabilité qu'elle entraîne, qui incombent déjà au vendeur en cas de vente de l'immeuble, acquiert d'autant plus d'importance que les conséquences qui peuvent résulter, pour l'acquéreur, de l'ignorance relative à ses éléments essentiels du bail qui grève le bien loué, sont accrues. Il incombe également au notaire, dans le cadre du devoir d'information qui est le sien, d'attirer l'attention des parties sur les dispositions de la loi, sur l'importance que revêt la communication de ces renseignements par le vendeur à l'acquéreur, et sur les conséquences qui peuvent résulter de la rétention par le vendeur de ces informations, notamment quant au recours possible de l'acquéreur.

Enfin, en cas de litige, le juge se fondera sur les principes généraux du droit des contrats et en particulier sur les articles 1134 et 1135 du Code civil, et sur le principe de l'exécution de bonne foi des contrats.

Die termijn moet op straffe van verval in acht worden genomen. Na verloop van de termijn bevindt de koper zich in dezelfde situatie als de oorspronkelijke verhuurder. Hij moet de huurovereenkomst in acht nemen voor zover deze aan hem tegenstelbaar is op grond van de vaste dagtekening of bij toepassing van het eerste lid van artikel 9 van die afdeling in ontwerp.

De koper die zich niet kan beroepen op één van de redenen omschreven in artikel 3, §2, kan net als de oorspronkelijke verhuurder - in wiens plaats hij komt - gebruik maken van de in artikel 3, §3, bepaalde mogelijkheid om op ieder tijdstip aan de huurovereenkomst een einde te maken mits hij een vergoeding betaalt die naar gelang van het geval gelijk is aan twaalf, negen of zes maanden huur.

Indien de aan de koper tegenstelbare huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, kunnen zich een aantal problemen voordoen op het stuk van de toepassing van de wet, inzonderheid met betrekking tot de vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst en bijgevolg van de datum waarop zij een einde neemt of waarop een driejarige periode is beëindigd, d.w.z. van de data tegen wanneer de verhuurder de overeenkomst kan verbreken of kan vragen dat de huurprijs wordt gewijzigd.

Bij gebreke van een schriftelijke overeenkomst kan dit bewijs in de praktijk worden geleverd door elk rechtsmiddel, zulks zowel door de huurder als door de koper.

Indien het gehuurde goed ingevolge een koop wordt overgedragen, mag de toepassing niet uit het oog worden verloren van artikel 1626 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, die betrekking hebben op de vrijwaring voor uitwinning door de verkoper. Artikel 1626 in het bijzonder verplicht de verkoper ertoe de koper te vrijwaren voor de lasten die iemand beweert op die verkochte zaak te hebben en die bij de koop niet zijn opgegeven. De verplichting tot kennisgeving en de daarmee gepaarde gaande aansprakelijkheid, die reeds bij verkoop van het gebouw op de verkoper rusten, worden des te belangrijker omdat de nadelen die voor de koper kunnen voortvloeien uit zijn onwetendheid betreffende deze fundamentele bestanddelen van de huurovereenkomst die het gehuurde goed belasten, zijn toegenomen. Tevens moet de notaris in het kader van zijn verplichting tot kennisgeving de aandacht van de partijen vestigen op de bepalingen van de wet, op het belang van het feit dat de verkoper die informatie aan de koper verstrekt, alsook op de gevolgen voor de verkoper wanneer hij die informatie achterhoudt, inzonderheid met betrekking tot een mogelijk verhaal van de koper.

Bij geschillen moet de rechter zich baseren op de algemene beginselen van het recht betreffende de overeenkomsten en inzonderheid op de artikelen 1134 en 1135 van het Burgerlijk Wetboek, alsook op het beginsel van de uitvoering te goeder trouw van de overeenkomsten.

Les auteurs estiment que cette disposition de l'article 9 de la section en projet, malgré les difficultés que son application pourra quelquefois soulever dans la pratique, est la seule qui puisse allier une protection suffisante du locataire et la nécessaire fluidité du marché immobilier, garantir la sécurité de logement sans paralyser la transmission des biens loués. Si l'orthodoxie juridique risque d'en souffrir, c'est qu'à l'évidence elle ne permet guère à elle seule de concilier des intérêts à ce point divergents que ceux du preneur et ceux de l'acquéreur.

Art. 10

Garantie

L'article 1752bis du Code civil inséré par la loi du 29 décembre 1983 en vue de mettre fin à certains abus, prescrit, lors de la constitution d'une garantie locative, le dépôt de celle-ci sur un compte bancaire individualisé, ouvert au nom du locataire. Cette disposition, louable dans son principe, et qui ne semble pas avoir donné lieu à des difficultés d'application insurmontables, est reprise intégralement par le projet qui en assouplit cependant la procédure en n'exigeant plus la copie conforme de l'expédition de la décision judiciaire.

L'article 10 innove également en limitant le montant de la garantie, qui ne peut excéder trois mois de loyer, ce qui correspond à la pratique usuelle mais permet d'éviter les abus.

Art. 11

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

L'article 11 de la section II du projet reprend le texte de l'actuel article 1759bis du Code civil en le modifiant toutefois sur plusieurs points.

La prorogation exceptionnelle peut être demandée par le preneur lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur ou par le preneur. Dans sa version française actuelle (divergente sur ce point de sa version néerlandaise), l'article 1759bis exclut la prorogation pour circonstances exceptionnelles lorsque l'initiative de la résiliation du bail émane du preneur.

Le projet aligne les deux textes en autorisant la prorogation même à la suite d'un congé donné par le preneur. En effet, les motifs qui militent en faveur de

De auteurs zijn van oordeel dat deze bepaling van artikel 9 van deze afdeling in ontwerp, niettegenstaande de moeilijkheden die de toepassing ervan in de praktijk in bepaalde gevallen kan meebrengen, de enige is die tegelijkertijd ervoor kan zorgen dat de huurder voldoende wordt beschermd en de immobiliënmarkt de voor haar noodzakelijke soepelheid bewaart, dat de veiligheid van de huisvesting wordt gewaarborgd zonder de overdracht van de gehuurde goederen te verlammen. Indien de juridische orthodoxie daaronder zou lijden, blijkt duidelijk dat zij op zichzelf niet de mogelijkheid biedt zodanig onderscheiden belangen als die van de huurder en die van de koper te verenigen.

Art. 10

Waarborg

Artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 ten einde aan bepaalde misbruiken een einde te maken, schrijft voor dat de huurwaarborg op een geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder moet worden gestort. Die in beginsel lovenswaardige bepaling die in de praktijk met betrekking tot de toepassing ervan geen onoverkomelijke moeilijkheden heeft meegebracht, wordt door het ontwerp volledig overgenomen. Het versoepelt evenwel de ter zake geldende procedure, aangezien niet langer een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing is vereist.

Artikel 10 voert nog een vernieuwing in door het bedrag van de huurwaarborg in die zin te beperken dat het drie maanden huur niet kan te boven gaan, wat overeenstemt met de gebruikelijke regeling maar het mogelijk maakt misbruiken te voorkomen.

Art. 11

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Artikel 11 van afdeling II van het ontwerp neemt de tekst over van het huidige artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek maar brengt met betrekking tot verscheidene punten wijzigingen aan.

De verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan door de huurder worden gevraagd wanneer de huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een door de verhuurder of door de huurder gegeven opzegging. In de huidige Franse versie (die op dit punt verschilt van de Nederlandse) sluit artikel 1759bis de verlenging wegens buitengewone omstandigheden uit indien het initiatief om de huurovereenkomst te verbreken, uitgaat van de huurder.

Het ontwerp brengt de twee teksten in overeenstemming door de verlenging zelfs toe te staan na een door de huurder gegeven opzegging. De motieven die

l'octroi d'une prorogation dans le cas où la résiliation émane du bailleur sont également valables lorsque le préavis émane du preneur.

Les "circonstances exceptionnelles" sont celles qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement.

Elles visent, d'une part, des situations d'urgence, imprévisibles ou subites, d'autre part, des difficultés moins circonstanciées, telles que le grand âge du preneur dont il paraît nécessaire de permettre au juge de tenir compte dans la "balance" des intérêts des parties.

L'alinéa 3 impose en effet au juge de tenir compte de l'intérêt des deux parties en présence lorsqu'il décide d'accorder ou de refuser la prorogation. Il devrait notamment être également sensible à la situation de l'acquéreur qui désire occuper personnellement l'immeuble loué étant donné l'importance reconnue par cette loi à la prise en compte de ce motif spécifique.

Le juge, toujours en fonction des intérêts respectifs des parties qu'il tentera d'équilibrer, peut, s'il accorde une prorogation, décider qu'elle sera assortie d'une augmentation de loyer qui pourrait, par exemple, compenser le désavantage résultant pour le bailleur de l'obligation où il se trouve de payer lui-même un loyer plus élevé en attendant de pouvoir occuper personnellement son bien. Il paraît également souhaitable que le juge qui accorde la prorogation puisse réduire ou supprimer l'indemnité de rupture à laquelle le preneur pourrait éventuellement prétendre en application de l'article 3, §3.

A la différence du texte actuel du Code civil, la disposition en projet ne limite pas dans le temps la prorogation accordée par le juge. Elle impose uniquement au juge de fixer une durée, ce qui exclut qu'une prorogation à durée indéterminée puisse être octroyée au preneur.

Le texte autorise aussi le preneur, qui, suite à l'octroi d'une première prorogation, justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles différentes de celles qu'il a déjà alléguées, de demander un renouvellement de prorogation selon la même procédure, c'est-à-dire par lettre recommandée adressée au bailleur au moins un mois avant l'expiration de la première prorogation. A défaut d'accord, le juge peut accorder, une seule fois, le renouvellement, en tenant compte de l'intérêt des deux parties à ce moment-là et en accordant éventuellement l'augmentation de loyer ou la réduction d'indemnité qui seraient demandées.

Enfin, le texte de cet article 11, à la différence de l'article 1759bis du Code civil, ne prive pas le preneur du bénéfice de la prorogation en cas d'aliénation de

pleiten voor de toekenning van een verlenging wanneer de verhuurder de overeenkomst ontbindt, gelden eveneens wanneer de huurder de overeenkomst opzegt.

Onder "buitengewone omstandigheden" wordt verstaan die welke gedurende een bepaalde tijd een verhuizing of het zoeken naar een andere woning problematisch maken.

Het zijn enerzijds onvoorzienbare en plotse noodsituaties, anderzijds moeilijkheden die niet zozeer aan omstandigheden gebonden zijn, zoals bijvoorbeeld de hoge leeftijd van de huurder. Het blijkt noodzakelijk de rechter de mogelijkheid te bieden om bij het afwegen van de belangen van de partijen met dit laatste gegeven rekening te houden.

Het derde lid legt immers aan de rechter op rekening te houden met de belangen van de twee aanwezige partijen bij de beslissing de verlenging toe te staan of af te wijzen. Hij zou met name eveneens rekening dienen te houden met de situatie van de koper die het gehuurde goed zelf wenst te bewonen, gelet op het belang dat deze wet hecht aan het in overweging nemen van dit specifiek motief.

De rechter kan, nog altijd op grond van de respectieve belangen van de partijen die door hem in evenwicht moeten worden gebracht, indien hij een verlenging toestaat, beslissen dat zij gepaard gaat met een verhoging van de huurprijs; die verhoging kan bijvoorbeeld bedoeld zijn als compensatie voor het nadeel dat de verhuurder zou kunnen ondervinden, doordat hij zelf een hogere huur dient te betalen terwijl hij wacht om zijn goed zelf te kunnen bewonen. Tevens lijkt het wenselijk dat de rechter die een verlenging toekent, de vergoeding voor de verbreking waarop de huurder bij toepassing van artikel 3, § 3, eventueel aanspraak zou kunnen maken, kan beperken of opheffen.

In tegenstelling met de huidige tekst van het Burgerlijk Wetboek, beperkt de bepaling in ontwerp de door de rechter toegekende verlenging niet in de tijd. Zij verplicht de rechter alleen een duur vast te stellen, wat voorkomt dat aan de huurder een verlenging met onbepaalde duur wordt toegekend.

De tekst staat ook toe dat de huurder, die na toekenning van een eerste verlenging, nieuwe uitzonderlijke omstandigheden rechtvaardigt die niet dezelfde zijn als degene hij reeds heeft aangehaald, om, volgens dezelfde procedure, een hernieuwing van de verlenging aan te vragen., m.a.w. door aangetekend schrijven gericht aan de verhuurder minimum één maand voor het verstrijken van de eerste verlenging. Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter één keer een hernieuwing van de verlenging toestaan en dit voor een welbepaalde periode, rekening houdend met het belang van de twee partijen op dat ogenblik, en door eventueel de gevraagde verhoging van huur of de verlaging van een vergoeding toe te staan.

Tot slot kan de huurder volgens de tekst van dit artikel 11, in tegenstelling tot wat wordt bepaald in artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek, wel genie-

l'immeuble, ce qui aurait pour effet de vider cette disposition d'une bonne partie de son efficacité.

Art. 12

Les dispositions de la section nouvelle que ce projet insère dans le Code civil sont impératives. Les intérêts protégés par ces dispositions sont d'ordre privé. Elles n'ont pas pour but de sauvegarder les intérêts de l'Etat ni l'intérêt général. Il ne convient pas d'en faire des règles d'ordre public.

Leur violation est sanctionnée par la nullité relative pouvant être invoquée par celle des parties qui en subit un préjudice. Cette nullité se prescrit par dix ans en application de l'article 1304 du Code civil. Elle ne peut être soulevée d'office par le juge.

TITRE II

Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 3

L'article 215, paragraphe 2, du Code civil dispose que :

"Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux".

Or il arrive fréquemment que le bailleur ignore le mariage de son locataire, notamment parce qu'un seul des conjoints a signé le bail, et qu'il ne s'est pas enquis de son état civil auprès des services de l'administration communale.

Il arrive aussi que la disposition de cet alinéa, impérative, soit invoquée par des demandeurs de mauvaise foi aux seules fins d'obtenir l'annulation d'un acte dont ils ont eu en fait connaissance, aux motifs qu'il ne leur a pas été notifié ou, même, qu'il n'aurait pas été notifié à leur conjoint.

Il est proposé de compléter ce texte pour éviter de tels abus tout en respectant l'esprit et l'intention de ses auteurs, qui est de protéger les intérêts privés des

ten van de verlenging in geval van vervreemding van het onroerend goed; anders zou deze bepaling een groot deel van haar doeltreffendheid verliezen.

Art. 12

De bepalingen van de nieuwe afdeling die door dit ontwerp worden ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek zijn van dwingend recht. De belangen die door de bepalingen worden beschermd, zijn van private aard. Zij hebben niet tot doel de belangen van de Staat, noch het algemeen belang te beschermen. Het is niet passend er regels van openbare orde van te maken.

De schending ervan wordt bestraft met de betrekkelijke nietigheid die kan worden ingeroepen door diegene van de partijen die er door benadeeld wordt. Die nietigheid verjaart na tien jaar op grond van artikel 1304 van het Burgerlijk Wetboek. Zij kan niet van rechtswege door de rechter worden ingeroepen.

TITEL II

Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 3

Artikel 215, paragraaf 2, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt het volgende :

"Het recht op de huur van het onroerend goed dat één der echtgenoten gehuurd heeft, zelfs vóór het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, behoort aan beide echtgenoten gezamenlijk, niettegenstaande enige hiermede strijdige overeenkomst.

De opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk."

Het gebeurt echter vaak dat de verhuurder niets afweet van het huwelijk van zijn huurder, namelijk omdat slechts één van de echtgenoten de huurovereenkomst heeft ondertekend, en de verhuurder bij de diensten van het gemeentebestuur geen inlichtingen heeft genomen betreffende de burgerlijke stand van de huurder.

Het gebeurt ook dat de bepaling van dit lid van dwingend recht wordt ingeroepen door eisers die te kwader trouw handelen, met als enig doel de nietigverklaring te bekomen van een akte waarvan zij in werkelijkheid kennis hebben genomen, en waarvan zij dan beweren dat zij hen niet werd betekend of zelfs dat zij niet aan hun echtgenoot werd betekend.

Er wordt voorgesteld de tekst aan te vullen om dergelijke misbruiken te voorkomen en daarbij de geest van de tekst en de bedoelingen van de auteurs ervan

conjoint, et en particulier de celui qui n'a pas adressé ou ne s'est pas vu notifier l'acte attaqué.

Chacun des époux ne pourra invoquer que la nullité du congé, de la notification ou de l'exploit qui n'émane pas de lui ou ne lui a pas été adressé ou signifié, et uniquement s'il établit que le bailleur avait connaissance du mariage. Cette preuve pourra se faire par toute voie de droit.

Art. 4

L'article 1717 du Code civil est relatif à la sous-location et à la cession de bail, qu'il autorise en principe, en l'absence de clause contraire.

La section nouvelle, en son article 4, interdit la cession et organise la sous-location portant sur un immeuble affecté à la résidence principale du preneur en prévoyant, dans l'intérêt de bailleur, qu'une telle sous-location n'est autorisée qu'avec l'accord du bailleur. Il faut donc exclure les baux visés par la nouvelle section II du champ d'application de l'article 1717 du Code civil.

Art. 5

L'article 1728bis du Code civil est relatif à l'adaptation du loyer au coût de la vie. Il subordonne l'application de l'indexation à l'accord des parties, et établit la formule permettant d'aboutir au loyer maximal exigible.

L'article 6 de la section nouvelle en projet déroge à cet article dans la mesure où il autorise l'indexation annuelle du loyer, nonobstant toute convention contraire, et conformément à la formule établie par l'article 1728bis qui, sous cette réserve, demeure applicable aux baux portant sur la résidence principale du preneur.

L'article 4 introduit cette réserve dans le texte de l'article 1728bis.

En second lieu, cet article modifie la définition de l'indice nouveau à prendre en considération dans l'application de la formule légale. Le texte actuel parle de l'indice du mois précédant celui de l'adaptation. Dans la mesure où l'adaptation peut se faire à partir du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, mais également plus tard dans l'année, il paraît préférable, pour des raisons de sécurité juridique, de

te préserver, notamment de privilèges de la communauté des biens, et en particulier de celui qui n'a pas adressé ou ne s'est pas vu notifier l'acte attaqué.

Iedere echtgenoot kan slechts de nietigheid van de opzegging, van de kennisgeving of van het exploit eisen die niet van hem is uitgegaan of die niet aan hem werd toegezonden of betekend, en uitsluitend wanneer hij vaststelt dat de verhuurder kennis had van het huwelijk. Dit bewijs kan met om het even welk rechtsmiddel worden geleverd.

Art. 4

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek heeft betrekking op de onderverhuring en op de overdracht van de huurovereenkomst die door het artikel, bij gebrek aan enig andersluidend beding, in beginsel is toegelaten.

Artikel 4 van de nieuwe afdeling verbiedt de overdracht en regelt de onderverhuring met betrekking tot een onroerend goed bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder door in het belang van de huurder te bepalen dat een dergelijke onderverhuring slechts is toegelaten met akkoord van de verhuurder. De huurovereenkomsten bedoeld in de nieuwe afdeling II moeten derhalve worden uitgesloten uit het toepassingsgebied van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 5

Artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek heeft betrekking op de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. Het stelt de toepassing van de indexering afhankelijk van het akkoord van de partijen, en bepaalt de formule waarmee de maximaal eisbare huurprijs kan worden bekomen.

Artikel 6 van de nieuwe afdeling in ontwerp wijkt af van dit artikel in de mate dat het, niettegenstaande enig andersluidend beding, de jaarlijkse indexering van de huurprijs toestaat volgens de formule vastgesteld in artikel 1728bis dat, onder dit voorbehoud, van toepassing blijft op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Dit voorbehoud wordt door artikel 4 ingevoerd in de tekst van artikel 1728bis.

Tevens wijzigt dit artikel de definitie van het nieuwe indexcijfer waarmee bij de toepassing van de wettelijke formule rekening moet worden gehouden. De huidige tekst maakt gewag van het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing. Aangezien de aanpassing kan plaatsvinden vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, maar tevens later tijdens het jaar kan geschieden, is

s'en tenir à un indice nouveau correspondant chaque année à une même date pour un contrat donné.

Art. 6

L'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles règle l'application de l'article 1728bis du Code civil aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

Il prévoit que "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".

Or cette loi du 30 décembre 1982, comme toutes les lois de blocage qui l'ont précédées depuis 1975, fixe un pourcentage maximal d'augmentation du loyer en prenant elle-même comme base le loyer de l'année antérieure. Pour les baux très anciens, il faut même calculer le loyer exigible avant 1975 en appliquant la formule contractuelle d'indexation.

En conséquence, le calcul des loyers indexés de tous les baux conclus avant le 1er janvier 1984 exige, encore aujourd'hui, et jusqu'à l'expiration de ces contrats, la détermination préalable du "loyer de base", c'est-à-dire du loyer exigible en 1983, qui implique des calculs aussi fastidieux qu'interminables.

La complexité de ces calculs est sans proportion avec l'avantage que peuvent retirer les parties de l'application correcte de la loi. Elle nuit d'ailleurs à la sérénité des relations contractuelles, chacun s'estimant lésé par une investigation aussi fouillée des divergences pouvant exister entre le loyer réellement payé et le loyer exigible.

Surtout, le reproche le plus important que l'on puisse opposer à cette référence au "loyer qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982" est qu'elle fait de l'application d'une simple mesure transitoire, applicable à un aspect mineur du contrat de bail, une véritable affaire de spécialistes et une entreprise à la portée de peu de locataires et de bailleurs, rebutés par la lourdeur du mécanisme.

L'incompréhension par les parties du texte légal ou, plus souvent encore, leur souci de simplification, conduisent déjà souvent celles-ci à préférer au loyer "exigible" en 1983 le loyer réellement payé durant cette année-là.

La loi en projet consacre cette solution pragmatique en l'inscrivant dans le texte de l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983. Le loyer de base à prendre en compte désormais pour les baux conclus avant le 1^{er}

het om redenen van rechtszekerheid wenselijk voor een gegeven overeenkomst een nieuw indexcijfer te gebruiken dat ieder jaar met een zelfde datum overeenstemt.

Art. 6

Artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen regelt de toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van de wet zijn gesloten.

Het bepaalt dat « voor die huurovereenkomsten de basishuurprijs het bedrag is 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 ».

Die wet van 30 december 1982 stelt, zoals alle blokkeringswetten die er sedert 1975 zijn aan voorafgegaan, een maximumpercentage vast voor de verhoging van de huurprijs en neemt daarbij zelf de huurprijs van het vorige jaar als basis. Voor zeer oude huurovereenkomsten dient zelfs de eisbare huurprijs vóór 1975 te worden berekend door toepassing van de in de overeenkomst vastgestelde indexeringsformule.

Bijgevolg moet voor de berekening van de geïndexeerde huurprijzen van de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1984 ook nu nog, en wel tot de beëindiging van die overeenkomsten, eerst de "basishuurprijs", dat wil zeggen de eisbare huurprijs in 1983, worden vastgesteld, wat eindeloze en vervellende berekeningen vereist.

De ingewikkeldheid van die berekeningen staat niet in verhouding tot het voordeel dat de partijen kunnen halen uit de juiste toepassing van de wet. Zij is trouwens schadelijk voor de sereniteit van de relaties tussen de partijen, aangezien ieder van hen zich gekwetst voelt door een dermate doorgedreven onderzoek van de verschillen die er kunnen bestaan tussen de werkelijk betaalde huur en de eisbare huur.

Het voornaamste verwijt dat men kan maken aan deze verwijzing naar de "huurprijs die voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982" is vooral dat zij van de toepassing van een eenvoudige overgangsmaatregel, toepasbaar op een minder belangrijk aspect van de huurovereenkomst, een echte zaak voor specialisten maakt, een onderneming die in het bereik van slechts weinig huurders en verhuurders ligt die worden afgeschrikt door de logheid van het mechanisme.

Doordat zij de wettekst niet begrijpen of, vaker nog, door hun streven naar vereenvoudiging verkiezen de partijen dikwijls, in plaats van de "eisbare" huurprijs in 1983, de huurprijs die in dat jaar werkelijk werd betaald.

Het ontwerp van wet huldigt deze pragmatische oplossing door ze in te passen in de tekst van artikel 10 van de wet van 29 december 1983. Voortaan is de basishuurprijs waarmee rekening moet worden ge-

janvier 1984 sera le dernier loyer payé au cours de l'année 1983.

Art. 7

Les articles 1733 et 1734 du Code civil sont relatifs à la responsabilité du locataire, vis-à-vis du bailleur, en cas d'incendie.

L'article 1733 énonce le principe général de cette responsabilité.

L'article 1734 (que l'article 13 du projet abroge) est consacré au problème de la responsabilité en cas de pluralité de locataires. Il en sera question dans le commentaire de l'article 13.

Aux termes de l'article 1733, le preneur répond à l'égard du bailleur de l'incendie. Cette obligation spéciale a pour fondement l'obligation contractuelle de restitution qui pèse sur lui. Elle constitue un cas d'application du principe général de l'article 1732 selon lequel "il (le preneur) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute".

L'article 1733 se montre cependant plus sévère à l'égard du locataire en ce qui concerne l'incendie puisqu'il limite les causes d'exonération permettant au locataire de se dégager. Le locataire doit prouver que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou encore que le feu a été communiqué par une maison voisine.

D'après le libellé de ce texte, il ne suffit donc pas au locataire, pour s'exonérer, de prouver que l'incendie s'est déclaré sans sa faute. Ceci a pour conséquence que le locataire est actuellement tenu des dégâts survenus à l'immeuble loué si la cause de l'incendie ne peut être déterminée.

Consciente de la lourde responsabilité que cet article fait peser sur le preneur, la jurisprudence a déjà tenté d'en assouplir considérablement la portée.

La Cour de cassation a d'abord estimé que l'article 1733 n'est pas applicable lorsque le bailleur s'est réservé un droit de jouissance permanent concurremment avec le preneur (Cass., 16 mai 1952, Pas. 1952, I, p. 595).

Selon une jurisprudence plus récente, l'énumération de l'article 1733 n'est pas limitative : il suffira au preneur, pour s'exonérer, de prouver que l'incendie s'est déclaré sans sa faute (Cass., 11 juin 1964, Pas. 1964, I, 1089; Cass., 29 nov. 1984, RCJB 1987, p. 813). Elle a même accueilli la "preuve négative" de l'absence de faute en décidant que l'on peut induire d'un ensemble de présomptions graves, précises et concor-

houden voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1984 de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983.

Art. 7

De artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek hebben betrekking op de aansprakelijkheid van de huurder ten aanzien van de verhuurder in geval van brand.

Artikel 1733 bepaalt het algemeen beginsel van die aansprakelijkheid.

Artikel 1734 (dat door artikel 13 van het ontwerp wordt opgeheven) is gewijd aan het probleem van de aansprakelijkheid indien er verscheidene huurders zijn. Daarvan is sprake in het commentaar op artikel 13.

Naar luid van artikel 1733 is de huurder ten opzichte van de verhuurder aansprakelijk voor brand. Deze bijzondere verplichting is gegrond op de contractuele verplichting tot teruggave die op hem rust. Het is een toepassing van het algemeen beginsel van artikel 1732 volgens hetwelk de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Artikel 1733 is op het stuk van brand echter strenger ten opzichte van de huurder, want het beperkt de ontheffingsgronden die het de huurder mogelijk maken zijn aansprakelijkheid te ontlopen. De huurder moet bewijzen dat de brand is ontstaan door toeval of overmacht, of door een gebrek in de bouw, of dat de brand van een naburig huis is overgeslagen.

Volgens de bewoordingen van die tekst is het niet voldoende dat de huurder, om van zijn aansprakelijkheid ontheven te worden, bewijst dat de brand is ontstaan buiten zijn schuld. Dat heeft tot gevolg dat de huurder thans aansprakelijk is voor de schade aan het gehuurde goed indien de oorzaak van de brand niet kan worden bepaald.

Aangezien de rechtspraak zich bewust was van de zware aansprakelijkheid waarmee de huurder door dit artikel wordt belast, heeft zij reeds geprobeerd de toepassing ervan aanzienlijk te versoepelen.

Het Hof van Cassatie was vooreerst van oordeel dat artikel 1733 niet van toepassing is wanneer de verhuurder zich samen met de huurder een recht van voortdurend genot heeft voorbehouden (Cass., 16 mei 1952, Pas. 1952, I, p. 514).

Volgens een recentere rechtspraak is de opsomming van artikel 1733 niet uitputtend : om ontheffing te bekomen, volstaat het dat de huurder bewijst dat de brand is ontstaan buiten zijn schuld (Cass., 11 juni 1964, Pas. 1964, I, 1089; Cass., 29 november 1984, RJCB 1987, p. 813). Zij heeft zelfs het "negatief bewijs" aanvaard van de afwezigheid van schuld door te beslissen dat men uit een geheel van ernstige,

dantes, que le sinistre résulte d'une cause étrangère au locataire (Cass., 30 juin 1977, Pas. 1977, I, p. 1109).

La jurisprudence a déjà ainsi allégé le lourd fardeau de la responsabilité et de la charge de la preuve que l'article 1733 fait peser sur le locataire. Il est vrai que l'assurance couvrant la responsabilité civile du locataire en cas d'incendie contribue également à atténuer cette obligation. Mais tous les locataires ne sont pas assurés, et dans certains cas, la valeur assurée se révèle insuffisante.

L'article 7 du projet adapte le texte de l'article 1733 du Code civil à l'interprétation qu'en a faite la jurisprudence dans le but de le rendre plus équitable pour le preneur, et de le rapprocher du principe général de l'obligation de restitution des lieux loués, dont il est dérivé.

Art. 8

L'actuel article 1736 est relatif à la durée du bail. Il est ainsi libellé : "Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux".

Cet article ne concerne que les baux verbaux, et a oublié de régler le sort des baux écrits à durée indéterminée.

Il se réfère aux usages des lieux propres à chaque canton judiciaire, ce qui pouvait se comprendre à l'époque de l'élaboration du Code civil, mais n'a plus de sens aujourd'hui.

Le texte proposé uniformise la durée des baux conclus pour une durée indéterminée : ils sont censés faits au mois, et la durée du congé est d'un mois.

Cette disposition ne concerne cependant pas les baux à ferme, ni les baux portant sur la résidence principale du preneur.

Elle ne concerne que les appartements meublés qui seraient affectés à une résidence secondaire, ou de vacances, et à défaut de l'application de l'article 1758 du Code civil, c'est-à-dire uniquement "si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour". Il est à noter en effet que l'article 11 du projet abroge le dernier alinéa de cet article 1758.

precieze en overeenstemmende vermoedens kan afleiden dat de brand een oorzaak heeft die vreemd is aan de huurder (Cass., 30 juni 1977, Pas. 1977, I, p. 1109).

De rechtspraak heeft aldus de zware last verlicht van de aansprakelijkheid en van het aanvoeren van bewijs die de huurder door artikel 1733 wordt opgelegd. Het is inderdaad zo dat de verzekering die in geval van brand de burgerlijke aansprakelijkheid van de huurder dekt, eveneens bijdraagt tot de verlichting van deze verplichting. Niet alle huurders zijn echter verzekerd, en in sommige gevallen is de verzekerde waarde onvoldoende.

Door artikel 7 van het ontwerp wordt de tekst van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek aangepast aan de interpretatie die de rechtspraak eraan heeft gegeven, met het doel het artikel billijker te maken voor de huurder en het dichter bij het algemeen beginsel van de verplichting tot teruggave van de gehuurde goederen te brengen, waarvan het is afgeleid.

Art. 8

Het huidige artikel 1736 heeft betrekking op de duur van de huurovereenkomst. Het luidt als volgt : "Indien de huur zonder geschrift is aangegaan, kan de ene partij de huur aan de andere niet opzeggen dan met inachtneming van de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen."

Dit artikel heeft slechts betrekking op de mondeling gesloten huurovereenkomsten en heeft niet voorzien in een regeling betreffende de geschreven huurovereenkomsten met onbepaalde duur.

Het verwijst naar het plaatselijk gebruik dat eigen is aan elk gerechtelijk kanton, wat begrijpelijk was in het tijdperk van de uitwerking van het Burgerlijk Wetboek, maar thans geen zin meer heeft.

De voorgestelde tekst zorgt voor eenvormigheid met betrekking tot de duur van de huurovereenkomsten gesloten voor onbepaalde duur : zij worden geacht te zijn aangegaan per maand, en de opzeggingstermijn bedraagt één maand.

Deze bepaling heeft echter geen betrekking op de landpacht, noch op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Zij heeft slechts betrekking op de gemeubileerde appartementen die bestemd zijn tot tweede verblijfplaats of vakantiehuis en indien artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek niet wordt toegepast, dat wil zeggen uitsluitend "indien uit niets blijkt dat de huur is aangegaan tegen zoveel per jaar, per maand of per dag". Hierbij dient te worden opgemerkt dat artikel 11 van het ontwerp immers het laatste lid van dit artikel 1758 opheft.

Art. 9

L'article 1738 du Code civil règle le sort des baux écrits conclus pour une durée déterminée après leur expiration, lorsque le preneur "reste et est laissé en possession", c'est-à-dire lorsqu'il poursuit l'occupation des lieux sans opposition de la part du bailleur.

Le texte actuel se réfère indirectement aux usages des lieux, puisqu'il renvoie à l'article 1736.

Le texte proposé prévoit la reconduction du bail initial aux mêmes conditions, y compris la durée.

Le bail ne devient donc pas un bail à durée indéterminée.

Il faut bien entendu réserver le cas des baux portant sur la résidence principale du preneur, pour lesquels cette règle ne s'applique pas lorsque le bail initialement conclu est un bail de courte durée (en application de l'article 3, paragraphe 5, alinéa 2, de la section nouvelle).

Art. 11 et 12

Les modifications apportées aux articles 1745 et 1748 du Code civil sont uniquement justifiées par la suppression de toute référence à l'usage des lieux.

Art. 13

Cet article abroge un certain nombre d'articles de la section première consacrée désormais aux dispositions générales, qui sont rendues caduques par l'adoption des autres dispositions de ce projet, ou par trop vieilles :

Art. 1716 C.c.

L'article 1716 C.c. est consacré à la preuve d'un des éléments essentiels du bail que constitue le montant du loyer.

Si le litige porte sur le prix d'un bail fait par écrit, c'est le droit commun de la preuve qui s'applique, même si cet écrit ne porte aucune mention relative au loyer. Dans ce dernier cas, le juge fera appel, soit à la volonté présumée des parties, soit à la loi, soit aux usages, soit à l'équité.

Si la contestation porte sur le montant du prix d'un bail verbal qui n'a pas encore commencé, il faut apporter la preuve du prix de la même manière que doit être faite la preuve de l'existence du bail dont le prix constitue un élément essentiel, c'est-à-dire par

Art. 9

Artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt de regeling voor de geschreven huurovereenkomsten met bepaalde duur na de beëindiging van de overeenkomst, wanneer de huurder "in het bezit blijft en gelaten wordt", dat wil zeggen wanneer hij het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder.

De huidige tekst verwijst onrechtstreeks naar het plaatselijk gebruik, aangezien hij verwijst naar artikel 1736.

De voorgestelde tekst voorziet in de verlenging van de oorspronkelijke huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden, de duur inbegrepen.

De huurovereenkomst wordt dus geen huurovereenkomst met onbepaalde duur.

Er moet natuurlijk voorbehoud worden gemaakt voor het geval van de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvoor die regeling niet opgaat wanneer de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst een huurovereenkomst van korte duur is (bij toepassing van artikel 3, paragraaf 5, tweede lid, van de nieuwe afdeling).

Art. 11 en 12

De wijzigingen in de artikelen 1745 en 1748 van het Burgerlijk Wetboek zijn alleen verantwoord door de opheffing van iedere verwijzing naar het plaatselijk gebruik.

Art. 13

Dit artikel heft een bepaald aantal artikelen van de eerste afdeling op; die afdeling is voortaan gewijd aan de algemene bepalingen, die vervallen door de goedkeuring van andere bepalingen van dit ontwerp, of die te zeer verouderd zijn :

Art. 1716 B.W.

Artikel 1716 B.W. is gewijd aan het bewijs van één van de essentiële elementen van de huurovereenkomst, namelijk het bedrag van de huurprijs.

Indien het geschil betrekking heeft op de huurprijs van een geschreven huurovereenkomst is het gemeen recht betreffende het bewijs van toepassing, zelfs indien het geschrift geen enkele vermelding met betrekking tot de huurprijs bevat. In dit laatste geval zal de rechter een beroep doen hetzij op de wil van de partijen, hetzij op de wet, hetzij op de gebruiken, hetzij op de billijkheid.

Indien het geschil betrekking heeft op de prijs van een mondeling aangegane huurovereenkomst die nog geen aanvang genomen heeft, moet het bewijs van de prijs op dezelfde wijze geleverd worden als het bewijs betreffende het bestaan van een huurovereenkomst

serment ou aveu, conformément à l'article 1715. Mais si le bail verbal a déjà reçu exécution, et que le litige ne porte que sur le montant du loyer, c'est l'article 1716 qui s'applique. Cet article déroge au droit commun, puisqu'il prévoit qu'à défaut de quittance, le propriétaire sera cru sur son serment, à moins que le locataire ne demande l'estimation par experts. En ce cas, les frais d'expertise restent à sa charge si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

Il en résulte que lorsqu'une quittance n'est pas produite et que le bailleur offre d'établir le prix par son serment, le juge ne peut fixer lui-même le prix en se basant par exemple, sur un commencement de preuve par écrit, corroboré par des présomptions même décisives (Liège, 24 janvier 1906, B.J. 1906, col. 177).

Une disposition à ce point exorbitante du droit commun n'est plus justifiable de nos jours. Sa suppression s'impose, afin que les parties soient placées sur pied d'égalité devant la charge de la preuve du montant du loyer, qui sera désormais régie par le droit commun de la preuve.

Art. 1734

L'article 1734 règle la situation particulière de la responsabilité du preneur en cas d'incendie lorsqu'il y a plusieurs locataires. Il rend les locataires "solidairement responsables de l'incendie à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu; ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus".

Cette règle tout à fait exorbitante du droit commun fait depuis longtemps l'objet de critiques acerbes et unanimes de la doctrine et notamment de DE PAGE qui a tenté de l'interpréter à l'encontre de son libellé, pourtant clair. Il n'a pas été suivi par la Cour de cassation qui s'est cependant efforcée d'atténuer la rigueur de cet article en décidant qu'il ne s'appliquait pas au cas "dans lequel le bailleur occupe lui-même une partie de l'immeuble donné en location".

Cependant, malgré les efforts déployés en vue d'interpréter l'article 1734 de façon raisonnable et conforme à l'évolution sociale, il n'est pas possible d'échapper aux conséquences inévitables de ce texte : lorsque la preuve est faite que l'incendie a commencé chez un locataire, la loi lui impose la réparation de tout le dommage causé à l'immeuble, même s'il n'en occupait qu'une petite partie, alors que, en droit commun, il ne

waarvan de prijs een essentieel element is, te weten overeenkomstig artikel 1715 door eed of bekentenis. Indien de uitvoering van de mondeling aangegane huurovereenkomst reeds is begonnen en het geschil alleen betrekking heeft op het huurbedrag is artikel 1716 van toepassing. Dit artikel wijkt af van het gemeen recht, aangezien het bepaalt dat bij gebreke van een kwijting de eigenaar op zijn eed wordt geloofd, tenzij de huurder verkiest een schatting door deskundigen te vragen. In dat geval blijven de kosten van het deskundigenonderzoek te zijnen laste indien de geschatte prijs de door hem opgegeven prijs te boven gaat.

Daaruit vloeit voort dat, wanneer er geen kwijting wordt voorgelegd en de verhuurder voorstelt de prijs door zijn eed vast te stellen, de rechter de prijs niet zelf kan vaststellen door zich bijvoorbeeld te baseren op een begin van geschreven bewijs, gestaafd door vermoedens, die zelfs van beslissende aard kunnen zijn (Luik, 24 januari 1906, B.J. 1906, kol. 177).

Een dermate overdreven bepaling van het gemeen recht kan heden niet meer worden verantwoord. Zij moet worden opgeheven ten einde de partijen op gelijke voet te plaatsen op het stuk van de bewijslast met betrekking tot het huurbedrag, bewijslast welke voortaan wordt geregeld door het gemeen recht betreffende het bewijs.

Art. 1734

Artikel 1734 regelt de bijzondere toestand van de aansprakelijkheid van de huurder bij brand ingeval er verscheidene huurders zijn. Op grond van dat artikel worden alle huurders hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de brand, tenzij zij bewijzen dat de brand in de woning van één van hen is begonnen, in welk geval deze alleen aansprakelijk is; of tenzij sommigen onder hen bewijzen dat de brand niet bij hen is kunnen beginnen, in welk geval zij niet aansprakelijk zijn.

Deze totaal buitensporige regel van het gemeen recht is reeds sedert lange tijd het onderwerp van even scherpe als algemene kritiek in de rechtsleer, inzonderheid van DE PAGE, die heeft gepoogd het te interpreteren in tegenspraak met de formulering ervan die nochtans duidelijk is. Hij is daarin niet gevolgd door het Hof van Cassatie dat evenwel heeft gepoogd de strengheid van dit artikel af te zwakken door te besluiten dat het niet van toepassing was op het geval waarin de verhuurder zelf een gedeelte van het in huur gegeven gebouw bewoont.

Niettegenstaande de inspanningen om artikel 1734 op redelijke wijze en overeenkomstig de ontwikkelingen op sociaal vlak te interpreteren, is het niet mogelijk te ontsnappen aan de onrechtvaardige gevolgen van deze tekst : indien bewezen is dat de brand bij een huurder is begonnen, verplicht de wet hem tot vergoeding van alle aan het gebouw veroorzaakte schade, zelfs indien hij slechts een klein gedeelte ervan

pourrait être tenu responsable que pour la partie de l'immeuble qui lui a été donnée en location, et compte tenu de la valeur locative de celle-ci.

L'abrogation de l'article 1734 a déjà été proposée à l'occasion de projets antérieurs de réforme des baux à loyer, et dans le cadre de la réforme de la loi sur le contrat d'assurance terrestre. Elle ne suscite d'objections d'aucune part.

Cette abrogation ne supprime d'ailleurs pas toute responsabilité contractuelle des locataires en cas d'incendie, déjà réglée par l'article 1733 C.c., mais elle fait renaître l'application du droit commun limitant la part de chaque locataire dans la réparation du dommage.

Art. 1752bis

Cet article, relatif à la garantie locative en cas de bail portant sur la résidence principale du preneur, est remplacé par l'article 10 de la nouvelle section insérée par ce projet, moyennant quelques aménagements commentés plus haut, lors de l'examen de cet article.

Art. 1758, dernier alinéa

La durée des baux auxquels il n'a pas été prévu de terme, à l'exception des baux portant sur la résidence principale du preneur, a été uniformisée par l'article 8 du projet. Cet article s'applique également aux baux des appartements meublés lorsque les alinéas 1 à 3 ne trouvent pas à s'appliquer, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas possible de déterminer si le loyer est payable par an, par mois ou par jour.

Dans ce cas, il n'y aura plus lieu de se conformer à l'usage des lieux, mais le bail sera censé fait au mois, et la durée du congé sera également d'un mois.

Art. 1758bis, 1758ter et 1759

Ces articles concernent les délais de congé applicables aux baux portant sur la résidence principale du preneur. L'adoption des dispositions de la nouvelle section II les rend caduques.

bewoonde, terwijl in het gemeen recht hij slechts aansprakelijk is voor het gedeelte van het gebouw dat hem in huur is gegeven, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de huurwaarde van dat gedeelte.

De opheffing van artikel 1734 is reeds voorgesteld naar aanleiding van eerder uitgewerkte ontwerpen tot hervorming van de huurovereenkomsten en in het kader van de hervorming van de wet op de verzekeringscontracten. Daartegen is van geen enkele zijde bezwaar ingebracht.

Een dergelijke opheffing betekent bovendien niet dat iedere contractuele aansprakelijkheid van de huurders bij brand, die reeds wordt geregeld bij artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek, wordt opgeheven, maar zij doet opnieuw het gemeen recht toepassen waarin de bijdrage van iedere huurder in de vergoeding van de schade beperkt wordt.

Art. 1752bis

Dit artikel, dat betrekking heeft op de huurwaarborg bij huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, wordt vervangen door artikel 10 van de nieuwe, door dit ontwerp ingevoerde afdeling. Daarbij worden enige wijzigingen aangebracht die hiervoren, bij de bespreking van dit artikel, zijn uiteengezet.

Art. 1758, laatste lid

De duur van de huurovereenkomsten waarvoor geen einde is bepaald, met uitzondering van de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, is eenvormig gemaakt door artikel 8 van het ontwerp. Dit artikel is eveneens van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende gemeubileerde appartementen, indien het eerste tot en met het derde lid niet van toepassing zijn, te weten indien het niet mogelijk is te bepalen of de huur per jaar, per maand of per dag betaalbaar is.

In dat geval is het niet meer nodig zich te richten naar de plaatselijke gebruiken, maar wordt de huurovereenkomst geacht per maand te zijn aangegaan en is de duur van de opzeggingstermijn eveneens een maand.

Art. 1758bis, 1758ter en 1759

De artikelen 1758bis, 1758ter en 1759 hebben betrekking op de opzeggingstermijnen die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder. Na de goedkeuring van de bepalingen van de nieuwe afdeling II vervallen zij.

L'article 1759, paragraphe premier, est remplacé par le nouvel article 1738 modifié par l'article 9 de ce projet.

Art. 1759bis

Cet article est relatif à la prorogation du bail justifiée par des "circonstances exceptionnelles".

Sous réserve de quelques modifications qui y ont été apportées, il devient l'article 11 de la section II, au commentaire duquel on se reportera.

Art. 1761 et 1762

Selon l'article 1761, "le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire". Et selon l'article 1762, "s'il a été convenu dans le contrat de louage que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux".

La suppression de ces deux articles s'impose non seulement en ce qui concerne les baux affectés à la résidence principale du preneur, pour lesquels des dispositions expresses organisent désormais le préavis notifié par le bailleur en vue d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper par un membre de sa famille, mais également en ce qui concerne tous les autres baux (portant, notamment, sur une résidence secondaire du preneur).

Ces baux sont régis par le contrat qui en fixe la durée, détermine les délais de congé applicables et, le cas échéant, les motifs permettant de les justifier. A défaut de contrat écrit, ils sont conclus pour une durée indéterminée et régis par l'article 1736 du Code civil qui fixe un délai d'un mois pour y mettre fin, quelque soit le motif invoqué, ou en l'absence d'un tel motif.

Il n'y a donc pas lieu de réserver le cas particulier du congé donné par le bailleur et motivé par son désir d'occuper les lieux loués.

Art. 8 de la loi du 22 décembre 1989

La loi du 22 décembre 1989 s'applique aux baux portant sur des immeubles affectés soit au logement principal du preneur, soit à l'établissement du siège

Artikel 1759, eerste paragraaf, wordt vervangen door het nieuwe artikel 1738, gewijzigd bij artikel 9 van dit ontwerp.

Art. 1759bis

Dit artikel heeft betrekking op de verlenging van de huurovereenkomst, gerechtvaardigd door buitengewone omstandigheden.

Onder voorbehoud van enige wijzigingen die erin zijn aangebracht, wordt die bepaling artikel 11 van afdeling II; er kan dan ook worden verwezen naar het commentaar bij dat laatste artikel.

Art. 1761 en 1762

Op grond van artikel 1761 kan de verhuurder de huur niet doen ophouden zelfs niet door te verklaren dat hij het verhuurde huis zelf wil betrekken, tenzij het tegendeel is overeengekomen. Artikel 1762 bepaalt dat, indien bij het huurcontract bedongen is dat de verhuurder het huis zal mogen betrekken, hij gehouden is vocraf een opzegging te betekenen met inachtneming van de termijnen door het plaatselijk gebruik bepaald.

Die twee artikelen moeten worden opgeheven, niet alleen met betrekking tot de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvoor uitdrukkelijke bepalingen voortaan de opzegging regelen die de verhuurder moet betekenen indien hij het goed persoonlijk wil bewonen of het wil laten bewonen door een familielid, maar tevens met betrekking tot alle andere huurovereenkomsten (die onder meer betrekking hebben op een tweede verblijfplaats van de huurder).

Die huurvormen zijn onderworpen aan de overeenkomst die de duur ervan vastlegt, de ter zake toepasselijke opzeggingstermijnen en, in voorkomend geval, de rechtvaardigingsgronden van de opzegging bepaalt. Bij gebreke van een schriftelijke overeenkomst worden zij geacht voor onbepaalde duur te zijn aangegaan en vallen zij onder toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek dat een termijn van één maand bepaalt om aan de overeenkomst een einde te maken, ongeacht de aangevoerde reden, of bij gebreke van enige reden.

Het is derhalve niet nodig te voorzien in het bijzondere geval waarin de verhuurder de huurder opzegt en zulks motiveert door zijn verlangen het gehuurde goed zelf te bewonen.

Art. 8 van de wet van 22 december 1989

Artikel 8 van de wet van 22 december 1989 is van toepassing op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op een onroerend goed dat bestemd is hetzij

d'un établissement public ou d'une ASBL à caractère social, culturel ou philanthropique.

L'article 8 de cette loi prévoit que lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail portant sur un tel immeuble, le précompte immobilier y afférant ne peut être mis à charge du preneur.

L'application de cet article n'est pas limitée dans le temps. Dans la mesure cependant où l'article 5 de la nouvelle section II, applicable aux baux portant sur la résidence principale du preneur, reprend le prescrit de cet article, il y a lieu de l'abroger; il ne s'appliquera dès lors plus qu'aux contrats visés par la loi du 22 décembre 1989 et conclus entre le 29 décembre 1989 et l'entrée en vigueur de la loi en projet.

TITRE III

Dispositions transitoires et finales

Art. 14

La loi devrait s'appliquer immédiatement aux baux à durée indéterminée en cours (à l'exception de l'article 5 de la section II relatif au précompte immobilier qui ne s'appliquerait qu'aux nouveaux baux).

Pour les baux à durée déterminée, elle ne s'appliquerait que lors du renouvellement ou de la reconduction du bail, c'est-à-dire si les parties, en toute connaissance de cause, décident, après l'entrée en vigueur de la loi, de se soumettre à ses dispositions.

Le paragraphe 3 prévoit une règle particulière d'application transitoire de l'article 9, alinéa 2 de la Section II. Cet article autorise l'acquéreur d'un bien loué à mettre fin au bail, dans certaines conditions, s'il notifie son intention au preneur dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété.

Passé ce délai, l'acquéreur est forcé de son droit de résilier le bail anticipativement, sans motif et sans indemnité.

Le paragraphe 3 de l'article 14 du projet prévoit, à titre transitoire, que ce délai de trois mois commence à courir le 1er janvier 1991 pour les actes authentiques constatant la mutation de propriété et passés entre le 31 août 1989 et le 1er janvier 1991. La date du 31 août correspond à celle à partir de laquelle la loi du 22 décembre 1989 avait bloqué les augmentations de loyer.

tot hoofdverblijfplaats van de huurder, hetzij voor de vestiging van de zetel van een instelling van openbaar nut of van een vereniging zonder winstoogmerk op sociaal, cultureel of menslievend gebied.

Artikel 8 van die wet bepaalt dat voor de nieuwe huurovereenkomsten betreffende een dergelijk onroerend goed de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder kan worden gelegd.

De toepassing van dit artikel is niet beperkt in de tijd. Aangezien artikel 5 van de nieuwe afdeling II, dat van toepassing is op de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, het bepaalde van dat artikel overneemt, is het evenwel aangewezen artikel 8 op te heffen. Het zal bijgevolg nog alleen van toepassing zijn op de overeenkomsten bedoeld bij de wet van 22 december 1989, die gesloten zijn tussen 29 december 1989 en de inwerkingtreding van de wet in ontwerp.

TITEL III

Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14

De wet zou onmiddellijk van toepassing moeten zijn op de lopende huurovereenkomsten met onbepaalde duur (met uitzondering van artikel 5 van afdeling II betreffende de onroerende voorheffing, dat slechts van toepassing zou zijn op de nieuwe huurovereenkomsten).

Met betrekking tot de huurovereenkomsten met bepaalde duur is de wet alleen van toepassing met ingang van de vernieuwing of de verlenging ervan, dat wil zeggen indien de partijen met kennis van zaken beslist hebben om zich na de inwerkingtreding van de wet aan de bepalingen ervan te onderwerpen.

Paragraaf 3 voorziet in een bijzondere overgangsbepaling met betrekking tot de toepassing van artikel 9, tweede lid, van afdeling II. Dit artikel geeft aan de koper van een gehuurd goed de machtiging om onder bepaalde voorwaarden een einde te maken aan de huurovereenkomst, indien hij binnen drie maanden te rekenen van het opmaken van de authentieke akte waarbij de wijziging van eigenaar wordt vastgesteld, de huurder kennis geeft van zijn voornemen.

Na verloop van die termijn vervalt het recht van de koper om aan de huurovereenkomst vervroegd, en zonder reden of vergoeding, een einde te maken.

Paragraaf 3 van artikel 14 van het ontwerp bepaalt, bij wijze van overgangsregeling, dat die termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten tot vaststelling van wijziging van eigenaar, die verleden zijn tussen 31 augustus 1989 en 1 januari 1991, een aanvang neemt op 1 januari 1991. Vanaf die datum van 31 augustus zijn de verhogingen van de huurprijs geblokkeerd krachtens de wet van 22 december 1989.

Cette disposition doit permettre aux personnes qui ont acquis un immeuble récemment dans l'intention de mettre fin au bail qui le grève de faire libérer les lieux malgré l'entrée en vigueur de la loi qui leur imposerait d'attendre l'expiration d'un triennat.

Les paragraphes 4 et 5 contiennent deux mesures destinées à éviter "l'effet-couperet" que pourrait entraîner l'entrée en vigueur de la loi, dans certains cas, pour les baux en cours auxquels la section II nouvelle serait applicable dès l'entrée en vigueur de la loi. Durant une période transitoire d'un an, chacune des parties pourra demander, sans attendre l'expiration d'un triennat, l'ajustement du montant du loyer ou des charges, ou la conversion des charges forfaitaires en charges réelles.

Durant la même période transitoire, le bailleur pourra mettre fin au bail à durée indéterminée en vigueur pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article 3, §2, mais sans attendre l'expiration d'un triennat.

Art. 15

La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial avait pour objet d'édicter des "mesures urgentes et provisoires" destinées à endiguer les hausses trop élevées et trop répétées de loyers, et les conséquences qui en résultaient, tout en permettant la préparation de règles à portée définitive de ce code du bail portant sur le logement principal.

Pour l'essentiel, cette loi prévoyait la prorogation d'un an des baux venant à échéance en 1990 : mesure exceptionnelle, qui devait permettre de faire la charnière avec l'ensemble nouveau de dispositions que le Gouvernement proposerait au Parlement d'adopter au cours de cette année 1990.

Cette "passerelle" devait permettre de faire passer les contrats du régime libéral auxquels ils étaient soumis au régime nouveau directement applicable à certains d'entre eux, c'est-à-dire les baux à durée indéterminée, parmi lesquels les nombreux baux verbaux.

La prolongation temporaire de ces contrats ne prend dès lors son sens que si, dans la mesure du possible, ils peuvent être intégrés dans le champ d'application de la loi même s'ils sont venus à échéance par suite d'un congé notifié par le bailleur.

C'est la raison pour laquelle l'article 15 répute nonavenus les congés se rapportant aux baux à durée indéterminée, relatifs à la résidence principale du preneur, qui ont été prorogés par la loi du 22 décembre

Die bepaling moet aan personen die onlangs een onroerend goed hebben gekocht met de bedoeling een einde te maken aan de huurovereenkomst die het belast, de mogelijkheid bieden het goed vrij te maken niettegenstaande de inwerkingtreding van de wet op grond waarvan aan de koper wordt opgelegd het einde van een driejarige periode af te wachten.

De paragrafen 4 en 5 voorzien in twee bepalingen die erop zijn gericht het "hakbijl-effect" te voorkomen, dat de inwerkingtreding van de wet in bepaalde gevallen zou kunnen meebrengen voor de lopende huurovereenkomsten waarop de nieuwe afdeling II na inwerkingtreding van de wet van toepassing zou zijn. Gedurende een overgangperiode van één jaar kan iedere partij, zonder het einde van een driejarige periode af te wachten, om een herziening van de huurprijs of de lasten verzoeken of vragen dat de forfaitaire kosten en lasten worden omgezet in werkelijke lasten.

Tijdens dezelfde overgangperiode kan de verhuurder een einde maken aan de huurovereenkomst met onbepaalde duur om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, § 2, zonder evenwel het verstrijken van een driejarige periode te moeten afwachten.

Art. 15

De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning had tot doel dringende en tijdelijke maatregelen uit te vaardigen ten einde te sterke en te veelvuldige huurverhogingen tegen te gaan en de daaruit voortvloeiende gevolgen te beperken, en niettemin de uitwerking mogelijk te maken van definitieve regels van dit wetboek inzake de huur betreffende de hoofdverblijfplaats.

In hoofdzaak voorzag die wet in de verlenging met één jaar van de huurovereenkomsten die in 1990 ten einde lopen : een uitzonderingsmaatregel die de verbinding moet vormen met het nieuwe geheel van bepalingen dat de Regering in de loop van 1990 aan het Parlement ter goedkeuring wil voorleggen.

Die verbinding zou het mogelijk moeten maken de overeenkomsten te doen overgaan van de liberale regeling waaraan zij waren onderworpen, naar de nieuwe regeling die rechtstreeks op sommige onder hen kan worden toegepast, te weten op de huurovereenkomsten met onbepaalde duur waartoe de vele mondeling aangegane overeenkomsten behoren.

De tijdelijke verlenging van die overeenkomsten heeft dus slechts zin indien zij, in de mate van het mogelijke, kunnen worden opgenomen in het toepassingsgebied van de wet, zelfs indien zij beëindigd werden ten gevolge van een opzegging betekend door de verhuurder.

Daarom bepaalt artikel 15 dat de opzeggingen van de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder welke zijn verlengd door de wet van 22 december 1989 geen

1992, à moins que le congé notifié au preneur réponde aux conditions fixées par cette loi, ou que le preneur ait renoncé au bénéfice de la prorogation.

En conséquence, ces contrats - conclus, par hypothèse, pour une durée indéterminée - se verront appliquer les dispositions de la loi en projet, et il pourra y être mis fin par le bailleur ou par l'acquéreur du bien loué dans les conditions qui y sont fixées.

L'application des mesures transitoires, permettant la résiliation du bail par l'acquéreur et autorisant la révision du loyer durant un an, devraient atténuer les effets de cette entorse au droit commun des contrats.

Art. 16

Cette disposition résout les problèmes de preuve qui pourraient se poser quant à la détermination de la date de prise de cours des baux à durée indéterminée qui n'auraient pas de date certaine et seraient en vigueur au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Ces baux seront réputés avoir pris cours à la date d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué, si cette inscription a eu lieu avant l'entrée en vigueur de la loi.

Ce critère, objectif, permet une vérification aisée par le bailleur ou l'acquéreur ainsi placés sur un pied d'égalité quant à l'établissement de cette preuve. A défaut d'inscription antérieure à l'entrée en vigueur de la loi, la preuve pourra se faire par les parties par toute voie de droit.

Dans tous les cas où le bail n'a pas date certaine, il sera censé avoir pris cours au plus tôt le 1er janvier 1984.

Art. 17

La création de la section II consacrée exclusivement aux baux portant sur la résidence principale du preneur et les diverses dispositions modificatives et abrogatoires de ce projet apportent déjà une certaine clarification à l'ensemble législatif consacré aux baux. Cet effort mérite d'être poursuivi, dans le sens d'une meilleure mise en concordance des dispositions

uitwerking hebben, tenzij de aan de huurder betekende opzegging voldoet aan de in deze wet bepaalde voorwaarden of de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging.

Bijgevolg zijn de bepalingen van de wet in ontwerp van toepassing op de overeenkomsten waarvan wordt verondersteld dat zij voor onbepaalde duur zijn aangegaan en aan die overeenkomsten kan door de verhuurder of door de koper van het gehuurde goed een einde worden gemaakt met inachtneming van de voorwaarden die in de overeenkomst zijn vastgelegd.

De toepassing van overgangsmaatregelen die het de koper mogelijk maken de huurovereenkomst te ontbinden en die een herziening van de huurprijs gedurende één jaar toestaan, zouden de gevolgen van die inbreuk op het gemeen recht betreffende de overeenkomsten moeten afzwakken.

Art. 16

Die bepaling lost de problemen inzake het bewijs op, welke zich zouden kunnen voordoen met betrekking tot de vaststelling van de datum waarop de uitvoering is begonnen van de huurovereenkomsten met onbepaalde duur die geen vaste dagtekening hebben en die gelden op het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet.

Die huurovereenkomsten worden geacht te lopen vanaf de datum van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van de wet heeft plaatsgevonden.

Dit objectief criterium biedt aan de verhuurder of de koper een gemakkelijke verificatiemogelijkheid en plaatst hen aldus op gelijke voet met betrekking tot de vaststelling van dat bewijs. Bij gebreke van een inschrijving vóór de inwerkingtreding van de wet kunnen de partijen het bewijs door elk rechtsmiddel leveren.

In alle gevallen waarin de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, wordt zij geacht ten vroegste vanaf 1 januari 1984 te lopen.

Art. 17

De invoering van afdeling II die uitsluitend is gewijd aan huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder en de verschillende wijzigings- en opheffingsbepalingen van dit ontwerp hebben reeds een zekere duidelijkheid gebracht in de wetgeving inzake huurovereenkomsten. Die inspanning moet worden voortgezet ten einde de algemene

générales relatives à tous les baux avec celles portant uniquement sur un type de baux.

On peut citer à titre d'exemple les articles 1744 à 1746, dont le champ d'application a été sérieusement réduit par l'adoption de ces lois particulières et pour lesquels une reformulation s'impose, si tant est que leur maintien se justifie.

Art. 18

La loi devrait entrer en vigueur au plus tard le 31 décembre 1990. C'est à cette date qu'expire la mesure de prorogation des baux édictée par la loi du 22 décembre 1989.

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

bepalingen betreffende alle vormen van huurovereenkomsten beter in overeenstemming te brengen met die welke alleen betrekking hebben op één soort huurovereenkomst.

Als voorbeeld kan ter zake gewag worden gemaakt van de artikelen 1744 tot en met 1746, waarvan het toepassingsgebied aanzienlijk is beperkt door de goedkeuring van deze bijzondere wetten, en die op een andere wijze moeten worden geformuleerd, indien de handhaving ervan mocht gerechtvaardigd zijn.

Art. 18

De wet zou ten laatste op 31 december 1990 in werking moeten treden. Op die datum neemt de maatregel tot verlenging van de huurovereenkomsten uitgevaardigd door de wet van 22 december 1989 immers een einde.

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

AVANT-PROJET DE LOI

soumis à l'avis du Conseil d'Etat

Avant-projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial

TITRE PREMIER

Protection de la résidence principale

Article premier

Les sections I et II du livre III, Titre VIII, chapitre II du Code civil sont regroupées en une seule section Ière composée des articles 1714 à 1762bis et intitulée "Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles".

Art. 2

Une nouvelle section II, intitulée "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes :

"Article 1^{er}

Champ d'application

La présente section s'applique au bail relatif au bien immeuble qui, de l'accord exprès ou tacite des parties, constitue la résidence principale du preneur.

Elle s'applique à la sous-location portant sur un tel bien, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail."

"Art. 2

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort".

VOORONTWERP VAN WET

voorgelegd aan het advies van de Raad van State

Voorontwerp van wet tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning

TITEL I

Bescherming van de hoofdverblijfplaats

Artikel 1

De afdelingen I en II van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek worden samengebracht in een enkele afdeling I, samengesteld uit de artikelen 1714 tot en met 1762bis, met als opschrift : "Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen".

Art. 2

Een nieuwe afdeling II met als opschrift "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen :

"Artikel 1

Toepassingsgebied

Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die overeenkomstig het uitdrukkelijke of stilzwijgende akkoord van de partijen tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Zij is eveneens van toepassing op de onderhuur van een dergelijk goed, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden."

"Art. 2

Staat van het gehuurde goed

Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid".

"Art. 3

Durée du bail

§1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'un période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ces délais, le bail est reconduit chaque fois pour une durée de neuf années, aux mêmes conditions.

§2. Toutefois, à la fin de chaque triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, avec un congé de six mois, dans les cas et aux conditions qui suivent :

a) s'il a l'intention, et en donne connaissance par écrit au preneur, d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; cet écrit mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

L'occupation doit avoir lieu dans les six mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

b) s'il justifie, par la communication au preneur du permis de bâtir qui lui a été octroyé ou d'un devis détaillé ou d'une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût ou encore d'un contrat d'entreprise, de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, qu'ils affectent le corps du logement occupé par le preneur et que leur coût dépasse trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, que leur coût dépasse deux années du loyer de l'ensemble de ces logements.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

§3. Le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motifs, moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à douze mois,

"Art. 3

Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste drie maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen kennis wordt gegeven van de opzegging.

Indien binnen deze termijnen geen kennis wordt gegeven van een opzegging, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van negen jaar.

§2. De verhuurder kan evenwel op het einde van iedere driejarige periode de huurovereenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden beëindigen in de volgende gevallen en onder de volgende voorwaarden :

a) indien hij het inzicht heeft, en daarvan schriftelijk aan de huurder kennis geeft, persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te bewonen, of het op dezelfde wijze te doen bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlinie of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het onroerend goed zal bewonen en de band van verwantschap met de verhuurder.

Het goed moet worden bewoond binnen zes maanden na de teruggave ervan door de huurder; de bewoning dient gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend te zijn.

b) indien hij, door mededeling aan de huurder van de hem toegekende bouwvergunning, of van een omstandig bestek of van een beschrijving van de werken met gedetailleerde prijsraming, of nog van een aannemingsovereenkomst, zijn wil bewijst het onroerend goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werken de bestemming van de goederen voortvloeiend uit de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake stedenbouw in acht nemen, dat zij het door de huurder bewoonde gedeelte betreffen, en dat de kosten ervan drie jaar huur van het bedoelde goed overtreffen, of, indien het gebouw waarin het goed gelegen is, verschillende, door de werken getroffen, verhuurde woningen bevat, die eigendom zijn van dezelfde verhuurder, dat de kosten van die werken twee jaar huur van het geheel van deze woningen overtreffen.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden het goed niet bewoont of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

§ 3. De verhuurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, op ieder tijdstip en zonder een motief te moeten aanvoeren, de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn

neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin durant le premier, le deuxième ou le troisième triennat.

§4. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat de la première période de neuf années, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

§5. Par dérogation au paragraphe premier, tout bail peut également être conclu, par écrit, pour un terme, éventuellement prorogé, n'excédant pas une durée totale de trois ans.

Si le preneur reste dans les lieux au-delà d'une période d'occupation de trois ans, ce bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années".

"Art. 4

Sous-location

Le preneur ne peut qu'avec l'accord du bailleur, donner tout ou partie d'un bien loué en sous-location pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Le preneur doit préalablement informer celui-ci de sa qualité de sous-locataire et de l'étendue de ses droits.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le septième jour suivant la réception de ce congé.

Lorsque le locataire principal met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de lui payer en outre une indemnité équivalente à trois mois de loyer, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts éventuels.

Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article".

"Art. 5

Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur."

van zes maanden en mits betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan twaalf maanden, negen maanden of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste, de tweede of de derde driejarige periode.

§ 4. De huurder kan op ieder tijdstip de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggings-termijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode van de eerste termijn van negen jaar, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

§ 5. In afwijking van de eerste paragraaf kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn, eventueel verlengd, die een totale duur van drie jaar niet te boven gaat.

Indien de huurder het goed verder blijft bewonen na verloop van een periode van bewoning van drie jaar, wordt die overeenkomst geacht te zijn gesloten voor een termijn van negen jaar".

"Art. 4

Onderhuur

De huurder kan slechts met instemming van de verhuurder het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren, ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

De huurder moet aan deze laatste vooraf zijn hoedanigheid van onderhuurder, alsook de omvang van zijn rechten meedelen.

De duur van de onderhuur mag de overblijvende duur van de hoofdhuur niet overtreffen.

Indien de hoofdverhuurder de huurovereenkomst beëindigt, moet de huurder ten laatste zeven dagen na ontvangst van de opzegging, de onderhuurder een afschrift van die opzegging ter kennis geven.

Indien de hoofdhuurder de overeenkomst betreffende de hoofdhuur beëindigt voor het verstrijken ervan, moet hij de onderhuurder een opzegging geven van ten minste drie maanden, vergezeld van een afschrift van de aan de verhuurder gegeven opzegging, en hem tevens een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur, onverminderd enige andere schadevergoeding.

De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel."

"Art. 5

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd."

"Art. 6

Indexation

Sauf convention contraire et écrite, l'adaptation du loyer au coût de la vie peut être appliquée une fois par année de location, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaption ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande".

"Art. 7

Révision du loyer et des charges

§1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, chacune des parties peut demander la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant la fin de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

§2. Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion chaque fois qu'elle est possible."

"Art. 8

Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

En échange, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution de loyer".

"Art. 9

Opposabilité

Le preneur peut se prévaloir à l'égard des tiers des effets que la présente section donne à son bail.

Cependant, si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté, l'acquéreur du bien loué peut y mettre fin dans les cas visés à l'article 3, paragra-

"Art. 6

Indexatie

Behoudens enig hiermee strijdig schriftelijk beding is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar toegelaten, onder de voorwaarden bepaald door artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek."

Deze aanpassing vindt slechts plaats op aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de maand van de aanvraag".

"Art. 7

Herziening van de huur en de lasten

§1. Onverminderd artikel 8 kan iedere partij een herziening van de huurprijs vragen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de eisbare huurprijs is gestegen.

§2. Binnen dezelfde termijn kan iedere partij aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist over de omzetting in alle gevallen waarin zij mogelijk is".

"Art. 8

De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen".

"Art. 9

Tegenstelbaarheid

De huurder kan zich ten aanzien van derden beroepen op de gevolgen die deze afdeling voor zijn huurovereenkomst meebrengt.

Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft, of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet, kan de

phe 2, et moyennant un congé de trois mois, sans toutefois devoir attendre l'expiration du triennat en cours, et à condition de notifier ce congé au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent le décès du bailleur ou la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété. »

“Art. 10

Garantie

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

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

“Art. 11

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, en tenant compte notamment du grand âge éventuel d'une des parties et en fixe la durée, qui doit être déterminée. Dans ce cas, il peut également, s'il l'estime équitable, accorder une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande.”

“Art. 12

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.”

verkrijger van het gehuurde goed aan de overeenkomst een einde maken in de gevallen bedoeld in artikel 3, paragraaf 2, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, zonder evenwel te moeten wachten op de beëindiging van de lopende driejarige periode, en op voorwaarde dat, op straffe van verval, aan de huurder zijn opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf het overlijden van de verhuurder of het opmaken van de authentieke akte tot vaststelling van overgang van eigendom. »

“Art. 10

Waarborg

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

De waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gelede of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch cantonnement”.

“Art. 11

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, en meer bepaald door rekening te houden met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, verlenging toestaan en stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. In dit geval kan de rechter, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan.”

“Art. 12

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht.”

TITRE II

Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 3

L'article 215, paragraphe 2, alinéa 2, du Code civil, est complété comme suit :

"Toutefois, chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance du mariage".

Art. 4

L'article 1717, alinéa premier, du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme, le preneur ne peut céder son bail à un autre qu'avec l'accord du bailleur.

Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur, le preneur a le droit de sous-louer, si cette faculté ne lui a pas été interdite."

Art. 5

A l'article 1728bis, paragraphe premier, du même Code, la première phrase de l'alinéa premier est précédée des mots suivants :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux portant sur la résidence principale du preneur,..."

Art. 6

Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littera a et l'alinéa 2 du littera b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

"Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983".

Art. 7

L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

"Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute."

Art. 8

L'article 1736 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur et sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

TITEL II

Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 3

Artikel 215, paragraaf 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

"Elk der echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts inroepen indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk."

Art. 4

Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, kan de huurder zijn huur slechts met instemming van de verhuurder aan anderen overdragen.

Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, mag de huurder onderverhuren indien dit recht hem niet is onttrokken."

Art. 5

In artikel 1728bis, paragraaf 1, van hetzelfde Wetboek wordt de eerste zin van het eerste lid voorafgegaan door de volgende woorden :

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder,..."

Art. 6

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b vervangen door het volgende lid :

"Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983."

Art. 7

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan."

Art. 8

Artikel 1736 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en omtrent de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder en onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois".

Art. 9

L'article 1738 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux portant sur la résidence principale du preneur, si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée."

Art. 10

L'article 1740 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Dans le cas des deux articles précédents, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit".

Art. 11

Sont abrogés :

1° les articles 1716, 1728bis, §3, 1734, 1746, 1752bis, 1758, dernier alinéa, 1758bis, 1758ter, 1759, 1759bis, 1761 et 1762 du Code civil;

2° les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial.

TITRE III

Dispositions transitoires et finales

Art. 12

§1^{er}. A l'exception de l'article 5 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux à durée déterminée qu'à partir de leur conclusion, renouvellement ou de leur reconduction intervenue après son entrée en vigueur.

§3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1^{er} janvier 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1^{er} janvier 1991.

§4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1^{er} janvier 1991 au 31 décembre 1991, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des charges relatifs à un bail à durée indéterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand."

Art. 9

Artikel 1738 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat is bepaald met betrekking tot de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft, verlengd indien de huurder na beëindiging van de voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten huurovereenkomst het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen."

Art. 10

Artikel 1740 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"In het geval van de twee vorige artikelen strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de verlengde huurovereenkomst ontstaan."

Art. 11

Worden opgeheven :

1° de artikelen 1716, 1728bis, §3, 1734, 1746, 1752bis, 1758, laatste lid, 1758bis, 1758ter, 1759, 1759bis, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek;

2° de artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning.

TITEL III

Overgangs- en slotbepalingen

Art. 12

§1. Met uitzondering van artikel 5 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, is deze wet van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

§3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 januari 1991 een aanvang op 1 januari 1991.

§4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 januari 1991 tot 31 december 1991 overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een huurovereenkomst met onbepaalde duur waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

Art. 13

Les congés se rapportant aux baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés nonavenus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi.

Art. 14

A défaut de date certaine, les baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours à la date d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1^{er} janvier 1984.

Art. 15

Le Roi peut coordonner, mettre en concordance et simplifier les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant les modifications qui se recommandent dans un but de simplification.

L'arrêté royal de coordination fera l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives.

Art. 16

La présente loi entre en vigueur le 31 décembre 1990.

Art. 13

De opzeggingen van de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet.

Art. 14

Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, geacht te lopen vanaf de datum van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1984.

Art. 15

De Koning kan de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging, de nodige wijzigingen in aanbrengen.

Bij de Wetgevende Kamers zal een ontwerp van wet worden ingediend ter bekrachtiging van het koninklijk besluit tot coördinatie.

Art. 16

Deze wet treedt in werking op 31 december 1990.

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 et des Classes moyennes, le 18 octobre 1990, d'une demande d'avis sur un projet de loi « visant à renforcer la protection du logement familial », a donné le 5 novembre 1990 l'avis suivant :

Dans le bref délai qui lui est imparti, le Conseil d'Etat doit se limiter à formuler les observations suivantes.

OBSERVATION GENERALE

Il y a lieu de relever que la loi en projet ne s'applique ni aux immeubles affectés principalement à une exploitation commerciale ou artisanale au sens de la loi du 30 avril 1951 ni aux immeubles affectés principalement à une exploitation agricole au sens de l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969. Elle ne s'applique pas davantage aux baux à usage mixte qui sont affectés principalement à une activité professionnelle.

Intitulé

L'intitulé de la loi en projet est sans rapport avec le contenu exact du projet qui a principalement trait aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Il s'agit d'une loi modificative dont l'intitulé serait le suivant :

« Loi modifiant et complétant le Code civil en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

Division en titres

S'agissant d'une loi modificative, il y aurait lieu de remplacer l'intitulé du titre I^{er} « Protection de la résidence principale » par « Modifications au Code civil ».

Le titre I^{er} doit regrouper toutes les modifications au Code civil en présentant les dispositions dans l'ordre des articles du code, afin d'assurer une meilleure compréhension de la loi en projet.

Ainsi l'article 3 du projet doit former l'article 1^{er}
l'article 1^{er} du projet doit former l'article 2
l'article 4 du projet doit former l'article 3
l'article 5 du projet doit former l'article 4
l'article 7 du projet doit former l'article 5
l'article 8 du projet doit former l'article 6
l'article 9 du projet doit former l'article 7
l'article 10 du projet doit former l'article 8
l'article 2 du projet doit former l'article 9
l'article 11, 1^o, du projet doit former l'article 10 (abrogatoire).

*
* *

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 18 oktober 1990 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Middenstand verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning », heeft op 5 november 1990 het volgend advies gegeven :

Binnen de korte termijn die hem is toegemeten, dient de Raad van State er zich toe te bepalen de volgende opmerkingen te formuleren.

ALGEMENE OPMERKING

Er dient onder de aandacht te worden gebracht dat de ontworpen wet niet van toepassing is op de onroerende goederen die in hoofdzaak bestemd zijn voor het drijven van handel of voor de uitoefening van een ambacht in de zin van de wet van 30 april 1951 en evenmin op de onroerende goederen die hoofdzakelijk worden gebruikt voor een landbouwbedrijf in de zin van artikel 1 van de wet van 4 november 1969. Zij is evenmin van toepassing op de gemengde huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die in hoofdzaak gebruikt worden voor de uitoefening van een beroepsbezigheid.

Opschrift

Er is geen verband tussen het opschrift van de ontworpen wet en de precieze inhoud van het ontwerp dat in hoofdzaak betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het betreft een wijzigingswet waarvan het opschrift als volgt zou kunnen luiden :

« Wet tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek in verband met de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder ».

Indeling in titels

Aangezien het om een wijzigingswet gaat, zou het opschrift van titel I « Bescherming van de hoofdverblijfplaats » moeten worden vervangen door « Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek ».

Ter wille van een beter begrip van de ontworpen wet behoren alle wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek in titel I te worden samengebracht en moeten de bepalingen zo worden ingericht dat ze in de volgorde van het Wetboek voorkomen.

Zo behoort artikel 3 van het ontwerp artikel 1 te vormen
artikel 1 van het ontwerp artikel 2
artikel 4 van het ontwerp artikel 3
artikel 5 van het ontwerp artikel 4
artikel 7 van het ontwerp artikel 5
artikel 8 van het ontwerp artikel 6
artikel 9 van het ontwerp artikel 7
artikel 10 van het ontwerp artikel 8
artikel 2 van het ontwerp artikel 9
artikel 11, 1^o, van het ontwerp artikel 10 (opheffingsbepaling).

*
* *

Enfin, la nouvelle section II, intitulée « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » ⁽¹⁾, prévue par l'article 2 du projet, devrait être insérée dans le Code civil après l'article 1762, les articles 1763 à 1778 étant abrogés et laissant des numéros disponibles, ce qui entraînera la suppression des intitulés précédant les articles de ladite section puisqu'une telle méthode n'est pas utilisée dans le Code civil.

Le titre II pourrait regrouper les autres modifications (soit l'article 6 et l'article 11, 2°, du projet).

Article 1^{er} en projet (devenant l'article 1763)

Pour éviter une contradiction entre l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 3, il est proposé de rédiger l'article 1^{er} de la nouvelle section II comme suit :

« Art. 1763. — La présente section s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale; cette affectation peut avoir lieu soit dès l'entrée en jouissance, soit ultérieurement ».

Il s'ensuit que l'alinéa 3 est superflu et doit être omis.

Article 3 en projet (devenant l'article 1765)

Le texte suivant est proposé pour l'article 3, § 2 :

« § 2. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré ⁽²⁾.

Le bailleur donne connaissance par écrit au preneur, de l'identité de la personne qui occupera le bien et de son lien de parenté avec lui.

Les lieux doivent être occupés dans les six mois qui suivent leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Le bailleur peut aussi mettre fin au bail, à l'expiration d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

Ten slotte zou de nieuwe afdeling II met als opschrift « Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder » ⁽¹⁾, genoemd in artikel 2 van het ontwerp, in het Burgerlijk Wetboek moeten worden ingevoegd na artikel 1762. Door de opheffing van de artikelen 1763 tot 1778 zijn er immers nummers vrijgekomen. Aanluitend moeten dan ook de opschriften die aan de artikelen van de genoemde afdeling voorafgaan worden opgeheven, daar van een dergelijk procédé geen gebruik wordt gemaakt in het Burgerlijk Wetboek.

In titel II zouden de overige wijzigingen, namelijk artikel 6 en artikel 11, 2°, van het ontwerp, kunnen worden samengebracht.

Het ontworpen artikel 1 (dat artikel 1763 wordt)

Om te vermijden dat het eerste lid en het derde lid tegenstrijdig zouden zijn, wordt voorgesteld artikel 1 van de nieuwe afdeling II als volgt te redigeren :

« Art. 1763. — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt; die toestemming kan vanaf de ingetreding van de huurder of later aan het onroerend goed worden gegeven ».

Hieruit volgt dat het derde lid overbodig is en moet vervallen.

Het ontworpen artikel 3 (dat artikel 1765 wordt)

Voor artikel 3, § 2, wordt de volgende tekst voorgesteld :

« § 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel aan het einde van een driejarige periode beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad ⁽²⁾.

De verhuurder geeft aan de huurder schriftelijk kennis van de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en van de band van verwantschap met hem.

Het goed moet binnen zes maanden na de teruggave ervan door de huurder worden bewoond en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend bewoond blijven.

De verhuurder kan de huurovereenkomst eveneens beëindigen aan het einde van een driejarige periode door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

⁽¹⁾ Il y a une discordance entre le texte néerlandais et le texte français de l'intitulé, à laquelle il convient de remédier.

⁽²⁾ Des collatéraux pouvant occuper l'immeuble suivant l'article en projet, il faut nécessairement viser le troisième (et non le deuxième) degré.

⁽¹⁾ Er bestaat een discrepantie tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het opschrift, discrepantie die weggewerkt moet worden.

⁽²⁾ Aangezien bloedverwanten in de zijlijn het onroerende goed volgens het ontworpen artikel mogen betrekken, moet er noodzakelijkerwijs sprake zijn van de derde (en niet de tweede) graad.

1) respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaire en matière d'urbanisme;

2) affectent le corps du logement occupé par le preneur et

3) soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés ... (la suite comme au projet) ».

La sanction de l'irrégularité de la notification prévue au b) du texte en projet n'est pas mentionnée. Logiquement, cette sanction est la nullité de la notification, puisque le propriétaire n'a pas prouvé l'existence des conditions requises pour bénéficier de la dérogation. Mais le propriétaire pourrait envoyer une nouvelle notification conforme aux prescriptions légales. Dans ce cas, le délai de six mois ne commencerait à courir qu'à partir de cette seconde notification.

En raison du caractère impératif de l'article 3, § 1^{er}, il convient de compléter l'article 3, § 5, par un alinéa 3 autorisant la conclusion de baux pour une durée de plus de neuf ans si telle est la volonté des parties.

Art. 4 en projet (devenant l'article 1766)

Le début de l'article 4 serait mieux rédigé comme suit :

« Art. 1766. — Le preneur peut, mais avec l'accord du bailleur, donner... ».

Art. 8 en projet (devenant l'article 1770)

Il résulte des explications fournies par le fonctionnaire délégué que les travaux pris en charge par le preneur pourraient être des travaux destinés à répondre « aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort » visées à l'article 2 de la nouvelle section II. Cela devrait être précisé dans un alinéa à ajouter à l'article 8, étant donné le caractère impératif de l'article 2. A l'alinéa 2, les mots « En échange ... » sont à remplacer par les mots « En contrepartie... ».

Art. 11 en projet (devenant l'article 1773)

L'article 11, alinéa 3, serait mieux rédigé comme suit :

« ...des deux parties et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée ... ».

1) worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw;

2) worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

3) meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en werkzaamheden ongerief hebben van de, meerkosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werkzaamheden moeten worden aangevat... (voorts zoals in het ontwerp) ».

Er wordt niet aangegeven welke straf wordt gesteld op onregelmatigheid van de in b) van de ontworpen tekst bedoelde kennisgeving. Logischerwijs bestaat die straf in de nietigheid van de kennisgeving daar de eigenaar niet heeft doen blijken dat voldaan is aan de vereisten om aanspraak te kunnen maken op de afwijking. De eigenaar zou echter een nieuwe kennisgeving kunnen toezenden die in overeenstemming is met de wetsbepalingen. In dat geval zou de termijn van zes maanden pas ingaan op het tijdstip waarop die tweede kennisgeving is gedaan.

Omdat artikel 3 dwingend is, dient artikel 3, § 5, te worden aangevuld met een derde lid waarin machtiging wordt verleend om een huurovereenkomst te sluiten voor een termijn van meer dan negen jaar als de partijen dat wensen.

Het ontworpen artikel 4 (dat artikel 1766 wordt)

Het begin van artikel 4 zou beter worden geredigeerd als volgt :

« Art. 1766. — De huurder kan, mits de verhuurder hiermee instemt, ... ».

Het ontworpen artikel 8 (dat artikel 1770 wordt)

Uit de door de gemachtigde ambtenaar verstrekte uitleg blijkt dat de werkzaamheden waarmee de huurder zich heeft belast, werkzaamheden zouden kunnen zijn om te beantwoorden « aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid », bedoeld in artikel 2 van de nieuwe afdeling II. Gelet op het dwingende karakter van artikel 2 zou dat nader moeten worden bepaald in een aan artikel 8 toe te voegen lid. In de Franse tekst van het tweede lid moeten de woorden « En échange ... » worden vervangen door de woorden « En contrepartie... ».

Het ontworpen artikel 11 (dat artikel 1773 wordt)

Artikel 11, derde lid, zou beter worden geredigeerd als volgt :

« ...van de twee partijen, en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, een verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan vast... ».

Art. 3

L'usage étant de rappeler à propos de chaque article les modifications que celui-ci a déjà subies, il est proposé d'ajouter à l'article 3, avant les mots « est complété comme suit », les mots « modifié par la loi du 14 juillet 1976 ».

La disposition en projet serait mieux rédigée comme suit :

« Toutefois, aucun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci si le bailleur n'a pas connaissance de leur mariage ».

Art. 4

L'article 4 serait mieux rédigé comme suit :

« Art. 4. — L'article 1717 du même code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1717. — Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme, le preneur ne peut céder son bail à un autre qu'avec l'accord du bailleur.

Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur, le preneur a le droit de sous-louer, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur » ».

Art. 5

Pour éviter des énumérations qui pourraient ne pas être complètes, il vaut mieux se conformer au principe général de droit suivant lequel les dispositions de nature spéciale dérogent aux dispositions générales.

Art. 8

La suppression de la référence à l'usage des lieux dans l'article 1736 du Code civil rend nécessaire la suppression de ces termes dans l'article 1745 in fine.

Art. 10

Dans l'article 1740 en projet, mieux vaudrait écrire « Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations... » ce qui ménage la faculté d'insérer des articles bis sans perturber la règle contenue à l'article 1740.

Art. 11

Il devrait être rédigé comme suit :

« Art. 11. — Dans le Code civil, sont abrogés :

1) L'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;

Art. 3

Aangezien het gebruikelijk is voor elk artikel de wijzigingen te vermelden die daarin al zijn aangebracht, wordt voorgesteld aan artikel 3, vóór de woorden « wordt aangevuld als volgt » de woorden « , gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, » toe te voegen.

De ontworpen bepaling zou beter worden geredigeerd als volgt :

« Geen van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze uitgaan, inroepen indien de verhuurder geen kennis heeft van hun huwelijk ».

Art. 4

Artikel 4 zou beter worden geredigeerd als volgt :

« Art. 4. — Artikel 1717 van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1717. — Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, kan de huurder zijn huur slechts met instemming van de verhuurder aan anderen overdragen.

Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, mag de huurder onderverhuuren indien dit recht hem niet is ontzegd.

Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte.

Zodanig beding is altijd van strenge toepassing » ».

Art. 5

Om opsommingen te vermijden die mogelijk niet volledig zouden zijn, is het beter om zich te houden aan het algemene rechtsbeginsel volgens hetwelk de bijzondere bepalingen afwijken van de algemene bepalingen.

Art. 8

Doordat de verwijzing naar het plaatselijk gebruik in artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven, is het nodig die woorden ook op te heffen in artikel 1745 in fine.

Art. 10

In het ontworpen artikel 1740 zou het beter zijn te schrijven « In het geval van de artikelen 1738 en 1739 strekken de verplichtingen ... », waardoor het mogelijk is artikelen bis in te voegen zonder de in artikel 1740 vervatte regel te verstoren.

Art. 11

Dit artikel zou moeten worden geredigeerd als volgt :

« Art. 11. — In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :

1) Artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;

- 2) l'article 1728bis, § 3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;
- 3) les articles 1734 et 1746;
- 4) l'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;
- 5) l'article 1758, dernier alinéa;
- 6) les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;
- 7) l'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;
- 8) l'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;
- 9) les articles 1761 et 1762 ».

Art. 12

Le texte français de l'article 12, § 2, ne correspond pas exactement au texte néerlandais. Le texte français porte « à partir de leur conclusion, renouvellement ou de leur reconduction » alors que le texte néerlandais porte « met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan... ». Si l'on s'en réfère à l'économie de la disposition et au commentaire en français de l'exposé des motifs (p. 46, al. 2), le mot « conclusion » est à supprimer dans le texte français comme suit : « à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après son entrée en vigueur ».

La chambre était composée de

MM. :

J.-J. STRYCKMANS, *président de chambre*;
C.-L. CLOSSET, *président de chambre*;

M. LEROY, *conseiller d'Etat*;

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT, *assesseurs de la section de législation*;

Mme :

J. GIELISSEN, *greffier assumé*.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le rapport a été présenté par M. A. MERCENIER, premier auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. B. DEROUAUX, référendaire.

Le Greffier,

J. GIELISSEN

L. Président,

J.-J. STRYCKMANS

- 2) artikel 1728bis, § 3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;
- 3) de artikelen 1734 en 1746;
- 4) artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;
- 5) artikel 1758, laatste lid;
- 6) de artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;
- 7) artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;
- 8) artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;
- 9) de artikelen 1761 en 1762 ».

Art. 12

De Franse tekst van artikel 12, § 2, stemt niet juist overeen met de Nederlandse tekst. De Franse tekst bepaalt « à partir de leur conclusion, renouvellement ou de leur reconduction » terwijl de Nederlandse tekst bepaalt « met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan... ». Afgaand op de economie van de bepaling en op de commentaar in het Frans in de memorie van toelichting (blz. 46, tweede alinea) dient het woord « conclusion » te vervallen in de Franse tekst van artikel 12, § 2. De Franse tekst zou dus moeten worden gereïdigeerd als volgt : « à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après son entrée en vigueur ».

De kamer was samengesteld uit

HH. :

J.-J. STRYCKMANS, *kamervoorzitter*;
C.-L. CLOSSET, *kamervoorzitter*;

M. LEROY, *staatsraad*;

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT, *assessoren van de afdeling wetgeving*;

Mevr. :

J. GIELISSEN, *toegevoegd griffier*.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.-J. STRYCKMANS.

Het verslag werd uitgebracht door de heer A. MERCENIER, eerste auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door H. B. DEROUAUX, referendaris.

De Griffier,

J. GIELISSEN

De Voorzitter,

J.-J. STRYCKMANS

PROJET DE LOI

BAUDOUIN, ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir, SALUT.

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

TITRE I^{er}*Protection de la résidence principale***Article 1^{er}**

Les sections I et II du livre III, Titre VIII, chapitre II du Code civil sont regroupées en une seule section I^{ère} composée des articles 1714 à 1762bis et intitulée "Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles".

Art. 2

Une nouvelle section II, intitulée "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes :

"Article 1^{er}*Champ d'application*

La présente section s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale.

Elle s'applique à la sous-location portant sur un tel bien, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail".

WETSONTWERP

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN,

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

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

TITEL I*Bescherming van de hoofdverblijfplaats***Artikel 1**

De afdelingen I en II van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek worden samengebracht in een enkele afdeling I, samengesteld uit de artikelen 1714 tot en met 1762bis, met als opschrift : "Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen".

Art. 2

Een nieuwe afdeling II met als opschrift "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen :

"Artikel 1*Toepassingsgebied*

Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Zij is eveneens van toepassing op de onderhuur van een dergelijk goed, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden".

"Art. 2

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité".

"Art. 3

Durée du bail

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'un période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ces délais, le bail est reconduit chaque fois pour une durée de neuf années, aux mêmes conditions.

§ 2. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec lui.

Les lieux doivent être occupés dans les six mois qui suivent leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Le bailleur peut aussi mettre fin au bail, à l'expiration d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

1° respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur et

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

"Art. 2

Staat van het gehuurde goed

Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid".

"Art. 3

Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste drie maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijnen geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden vernieuwd voor een duur van negen jaar.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel aan het einde van een driejarige periode beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en de band van verwantschap met hem.

Het goed moet binnen zes maanden na de teruggave ervan door de huurder worden bewoond en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend bewoond blijven.

De verhuurder kan de huurovereenkomst eveneens beëindigen aan het einde van een driejarige periode door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;

2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

3° meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

§ 3. Le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motifs, moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à douze mois, neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin durant le premier, le deuxième ou le troisième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat de la première période de neuf années, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

§ 5. Par dérogation au paragraphe premier, un bail peut également être conclu, par écrit, pour un terme, éventuellement prorogé, n'excédant pas une durée totale de trois ans.

Si le preneur reste dans les lieux au-delà d'une période d'occupation de trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années.

§ 6. Par dérogation au paragraphe premier, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Dans ce cas, l'indemnité due en application de l'article 3, paragraphe 3, par le bailleur qui met fin au bail anticipativement mais après une durée de bail de neuf ans, est équivalente à six mois de loyer.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de bewoning van het goed niet verwezenlijkt of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

§ 3. De verhuurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, en zonder motivering, de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan twaalf maanden, negen maanden of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste, de tweede of de derde driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten.

§ 4. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode van de eerste termijn van negen jaar, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

§ 5. In afwijking van de eerste paragraaf kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn, eventueel verlengd, die een totale duur van drie jaar niet te boven gaat.

Indien de huurder het goed verder blijft bewonen na verloop van een periode van bewoning van drie jaar, wordt die overeenkomst geacht te zijn gesloten voor een termijn van negen jaar.

§ 6. In afwijking van de eerste paragraaf kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

In dat geval is de vergoeding die de verhuurder bij toepassing van artikel 3, § 3, verschuldigd is wanneer hij vroegtijdig, maar na het verstrijken van een periode van negen jaar, een einde maakt aan de huurovereenkomst, gelijk aan zes maanden huur.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ces délais, le bail est reconduit pour une durée de neuf années, aux mêmes conditions."

"Art. 4

Cession et sous-location

§1^{er}. Le preneur ne peut céder le bail relatif à l'immeuble affecté à sa résidence principale.

Il ne peut davantage céder le bail relatif à un immeuble devant être affecté à la résidence principale du cessionnaire.

§ 2. Le preneur peut, mais avec l'accord du bailleur, donner tout ou partie d'un bien loué en sous-location pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Le preneur doit préalablement informer celui-ci de sa qualité de sous-locataire et de l'étendue de ses droits.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le septième jour suivant la réception de ce congé.

Lorsque le locataire principal met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de lui payer en outre une indemnité équivalente à trois mois de loyer, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts éventuels.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article".

"Art. 5

Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur."

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn indien ten minste drie maanden voor de vervaldag door een van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijnen geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden vernieuwd voor een duur van negen jaar."

"Art. 4

Overdracht van huur en onderhuur

§ 1. De huurder kan de huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed dat bestemd is tot zijn hoofdverblijfplaats niet overdragen.

Hij kan evenmin de huurovereenkomst overdragen die betrekking heeft op een onroerend goed dat bestemd is om de overnemer tot hoofdverblijfplaats te dienen.

§ 2. De huurder kan, mits de verhuurder hiermee instemt, het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren, ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

De huurder moet aan deze laatste vooraf zijn hoedanigheid van onderhuurder, alsook de omvang van zijn rechten meedelen.

De duur van de onderhuur mag de overblijvende duur van de hoofdhuur niet overtreffen.

Indien de hoofdverhuurder de huurovereenkomst beëindigt, moet de huurder ten laatste zeven dagen na ontvangst van de opzegging, de onderhuurder een afschrift van die opzegging ter kennis geven.

Indien de hoofdhuurder de overeenkomst betreffende de hoofdhuur beëindigt voor het verstrijken ervan, moet hij de onderhuurder een opzegging geven van ten minste drie maanden, vergezeld van een afschrift van de aan de verhuurder gegeven opzegging, en hem tevens een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur, onverminderd enige andere schadevergoeding.

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel."

"Art. 5

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd."

"Art. 6

Indexation

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie peut être appliquée une fois par année de location, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande".

"Art. 7

Révision du loyer et des charges

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

§ 2. Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible."

"Art. 8

Rénovation

Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à

"Art. 6

Indexatie

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar toegelaten, onder de voorwaarden bepaald door artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de maand van de aanvraag".

"Art. 7

Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

§ 2. Binnen dezelfde termijn kan iedere partij aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist over de omzetting indien zij mogelijk is".

"Art. 8

Renovatie

De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich

réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés visent à remédier à l'état du bien loué.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution de loyer".

"Art. 9

Opposabilité

Le preneur peut se prévaloir à l'égard des tiers des effets que la présente section donne à son bail.

Cependant, si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté, l'acquéreur du bien loué peut y mettre fin dans les cas visés à l'article 3, paragraphe 2, et moyennant un congé de trois mois, sans toutefois devoir attendre l'expiration du triennat en cours, et à condition de notifier ce congé au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété."

"Art. 10

Garantie

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

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

ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

In dat geval kan van artikel 2 worden afgeweken voor zover de voorgenen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen".

"Art. 9

Tegenstelbaarheid

De huurder kan zich ten aanzien van derden beroepen op de gevolgen die deze afdeling voor zijn huurovereenkomst meebrengt.

Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft, of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet, kan de verkrijger van het gehuurde goed aan de overeenkomst een einde maken in de gevallen bedoeld in artikel 3, paragraaf 2, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, zonder evenwel te moeten wachten op de beëindiging van de lopende driejarige periode, en op voorwaarde dat, op straffe van verval, aan de huurder een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de authentieke akte tot vaststelling van overgang van eigendom."

"Art. 10

Waarborg

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

De waarborg moet bij een financiële instelling op een gendividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement".

"Art. 11

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, paragraphe 3.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions."

"Art. 12

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives."

TITRE II

Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 3

L'article 215, paragraphe 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

"Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage".

Art. 4

L'article 1717, alinéa premier, du même Code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur, le preneur a le droit de sous-

"Art. 11

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, §3, verschuldigd is, beperken of opheffen."

Eén aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan onder dezelfde voorwaarde.

"Art. 12

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht."

TITEL II

Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 3

Artikel 215, paragraaf 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

"Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts inroepen indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk."

Art. 4

Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, mag de huurder

louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite."

Art. 5

A l'article 1728bis, paragraphe premier, du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° La première phrase de l'alinéa premier est précédée des mots suivants:

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur,..."

2° Le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

"Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail."

Art. 6

Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littera a et l'alinéa 2 du littera b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

"Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983".

Art. 7

L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

"Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute."

Art. 8

L'article 1736 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur et sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois."

Art. 9

L'article 1738 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd."

Art. 5

In artikel 1728bis, paragraaf 1, van hetzelfde Wetboek worden de volgende aanwijzingen aangebracht :

1° De eerste zin van het eerste lid wordt door de volgende woorden voorafgegaan:

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de pacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder,..."

2° Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst."

Art. 6

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b vervangen door het volgende lid:

"Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983."

Art. 7

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan."

Art. 8

Artikel 1736 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en omtrent de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder en onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand."

Art. 9

Artikel 1738 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux portant sur la résidence principale du preneur, si à l’expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.”

Art. 10

L’article 1740 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

“Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s’étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit”.

Art. 11

Dans l’article 1745 du même Code, les mots “suivant l’usage des lieux” sont remplacés par les mots “suivant la loi ou la convention.”

Art. 12

Dans l’article 1748 du même Code, les mots “au temps d’avance usité dans le lieu pour les congés” sont remplacés par les mots “dans les délais prévus par la loi ou la convention.”

Art. 13

§ 1^{er}. Dans le Code civil, sont abrogés :

- 1° l’article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;
- 2° l’article 1728bis, §3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;
- 3° les articles 1734 et 1746;
- 4° l’article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;
- 5° l’article 1758, dernier alinéa;
- 6° les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;
- 7° l’article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;
- 8° l’article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9° les articles 1761 et 1762.

§ 2. Les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sont également abrogés.

“Onder voorbehoud van wat is bepaald met betrekking tot de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, wordt de huurovereenkomst vernieuwd tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.”

Art. 10

Artikel 1740 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de vernieuwde huurovereenkomst ontstaan.”

Art. 11

In artikel 1745 van hetzelfde Wetboek worden de woorden “volgens het plaatselijk gebruik” vervangen door de woorden “volgens de wet of de overeenkomst.”

Art. 12

In artikel 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden “zolang tevoren te waarschuwen als ter plaatse voor opzegging gebruikelijk is” vervangen door de woorden “te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door de wet of de overeenkomst.”

Art. 13

§ 1. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :

- 1° artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;
- 2° artikel 1728bis, §3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;
- 3° de artikelen 1734 en 1746;
- 4° artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;
- 5° artikel 1758, laatste lid;
- 6° de artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;
- 7° artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;
- 8° artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;
- 9° de artikelen 1761 en 1762.

§ 2. De artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning worden eveneens opgeheven.

TITRE III

Dispositions transitoires et finales

Art. 14

§ 1^{er}. A l'exception de l'article 5 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

§ 3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1^{er} janvier 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1^{er} janvier 1991.

§ 4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1^{er} janvier 1991 au 31 décembre 1991, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des charges relatifs à un bail à durée indéterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

§ 5. Jusqu'au 31 décembre 1991, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, paragraphe 2, de la même section.

Art. 15

Les congés se rapportant aux baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés nonavenus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi.

Art. 16

A défaut de date certaine, les baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du

TITEL III

Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14

§ 1. Met uitzondering van artikel 5 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, is deze wet van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§ 2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

§ 3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 januari 1991 een aanvang op 1 januari 1991.

§ 4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 januari 1991 tot 31 december 1991 overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel de vrede-rechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een huurovereenkomst met onbepaalde duur waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

§ 5. Tot 31 december 1991 kan de verhuurder zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, een einde maken aan een huurovereenkomst met onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, § 2, van dezelfde afdeling.

Art. 15

De opzeggingen van de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet.

Art. 16

Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betref-

preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1er janvier 1984.

Art. 17

Le Roi peut coordonner, mettre en concordance et simplifier les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant les modifications qui se recommandent dans un but de simplification.

L'arrêté royal de coordination fera l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives.

Art. 18

La présente loi entre en vigueur le 31 décembre 1990.

Donné à Bruxelles, le 19 novembre 1990.

BAUDOUIN

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

fende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1984.

Art. 17

De Koning kan de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging, de nodige wijzigingen in aanbrengen.

Bij de Wetgevende Kamers zal een ontwerp van wet worden ingediend ter bekrachtiging van het koninklijk besluit tot coördinatie.

Art. 18

Deze wet treedt in werking op 31 december 1990.

Gegeven te Brussel op 19 november 1990.

BOUDEWIJN

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

M. WATHELET