

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

8 april 2002

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wetgeving inzake
huurovereenkomsten betreffende de
hoofdverblijfplaats van de huurder**

(ingediend door mevrouw Karine Lalieux)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	14

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

8 avril 2002

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la législation en matière
de baux relatifs à la résidence
principale du preneur**

(déposée par Mme Karine Lalieux)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	14

AGALEV-ECOLO	:	Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
FN	:	Front National
MR	:	Mouvement Réformateur
PS	:	Parti socialiste
PSC	:	Parti social-chrétien
SPA	:	Socialistische Partij Anders
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 50 0000/000 :	Parlementair document van de 50e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 50 0000/000 :	Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)
CRABV :	Beknopt Verslag (op blauw papier)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)
PLEN :	Plenum (witte kaft)	PLEN :	Séance plénière (couverture blanche)
COM :	Commissievergadering (beige kaft)	COM :	Réunion de commission (couverture beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>		<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	
<i>Bestellingen :</i>		<i>Commandes :</i>	
Natieplein 2		Place de la Nation 2	
1008 Brussel		1008 Bruxelles	
Tel. : 02/ 549 81 60		Tél. : 02/ 549 81 60	
Fax : 02/549 82 74		Fax : 02/549 82 74	
www.deKamer.be		www.laChambre.be	
e-mail : publicaties@deKamer.be		e-mail : publications@laChambre.be	

SAMENVATTING

De indiener wenst met dit wetsvoorstel een oplossing aan te reiken voor een aantal problemen waarmee de minstbedeelde huurders steeds opnieuw te maken krijgen.. Zo wordt erin voorzien dat de opzegtermijn tot één maand wordt teruggebracht wanneer de huurder de huur opzegt om een sociale woning te gaan betrekken of wanneer hij een aanzienlijk inkomensverlies heeft geleden ingevolge uitzonderlijke omstandigheden. In geval het goed wordt vervreemd, stelt de indiener voor dat de huurovereenkomst van rechtswege kan worden opgeworpen tegen de nieuwe koper. Om voorts te zorgen voor een betere voorlichting van de huurders zullen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die gaan over de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats bij de huurovereenkomst moeten worden gevoegd, zal de huurder bij gewone brief in kennis worden gesteld van ongeacht welk rechtsgeding en zal hij zich er kunnen laten bijstaan door vertegenwoordigers van huurdersverenigingen. Tot slot maakt het wetsvoorstel de verzoening voor de vrederechter verplicht.

RÉSUMÉ

Par la présente proposition, l'auteur entend corriger un certain nombre de problèmes récurrents rencontrés par les locataires les plus démunis. Il est ainsi prévu de ramener à un mois le délai de préavis lorsque le preneur donne son congé en vue d'occuper un logement social ou lorsqu'il a subi une perte importante de revenus suite à des circonstances exceptionnelles. En cas d'aliénation du bien, l'auteur propose que le bail soit opposable de plein droit au nouvel acquéreur. En outre, afin d'assurer une meilleure information des locataires les dispositions du Code civil en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur devront être annexées au contrat de bail, le preneur sera averti de toute procédure judiciaire par une lettre ordinaire et pourra s'y faire assister par des représentants d'associations de défense des locataires. Enfin, la proposition rend la conciliation obligatoire devant le juge de paix.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 23 van de Grondwet bekrachtigt het fundamenteel recht op huisvesting. Het feit dat dit in de Grondwet is opgenomen, is van essentieel belang, omdat het gebrek aan een woning en de moeilijkheden om er een te bemachtigen vaak de eerste stap is in de spiraal van uitsluiting en ellende. De minst bedeelde burgers zijn, bij gebrek aan voldoende kapitaal, immers verplicht een beroep te doen op de privé-markt of op de openbare markt van de huurwoningen om onderdak te vinden. Ondanks de inspanningen van de overheid, volstaat het aantal sociale woningen niet om alle categorieën van burgers met een bescheiden inkomen te huisvesten. Het aanbod van sociale woningen is in België immers veel kleiner dan in de meeste Staten van de Europese Unie en uiteraard is dit aanbod totaal ontoereikend in vergelijking met de behoeften van de minst bedeelden.

Huisvesting is tegenwoordig hoofdzakelijk een gewestelijke materie. Niettemin blijft de federale overheid bevoegd voor de organisatie van de contractuele privé-relaties tussen de verhuurder en de huurder. In dit kader dient men dus maatregelen te treffen die het voluntaristische beleid van de drie gewesten van het land ondersteunen.

De wet van 20 februari 1991, die een einde maakte aan tijdelijke wetten in deze materie, heeft de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over de relatie tussen verhuurder en huurder voor de huur van de hoofdverblijfplaats van de huurder ingrijpend gewijzigd. In het Burgerlijk Wetboek werden nieuwe fundamentele beginselen opgenomen in verband met de staat van het verhuurde goed, de mogelijke looptijd van de huurovereenkomsten, de mogelijkheden tot opzegging, onderhuur, de indexering en de eventuele herziening van de huurprijzen. Het doel van deze nieuwe bepalingen was te zorgen voor een evenwicht tussen de eisen van de vastgoedmarkt en de bescherming van de huurders, vooral van de meest kwetsbare. Men diende immers tegelijk te zorgen voor een correcte rendabiliteit van de vastgoedinvestering van de eigenaar en voor de bescherming van de huurder, ten einde die huurder woonzekerheid te waarborgen en te beschermen tegen overmatige huurstijgingen.

De wet van 13 april 1997 heeft de wet van 1991 gewijzigd om voor een betere bescherming te zorgen betreffende de voorwaarden van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, en voerde tevens meer coherente regels in voor de huurovereenkomsten van korte duur en voor de renovatieovereenkomsten.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 23 de la Constitution consacre le droit fondamental au logement. Cette inscription constitutionnelle est essentielle dans la mesure où l'absence de logement et les difficultés pour y avoir accès constituent souvent la première étape de la spirale de l'exclusion et de la misère. En effet, les citoyens les plus défavorisés, faute de disposer d'un capital suffisant, sont obligés de recourir au marché locatif qu'il soit privé ou public pour se loger. Et, malgré les efforts des pouvoirs publics, le parc du logement social ne permet pas de loger toutes les catégories de citoyens à revenu modeste. En effet, l'offre de logements sociaux est beaucoup plus réduite en Belgique que dans la plupart des États de l'Union européenne et cette offre est évidemment totalement insuffisante par rapport aux besoins des populations les plus démunies.

Le logement est aujourd'hui une matière essentiellement régionale. Toutefois, le pouvoir fédéral garde dans ses compétences l'organisation des relations contractuelles privées entre le bailleur et le preneur. Il convient donc de mettre en œuvre, dans ce cadre, des mesures qui soutiennent les politiques volontaristes menées dans les trois régions du pays.

La loi du 20 février 1991, qui mettait fin à des lois temporaires en la matière, a profondément remodelé les dispositions du Code Civil concernant les relations entre preneur et bailleur pour la location de la résidence principale du locataire. Des principes fondamentaux nouveaux ont été introduits dans le Code Civil concernant notamment l'état du bien loué, la durée possible des baux, les possibilités de renon, la sous-location, l'indexation et la révision éventuelle des loyers. Ces nouvelles dispositions visaient à assurer un équilibre entre les impératifs du marché immobilier et la protection des locataires, particulièrement les plus vulnérables. Il convenait en effet à la fois d'assurer une rentabilité correcte pour le propriétaire de son investissement immobilier et la protection du locataire afin de lui assurer une stabilité dans le logement et de le prémunir contre les augmentations abusives de loyer.

La loi du 13 avril 1997 a modifié la loi de 1991 notamment en vue d'assurer une meilleure protection en ce qui concerne les conditions de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, de même qu'elle instaurait une réglementation plus cohérente pour les baux de courte durée et pour les contrats de rénovation.

Ondanks de ontegensprekelijke vooruitgang qua bescherming van de huurder, en rekening houdend met de zorgwekkende stijging van de huurprijzen in bepaalde grote stedelijke centra, leek het ons gepast om de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en van het Gerechtelijk Wetboek opnieuw te wijzigen, om terugkerende toestanden die door de huidige wetgeving worden veroorzaakt, te verhelpen.

Dit is overigens de zin van het federale gedeelte van het nationaal actieprogramma ter bestrijding van de armoede, dat door de minister van Maatschappelijke Integratie werd ingediend en dat door de regering werd goedgekeurd op 17 oktober 2000. Dit plan bevat overigens een aantal zeer interessante voorstellen, zoals :

- de instelling van bemiddelingscommissies om huurgeschillen te regelen, zowel preventief als curatief;
- de aanpassing vóór einde 2001 van de wet betreffende de huurovereenkomsten om te zorgen voor een billijker verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning;
- vermindering van het BTW-bedrag voor de bouw en de renovatie van sociale woningen.

Voor zover wij weten, heeft de regering in verband hiermee nog geen enkel precies voorstel gedaan. Het leek ons daarom nuttig om een parlementair initiatief te nemen, zodat de huidige bepalingen die de huurovereenkomsten regelen, ter discussie kunnen worden gesteld.

De bepalingen van dit voorstel weerspiegelen overigens bepaalde permanente problemen van de minst bedeelde huurders. Die problemen blijken ook uit de eisen van verenigingen die de huurders verdedigen.

Aangezien het aanbod van de sociale woningen ontoereikend is, zijn de minst bedeelden aangewezen op de huurmarkt van de privé-sector. Niet alleen is de kwaliteit van het patrimonium manifest ontoereikend, maar bovendien stijgen de huurprijzen altijd sneller dan de kosten van het levensonderhoud, vooral in het lagere segment van de huurmarkt, waardoor hoofdzakelijk personen met een laag inkomen worden getroffen.

Voorts veroorzaakt de toepassing van de wet op de huurovereenkomsten heel wat gerechtelijke geschillen voor de vrederechters, hoofdzakelijk als gevolg van de vorderingen van de verhuurders. Daarbij komen alle

Cela étant, malgré ces incontestables avancées notamment en faveur de la protection du preneur, et compte tenu de l'évolution préoccupante des loyers dans certains grands centres urbains, il nous a semblé opportun de modifier à nouveau les dispositions du Code Civil et du Code judiciaire afin de répondre à des situations récurrentes qu'engendre la législation actuelle.

C'est d'ailleurs le sens du volet fédéral du programme d'action national de lutte contre la pauvreté, déposé par le ministre de l'Intégration sociale et qui a été approuvé par le gouvernement le 17 octobre 2000. Ce plan contient d'ailleurs nombre de propositions particulièrement intéressantes comme par exemples :

- L'instauration de Commissions de conciliation en vue de régler les différends locatifs tant de manière préventive que curative ;
- l'adaptation avant fin 2001 de la loi relative aux baux à loyer afin d'assurer un rapport plus équitable entre le prix du loyer et la qualité du logement ;
- une diminution du montant de la TVA pour la construction et la rénovation de logements sociaux.

A notre connaissance, aucune de ces propositions n'a encore fait l'objet de propositions précises de la part du gouvernement. Il nous a dès lors paru opportun de prendre une initiative parlementaire afin de mettre en débat les actuelles dispositions qui régissent les baux à loyer.

Les différentes dispositions contenues dans la présente proposition reflètent d'ailleurs certains problèmes permanents rencontrés par les locataires les plus démunis notamment au travers des revendications des associations de défense des locataires.

En effet, compte tenu de l'insuffisance de l'offre en matière de logement social, les personnes démunies sont obligées de s'orienter vers le marché de la location du secteur privé. Et, non seulement la qualité du patrimoine connaît des insuffisances flagrantes, mais de plus, les loyers augmentent toujours plus vite que le coût de la vie, particulièrement dans le segment inférieur du marché et touchent donc principalement les personnes à bas revenus.

En outre, l'application de la loi sur les baux à loyer engendre devant les juges de paix un contentieux judiciaire particulièrement important, principalement suite aux actions des bailleurs. A cela il faut ajouter toutes

problemen voor de minst bedeelde huurders op het gebied van rechtsingang en verdediging van hun rechten.

Om de debatten niet te vertragen en om noodsituaties zo snel mogelijk te verhelpen, vooral in de wintermaanden, leek het ons nuttig ons werk op te splitsen in twee fasen. In de eerste fase, waarover dit voorstel handelt, is het vooral de bedoeling een bemiddelingsprocedure in te voeren tussen huurder en verhuurder, buitensporige verhogingen van de huur door het sluiten van opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur te voorkomen en de regels van opzegging te wijzigen in het voordeel van de minst bedeelde huurders.

Om de armoede op een meer voluntaristische wijze te bestrijden, lijkt het ons van essentieel belang speciale maatregelen te treffen ten gunste van de minst bedeelde huurders, die vaak de eerste slachtoffers zijn van vastgoedspeculatie en van overmatige huurprijzen, waarbij we toch voor de vastgoedinvestering van de eigenaar een evenwichtig rendement garanderen.

In de tweede fase moeten we op langere termijn komen tot een hervorming van de vastgoedfiscaliteit op basis van het advies van de Hoge Raad voor Financiën van februari 1997 en tot de invoering van een systeem op grond waarvan de huurprijs aan de hand van objectieve criteria kan worden bepaald, zoals dit reeds bestaat in bepaalde landen van de Europese Unie.

Dit voorstel pakt evenmin het zorgwekkende probleem van de campingbewoners aan, omdat er moet worden gezorgd voor coherentie tussen de maatregelen die door de gewesten worden getroffen en een eventuele toepassing van de burgerrechtelijke maatregelen ten gunste van die bewoners.

Evenmin pakt het het probleem aan van de opvoeding van verlaten panden, waarin een bepaling van de gemeentewet sinds 1993 voorziet, daar ook hier gewestelijke initiatieven werden genomen die de toepassingsmoeilijkheden van die bepaling omzeilen. Het gaat om het sociaal beheersrecht, dat reeds in het Waalse en in het Vlaamse Gewest werd goedgekeurd en dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de agenda staat.

Los van de herziening van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over de huurovereenkomsten moeten ten slotte nog andere problemen worden opgelost, zoals bijvoorbeeld de efficiëntie van de bepalingen betreffende het centrale adres voor de daklozen.

les difficultés que connaissent les locataires les plus démunis dans l'accès à la justice et la défense de leurs droits.

Afin de ne pas retarder les débats et compte tenu de la nécessité de répondre le plus rapidement possible à des situations d'urgence, particulièrement durant les mois d'hiver, il nous a semblé opportun de diviser notre travail en deux phases. La première, qui fait l'objet de la présente proposition, vise principalement à instaurer une procédure de conciliation entre le preneur et le bailleur, à éviter des augmentations immodérées de loyer par la conclusion d'une succession de contrats de bail de courte durée et à modifier les règles en matière de renon au profit des locataires les plus démunis.

En effet, afin de lutter de manière plus volontariste contre la pauvreté, il nous paraît essentiel de prendre des dispositions particulières en faveur des locataires les plus démunis qui sont souvent les premières victimes de la spéculation immobilière et des loyers abusifs, tout en garantissant au propriétaire un rendement équilibré de son investissement immobilier.

La deuxième phase devra prendre en compte à plus long terme une réforme de la fiscalité immobilière notamment sur base de l'avis du Conseil Supérieur des Finances de février 1997 et l'instauration d'un mécanisme permettant de fixer le loyer sur base de critères objectifs, comme cela existe dans certains pays de l'Union européenne.

La présente proposition n'aborde pas non plus la question préoccupante des résidents dans les campings, dans la mesure où il convient d'assurer une cohérence entre les dispositions prises par les Régions et une éventuelle mise en application des dispositions civiles au profit de ces résidents.

Elle n'aborde pas non plus la question de la réquisition des immeubles abandonnés, telle qu'instaurée en 1993 dans une disposition de la loi communale, dans la mesure où là aussi des initiatives régionales ont été prises qui contournent les difficultés d'application de cette disposition. Il s'agit du droit de gestion sociale qui est déjà adopté en Région wallonne et en Région flamande et qui est à l'ordre du jour de la Région de Bruxelles-Capitale.

Enfin, d'autres problèmes tels que par exemple l'effectivité des dispositions relatives à l'adresse de référence au profit des sans abri doivent trouver des solutions indépendamment de la révision des dispositions du Code civil sur les baux à loyer.

Het recht op een behoorlijke woning is in de Grondwet vastgelegd; het valt onder een ruime definitie van de menselijke waardigheid. Hoewel die verwijzing geen rechtstreeks gevolg heeft, kan ze worden geïnterpreteerd als een grondwettelijke doelstelling die door verschillende aspecten van het overheidsbeleid moet worden bereikt¹.

Huisvesting is niet alleen een essentiële behoefte, het biedt ook houvast. Uitsluiting van huisvesting, of uitsluiting door huisvesting « amorce, nourrit et traduit la pauvreté »².

De federale wet betreffende de huurovereenkomsten veroorzaakt heel wat conflictsituaties, zoals de regering toegeeft in haar « Nationaal Actie-Programma Armoedebestrijding » (oktober 2000). Hierin wordt het volgende verklaard : « Geschillen tussen huurders en verhuurders komen veelal terecht bij de vrederechter. Wat de drempel verhoogt voor [kansarme] huurders om hun rechten op te eisen (...). Bovendien is gebleken dat lage inkomensgroepen zich zelden bij de vrederechter aanbieden en er derhalve geen bemiddeling mogelijk is »³.

Bovendien blijkt al te vaak dat huurders aarzelen om voor het vrederecht te verschijnen om te eisen dat hun rechten gerespecteerd worden. In 80 % van de gevallen zijn het de verhuurders die de gerechtelijke procedures aanvatten⁴.

De regering wil bemiddelingscommissies oprichten om de verschillende betrokkenen samen te brengen en de huurgeschillen preventief en curatief op te lossen. Men moet ernaar streven de regeling van huurgeschillen uit de gerechtelijke sfeer te halen.

Dit kan door het instellen van bemiddelingscommissies of door een beroep te doen op een gerechtelijke bemiddelaar⁵. Via de bemiddelingscommissie of de gerechtelijke bemiddelaar kunnen voor conflicten minnelijke schikkingen worden getroffen, zonder dat het de bedoeling is de rechter te vervangen maar waarbij wel wordt ingegrepen voordat het geschil voor die rechter wordt gebracht.

Le droit à un logement décent est consacré par la Constitution, il participe à une large définition de la dignité humaine. Bien que cette référence n'ait pas d'effet direct, elle peut être interprétée comme un objectif constitutionnel que des politiques publiques se doivent d'atteindre¹.

Le logement n'est pas seulement un besoin vital, il est aussi un point d'ancrage. L'exclusion du logement ou l'exclusion par le logement, « amorce, nourrit et traduit la pauvreté »².

La loi fédérale relative aux baux à loyer engendre bon nombre de situations conflictuelles comme le reconnaît le gouvernement dans son programme d'action national de lutte contre la pauvreté » (octobre 2000) : « dès lors, les litiges entre bailleurs et preneurs sont souvent portés devant le juge de paix et les locataires [plus démunis] sont souvent découragés de revendiquer leurs droits (...). En outre, il a été constaté que les catégories de personnes à bas revenus se présentent rarement chez le juge de paix et aucune médiation n'est dès lors possible »³.

De plus, il apparaît que trop souvent les locataires hésitent à se présenter devant la justice de paix pour exiger que soient respectés leurs droits. Dans 80% des cas, ce sont les bailleurs qui initient les procédures judiciaires⁴.

Le gouvernement se propose de créer des commissions de conciliation afin de rassembler les différents acteurs et de régler les différends de location d'une manière préventive et curative.

Il faut soutenir l'objectif de sortir de la procédure judiciaire le règlement des différends ayant trait à la location. Soit par l'instauration de commissions de conciliation. Soit par le recours à un conciliateur de justice⁵. La commission de conciliation ou le conciliateur de justice sont des modes de règlement à l'amiable des conflits qui ne se substituent pas au système judiciaire et qui interviennent en amont de celui-ci.

(1) Zie hierover N. Bernard, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », in *Revue de Droit constitutionnel*, 2, 2001, Brussel, Bruylant, blz. 155-176.

(2) S. Dion-Loye, *Les pauvres et le droit*, Que sais-je ?, 1997, blz. 69.

(3) « Nationaal Actie-Programma Armoedebestrijding », oktober 2000, p. 8.

(4) « Memorandum Recht op Wonen », Kwartaaldossier van de BBRoW, nummer 4, juli-augustus-september 2001, blz. 34.

(5) Zie hierover het wetsvoorstel ingediend door K. Lalieux en T. Giet, DOC 50 1167/001.

(1) Sur cette question, voir N. Bernard, « L'effectivité du droit constitutionnel au logement », in *Revue de Droit Constitutionnel*, 2, 2001, Bruxelles, Bruylant, pp.155-176

(2) S. Dion-Loye, *Les pauvres et le droit*, Que Sais-je? p.69, 1997

(3) Programme d'action national de lutte contre la pauvreté, octobre 2000, p.9

(4) *Mémorandum Droit à l'Habitat*, Dossier trimestriel du RBDH numéro 4 juillet-août-septembre 2001, p.34

(5) A cet égard, voir la proposition de loi déposée par K. Lalieux et T. Giet, DOC 50 1167/001.

Men mag geloven dat wanneer die rechtsmiddelen van kracht zijn, heel wat geschillen op een soepeler manier zullen worden opgelost. Niettemin moet nu reeds de bestaande rechtspleging worden gewijzigd, om alle huurders weer binnen het gerechtelijk systeem te brengen.

We weten dat het gerecht voor sommigen een ontoegankelijk bolwerk kan lijken, als was het een wereldvreemde machine. Bij geschillen over huur-overeenkomsten verschijnen bepaalde huurders niet voor de vrederechter, in de overtuiging dat alles bij boorbaat al verloren is en dat, wanneer ze bijvoorbeeld niet tijdig hebben betaald, ze niet meer aan de uitzetting kunnen ontkomen.

In een rechtsstaat is een dergelijke toestand ontoelaatbaar, ook al is hij gebaseerd op een perceptie. Alles moet in het werk worden gesteld opdat elk vonnis op tegenspraak gewezen wordt.

Dit wetsvoorstel moet drie hervormingen brengen die in die richting gaan.

Eerst en vooral moet het informatiesysteem rond de rechtspleging verbeterd worden.

Vervolgens moet de bemiddeling voor de vrederechter in alle betwistingen over huur van onroerende goederen verplicht worden gesteld.

Ten slotte moeten partijen aan de bemiddeling kunnen deelnemen en moeten erkende verenigingen die huurders of eigenaars vertegenwoordigen, hen kunnen bijstaan.

Verscheidene belangenverenigingen van huurders beklemtonen dat bepaalde veroordelingen bij verstek eenvoudig worden verklaard door het feit dat de huurder zelfs niet op de hoogte was van het bestaan van een gerechtelijke procedure tegen hem. De oproeping om te verschijnen wordt door de griffier bij gerechtsbrief of per gerechtsdeurwaarder in de vorm van een exploit verzonden. Zowel de gerechtsbrief als het deurwaardersexploit worden persoonlijk overhandigd. Indien de deurwaarder de geadresseerde niet vindt, laat hij een afschrift van de akte in de woonplaats en verzendt hij binnen 24 uur een aangetekend schrijven om er kennis van te geven dat de akte in zijn kantoor kan worden afgehaald. Indien de postbode de gerechtsbrief niet persoonlijk kan overhandigen, laat hij een bericht achter waarin wordt gemeld dat de gerechtsbrief binnen acht dagen op het postkantoor kan worden afgehaald.

S'il est permis de croire que lorsque ces recours seront effectifs nombre de litiges seront résolus de manière plus souple, il faut néanmoins modifier dès à présent la procédure judiciaire existante pour ramener l'ensemble des locataires dans le circuit judiciaire.

Nous savons que pour certaines personnes l'institution judiciaire peut apparaître comme une forteresse inaccessible, comme une machine désincarnée. Dans les litiges relatifs aux baux, certains locataires ne se présentent pas devant le juge de paix, persuadés que tout est perdu d'avance, qu'étant par exemple en retard de paiement, ils ne pourront échapper à l'expulsion.

Cette situation même si elle ne se fonde que sur une perception n'est pas admissible dans un État de droit. Il est nécessaire de tout mettre en oeuvre pour que tout jugement soit contradictoire.

Cette proposition de loi entend apporter trois réformes qui s'inscrivent dans cette perspective.

D'abord, renforcer le système d'information entourant la procédure judiciaire.

Ensuite, rendre la conciliation devant le juge de paix obligatoire dans toutes contestations relatives aux louages d'immeubles.

Enfin, autoriser les parties à participer à la conciliation en se faisant épauler par une association agréée représentant les locataires ou les propriétaires.

Plusieurs associations de défense des locataires mettent en avant que certaines condamnations par défaut s'expliquent simplement si l'on peut dire par le fait que le locataire n'était même pas au courant de l'existence même d'une procédure judiciaire à son encontre. La convocation à comparaître est envoyée par le greffier sous pli judiciaire ou par huissier sous forme d'exploit. Tant le pli judiciaire que l'exploit d'huissier sont remis à main propre. Si l'huissier ne trouve pas le destinataire, il dépose une copie de l'acte au domicile et envoie dans les 24 heures un recommandé pour signifier que l'acte peut être retiré à l'étude. Pour le pli judiciaire, si le facteur ne peut le remettre en mains propres, il laisse un avis de passage signalant que le pli peut être retiré dans les 8 jours au bureau de poste.

Bepaalde ontredderde huurders nemen blijkbaar niet meer de moeite om naar het postkantoor te gaan en de gerechtsbrief af te halen. Paradoxaal genoeg blijkt dat er voor hen met een gewone brief meer kans bestaat dat de informatie ze bereikt.

De oproeping moet dus voortaan bij aangetekende brief en bij gewone brief worden verzonden.

Met het oog op de complexiteit van het gerechtelijk apparaat en van de huurwetgeving, wil dit voorstel aan partijen van een geschil het bestaan bekend maken van huurders- of eigenaarsverenigingen die hun kunnen helpen om hun rechten te kennen, oplossingen te vinden...

Hiertoe wordt voorgesteld om bij elke brief met een oproeping om voor de rechtbank te verschijnen, met de betekening van een vonnis, met een deurwaardersexploot ... de lijst te voegen van de erkende verenigingen die de huurders en de eigenaars verdedigen en die actief zijn in het gerechtelijk kanton waaronder partijen ressorteren.

Dit initiatief heeft tot doel eenieders rechten te beschermen en verantwoordelijkheidsgevoel te geven aan de burgers, die indien zij dat wensen een voluntaristisch initiatief kunnen nemen om hun geschillen beter te regelen.

Het is vaak omdat ze de indruk hebben dat over hun situatie geen schikking mogelijk is, dat bepaalde huurders niet voor de rechtbank verschijnen, in de overtuiging dat ze in elk geval worden veroordeeld. De bemiddeling voor de vrederechter kan vandaag worden gevraagd door één der partijen of door de rechter, met instemming van beide partijen. Door de bemiddeling verplicht te maken, zoals dat overigens geldt bij bijvoorbeeld een pachtcontract, is het de bedoeling van dit voorstel om de bemiddeling voorrang te geven op het vonnis. Indien de gerechtelijke vordering moet worden voorafgegaan door een bemiddelingspoging, haalt men het geschil uit de strikt wettelijke sfeer en geeft men beide partijen de kans het eens te worden over een onderhandelde oplossing.

Om die onderhandelingen te stimuleren en meer algemeen om elke gerechtelijke procedure beter te begripen, mogen de verenigingen die de huurders of de eigenaars verdedigen, de partijen begeleiden bij de gerechtelijke procedure in verband met een huurgeschil. Die mogelijkheid sluit niet uit een beroep te doen op een raadsman. De mogelijkheid om zich door dit soort van verenigingen te laten begeleiden, moet worden gezien in het raam van de eerstelijnsrechtshulp. De ken-

Il apparaît que certains locataires en détresse ne prennent pas la peine d'aller au bureau de poste pour retirer le pli. Paradoxalement, il semble que pour ceux-là, l'information aurait plus de chances d'aboutir par une simple lettre.

Il faut dès lors prévoir que la convocation sera envoyée par recommandé et par pli simple.

Face à la complexité de l'appareil judiciaire et de la législation en matière de baux à loyer, la présente proposition veut porter à la connaissance des parties à un litige l'existence d'associations de locataires ou de propriétaires qui pourraient les aider. Les aider à connaître leurs droits, à trouver des solutions...

Pour ce faire, il est proposé d'annexer à tout courrier relatif à une convocation à se présenter au tribunal, à la signification du jugement, à l'exploit de l'huissier... la liste des associations agréées de défense des locataires et des propriétaires actives dans le canton judiciaire dont les parties ressortent.

Cette initiative s'inscrit dans un souci de protection des droits de chacun et de responsabilisation des citoyens qui peuvent, s'ils le désirent, entamer une démarche volontariste pour faciliter le règlement de leurs litiges.

C'est souvent parce qu'ils ont l'impression que leur situation ne peut être transigée que certains locataires ne se présentent pas au tribunal, persuadés qu'ils seront condamnés d'office. La conciliation devant le juge de paix peut être requise aujourd'hui par l'une des parties ou par le juge avec l'accord des deux parties. En rendant la conciliation obligatoire, comme c'est d'ailleurs le cas en matière de bail à ferme par exemple, la présente proposition entend mettre en avant la médiation plutôt que le jugement. Si la demande en justice doit être précédée d'une tentative de conciliation, on sort le litige de l'apparence de la stricte application de la loi et on permet aux deux parties d'essayer de se réunir autour d'une solution négociée.

Pour encore faciliter cette négociation, et de manière plus générale pour mieux appréhender toute la procédure judiciaire, les associations de défense des locataires ou des propriétaires sont autorisées à accompagner les parties durant la procédure judiciaire relative à un litige locatif. Celles-ci ne se substituent pas à la possibilité de s'adjoindre un conseil. La faculté de se faire épauler par ce type d'association s'entend dans le cadre de l'aide juridique de première ligne. La

nis van het veld en de beheersing van de problematiek, zijn voor deze verenigingen een troef om mensen die zich laten afschrikken door een rechterlijk optreden, ertoe aan te zetten zich toch te verdedigen maar tevens naar alternatieve oplossingen te zoeken.

De hervormingen in verband met de rechtspleging inzake huurovereenkomsten hebben vooral tot doel vonnissen bij verstek te voorkomen en een door partijen onderhandelde oplossing te bewerkstelligen.

De verenigingen die de huurders verdedigen in bepaalde grote steden, stellen sinds enkele maanden vast dat het aantal opzeggingen door bepaalde eigenaars aanzienlijk stijgt. Dit leidt dan, bij het opnieuw verhuuren, tot belangrijke stijgingen van de huurprijzen⁶ (hoger dan de indexering, zonder uitvoering van werken, enz.).

Die tendens is vooral merkbaar bij huurovereenkomsten met een korte looptijd. Reeds in 1997 had de wetgever dit risico op stijging van de huurprijs van overeenkomsten voor een korte duur gezien, want hij had de regel ingesteld die zegt dat de basishuurprijs in de loop van de volgende 9 jaar niet hoger mag zijn dan de geïndexeerde huurprijs, wanneer er telkens opeenvolgende overeenkomsten van korte duur met verschillende huurders werden gesloten nadat door de verhuurder een opzegging werd gegeven. Het was weliswaar de bedoeling verhogingen te beletten die strijdig zijn met de wettelijke voorschriften, maar de tekst van de maatregel is te restrictief en onnauwkeurig. Dit voorstel wijzigt deze bepaling, door het verbod van verhoging van de huurprijs niet te beperken tot het geval waarin de verhuurder de opzegging geeft. Het bepaalt ook dat de onmogelijkheid om de huurprijs zonder voorwaarden te verhogen bestaat zodra de tweede huurovereenkomst gesloten is.

Het spreekt vanzelf dat door de kennis van rechten en plichten inzake huren in bepaalde mate betwistingen kunnen worden voorkomen. Of het nu gaat om de bijzondere principes van de huurovereenkomst voor een korte duur (totaalduur mag niet langer zijn dan 3 jaar, één enkele verlening tegen dezelfde voorwaarden, daarna gaat men stilzwijgend over op een huurovereenkomst van 9 jaar), of om het verbod, wanneer de waarborg uit een geldbedrag bestaat, om dit bedrag aan de verhuurder te overhandigen, grote stukken van de wet op de huurovereenkomsten blijken door som-

connaissance du terrain et la maîtrise de la problématique qu'ont développées ces associations représentent un atout pour ramener dans la procédure ceux que l'institution inquiète mais aussi facilitent la recherche de solutions alternatives.

Les objectifs principaux de ces réformes liées à la procédure judiciaire en matière de baux à loyers sont d'éviter les jugements par défaut et de tout mettre en œuvre pour recourir à la négociation d'une solution concertée entre les deux parties.

Les associations de défense des locataires de certaines grandes villes constatent depuis quelques mois une hausse importante des préavis donnés par certains propriétaires qui débouchent, lors de la remise location, sur d'importantes augmentations des loyers (supérieures à l'indexation, en l'absence de travaux etc.)⁶.

Cette tendance est surtout perceptible dans le cadre des baux de courte durée. Le législateur avait dès 1997 perçu ce risque d'augmentation du loyer pour les contrats de type court puisqu'il avait introduit la règle selon laquelle le loyer de base ne peut pas être plus élevé au cours des 9 années suivantes que le loyer indexé si des contrats de courte durée successifs ont chaque fois été conclus avec différents locataires après un congé donné par le bailleur. Si l'intention était bel et bien d'empêcher des augmentations contraires aux prescriptions légales, l'énoncé de la disposition est trop restrictif et imprécis. La présente proposition redéfinit les termes de cette disposition en ne cantonnant pas l'interdiction d'augmentation du loyer dans le cas d'un congé donné par le bailleur. Elle précise aussi que l'impossibilité d'augmenter le loyer sans condition court dès la conclusion du deuxième bail.

Il va de soi qu'une connaissance des droits et obligations en matière de location permettrait dans une certaine mesure d'éviter des situations litigieuses. Que ce soient les principes particuliers du bail de courte durée (durée totale qui ne peut excéder 3 ans, une seule prorogation aux mêmes conditions, au-delà passage implicite à un bail de 9 ans), ou bien encore l'interdiction lorsque la garantie consiste en une somme d'argent de remettre cette somme entre les mains du bailleur, des pans entiers de la loi sur les baux à loyer semblent ignorés par certains. Si nous savons tous

⁽⁶⁾ cf. *Solidarités Nouvelles*, « Régionale de Bruxelles, Rapport portant sur le travail réalisé au sein de l'ASBL dans le cadre de la convention logement pendant la période s'étendant du 1^{er} janvier au 30 juin 2001 », juli 2001, blz. 21.

⁽⁶⁾ cf. *Solidarités Nouvelles*, Régionale de Bruxelles, Rapport portant sur le travail réalisé au sein de l'ASBL dans le cadre de la convention logement pendant la période s'étendant au 1^{er} janvier au 30 juin 2001, Juillet 2001, p.21

migen niet gekend. We weten allen dat iedereen geacht wordt de wet te kennen, maar ook dat dit soort van voorschrift theoretisch is. Het is vaak moeilijk om kennis te nemen van een wet. Dat is dan ook één van de talrijke hindernissen voor het kennen van de wet. Om de huurders en de eigenaars zoveel mogelijk informatie te bieden over hun rechten en plichten, stellen we voor dat voortaan een afschrift van de huurwet bij de huurovereenkomst wordt gevoegd.

De bepalingen van de huurwet over de procedure voor de ontbinding van de huurovereenkomst door de huurder zijn in bepaalde omstandigheden te strak en vertonen het risico dat sommigen in een armoedespiraal terechtkomen. Er is immers bepaald dat de huurder op elk tijdstip de huurovereenkomst kan beëindigen, op voorwaarde dat hij de verhuurder een opzegging van drie maanden betekent. Die termijn kan in bepaalde omstandigheden uitermate lang blijken. Nemen we het voorbeeld van een huurder die een gunstig antwoord krijgt op zijn vraag om een sociale woning te mogen huren : hij moet zijn flat binnen de maand na de aanvaarding door de huisvestingsmaatschappij betrekken, anders wordt hij geschrapt van de lijst van de begunstigten. Concreet betekent dit, dat krachtens de huidige wet de huurder die het zich niet kan veroorloven gedurende twee maanden twee huren te betalen en wie kan dat ? van een sociale woning moet afzien. Naast die bijzondere situatie zijn er nog tegenslagen die iedereen kunnen treffen verlies van een baan, scheiding bijvoorbeeld en een belangrijke daling van het inkomen kunnen veroorzaken. Die onvoorziene omstandigheden kunnen onhoudbaar worden voor bepaalde huurders, wier huur niet is aangepast aan hun nieuwe inkomen. Ook hier is een opzegging van drie maanden om de huurovereenkomst te beëindigen veel te lang en brengt ze het risico met zich dat de huurder in een nog moeilijker situatie belandt en in de ergste gevallen zelfs in een uitzettingsprocedure.

Dit voorstel vermindert de opzeggingstermijn voor de huurder tot één maand, indien hij in aanwerving komt voor een sociale woning of indien hij het slachtoffer is van uitzonderlijke omstandigheden die een belangrijke daling van zijn inkomen veroorzaken.

Indien het gaat om een opzegging met het oog op het betrekken van een sociale woning, voegt de huurder bij zijn aanvraag het voor eensluidend verklaarde afschrift van zijn nieuwe huurovereenkomst.

Bij een opzegging ten gevolgen van een plotse en belangrijke daling van het inkomen, legt de huurder in een aangetekend schrijven zijn toestand uit en vraagt hij de verhuurder de overeenkomst te beëindigen met

que nul n'est censé ignorer la loi, nous connaissons aussi la nature déclaratoire de ce genre de précepte. L'un des obstacles – qui sont nombreux – à connaître la loi réside dans la difficulté à se procurer celle-ci. Afin d'offrir aux locataires et aux propriétaires l'information la plus large sur leurs droits et obligations, il est proposé que dorénavant une copie de la loi sur les baux à loyer soit jointe au contrat de bail.

Les dispositions de la loi sur les baux à loyer relatives à la procédure de résiliation du bail par le locataire sont trop rigides eu égard à certaines situations et présentent le risque d'entraîner certains dans la spirale de la pauvreté. Il est en effet prévu que le locataire mette fin à tout moment au bail à la condition de signifier au bailleur un congé de trois mois. Or ce délai peut s'avérer extrêmement long dans certaines circonstances. Prenons l'exemple d'un locataire qui voit sa demande de location d'un bien du parc social rencontrée : celui-ci doit occuper son appartement dans le mois qui suit l'acceptation par la société de logement sinon il est rayé de la liste des bénéficiaires. Concrètement, cela signifie que le locataire aux termes de la loi actuelle s'il ne peut se permettre de payer pendant deux mois deux loyers (et qui peut se le permettre ?), se voit contraint de renoncer au logement social. Au-delà de cette situation particulière, il est des accidents de vie qui peuvent frapper tout un chacun - perte de son emploi, séparation par exemple – et entraîner une chute importante des revenus. Ces circonstances imprévisibles peuvent devenir intenable pour certains locataires qui se retrouvent avec un loyer démesuré par rapport à leurs nouveaux revenus. Là encore, un congé de 3 mois pour mettre fin à son contrat de bail est beaucoup trop long et comporte le risque de précipiter le locataire dans une plus grande précarité encore, voire dans les cas les plus aigus dans une procédure d'expulsion.

La présente proposition ramène à un mois le congé que le locataire signifie au bailleur pour mettre fin à son bail si c'est pour bénéficier d'un logement social ou s'il est victime de circonstances exceptionnelles entraînant une chute importante de ses revenus.

Lorsqu'il s'agit d'un renon pour occuper un logement du parc social, le locataire joint à sa demande la copie certifiée conforme de son nouveau bail.

En ce qui concerne le renon suite à une chute brutale et importante de revenus, le locataire, par recommandé, explique sa situation et demande au bailleur de mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Si

een opzegging van een maand. Indien partijen geen minnelijke schikking kunnen treffen, kan de huurder de zaak voor de vrederechter brengen, die een uitspraak doet over de uitzonderlijke omstandigheden en die de opzegging tot een maand vermindert indien hij dat terecht acht. Het is duidelijk dat dergelijke tegenslagen iedereen kunnen treffen, huurder zowel als verhuurder, maar ze hebben ontegensprekelijk niet voor iedereen dezelfde gevolgen. Indien de eigenaar het hoofd moet bieden aan dergelijke daling van het inkomen, bezit hij tenmiste een patrimonium waardoor hij dat gemakkelijker aankan. De huurder daarentegen is veel kwetsbaarder. Daarom bepaalt dit voorstel dat de eventuele inkorting van de opzeggingstermijn tot één maand alleen voor de huurder geldt.

De registratie van de huurovereenkomst is volgens de bepalingen van het Wetboek der registratierechten reeds verplicht. Er werd evenwel niet vermeld wie tot die verplichte registratie moet overgaan. Sommigen verklaren evenwel dat « aangezien de registratieformaliteit de rechten van de huurder veilig stelt ten opzichte van derden, het in zijn belang is om tot de registratie over te gaan, ook als hij er de kosten van moet dragen.»⁷. Deze logica steunt op een *apriori* dat onderhavig voorstel niet deelt. Hoewel er geen betere zekerheid voor de huurder bestaat dan dat hijzelf de huurovereenkomst registreert om zijn rechten te waarborgen, kan de registratieplicht andere doelstellingen hebben die niet met deze logica samenvallen. De verplichting om de huurovereenkomst te registreren heeft immers ook als doel de huurmarkt in België nauwkeuring in kaart te brengen. Die markt wordt momenteel door de overheid slechts waargenomen doorheen verscheidene filters (overheidsbestand, belastingen, enz.), waardoor het moeilijk is de problematiek goed te vatten. Door de registratieplicht effectief te maken, zal de overheid over een broodnodig hulpmiddel beschikken voor het uitstippelen van een ambitieus huisvestingsbeleid, bijvoorbeeld om objectieve criteria vast te leggen voor het bepalen van de huurprijs. Bovendien kan men dankzij de verzamelde gegevens beginnen aan een herziening van de kadastrale perequatie die van 1980 dateert en betrekking heeft op de huurmarkt van ... 1975 en aldus het inkomen uit vastgoed aanpassen aan de werkelijke waarde ervan.

Logisch gezien dient diegene die voordeel haalt uit het inkomen van zijn onroerende goederen, de huurovereenkomst te registreren. De eigenaar die deze verplichting niet nakomt wordt veroordeeld tot het betalen van een boete.

⁽⁷⁾ De huurwet, derde editie, mei 2000, ministerie van Justitie, blz. 9.

les parties ne peuvent s'entendre à l'amiable, le locataire peut saisir le juge de paix qui statue sur les circonstances exceptionnelles et ramène, s'il l'estime pertinent le congé à un mois. Il est évident que ces accidents de vie peuvent frapper tout un chacun, locataire comme propriétaire, mais ils ont indéniablement des répercussions différentes pour les uns ou les autres. Le propriétaire pour faire face à cette chute de revenus possède au moins un patrimoine qui lui permet de faire plus facilement face. Le locataire par contre est bien plus démuné. Dès lors, la présente proposition entend n'offrir cette possibilité de ramener le congé de trois mois à un mois qu'aux seuls locataires.

L'enregistrement du bail est déjà selon les dispositions du Code des droits d'enregistrement obligatoire. Mais il n'est pas précisé qui doit supporter cette obligation. Certains avancent néanmoins que « dans la mesure où l'enregistrement est une formalité qui protège les droits du locataire vis-à-vis des tiers, il est de son intérêt de faire procéder à la formalité de l'enregistrement, même s'il doit en supporter le coût »⁷. Cette logique repose sur un *a priori* que la présente proposition ne partage pas. Bien qu'il n'y ait de meilleure certitude pour le locataire que d'enregistrer lui-même le bail afin de garantir ses droits, cette obligation d'enregistrement peut recouvrir d'autres objectifs qui ne coïncident pas avec cette logique. En effet, l'obligation d'enregistrement du bail s'inscrit aussi dans le but de constituer une photographie précise du marché locatif en Belgique. Ce dernier n'est aujourd'hui perçu par les pouvoirs publics qu'au travers de différents prismes (parc public, impôts etc.) qui permettent difficilement une bonne appréhension de la problématique. En rendant l'obligation d'enregistrement effective, les pouvoirs publics bénéficieront d'un outil absolument nécessaire à l'élaboration d'une politique du logement ambitieuse, comme celle permettant d'établir des critères objectifs pour la fixation du loyer par exemple. De plus, grâce aux informations récoltées, l'on pourrait s'atteler à une révision de la péréquation cadastrale qui date de 1980 et qui porte sur l'état du marché locatif de...1975 et ainsi réajuster à sa valeur réelle le revenu immobilier.

Dans cette optique, la logique impose que ce soit celui qui tire partie des revenus de ses biens immobiliers qui supporte l'obligation d'enregistrement du bail. Le propriétaire qui n'honorerait pas cette obligation se verrait condamné au paiement d'une amende.

⁽⁷⁾ La loi sur les loyers, 3ème édition –mai 2000, ministère de la Justice, p. 9

Het risico dat bepaalde eigenaars, ondanks de boete, deze verplichting niet respecteren, doet vrezen dat de rechten van de huurders minder beschermd zullen zijn. Onderhavig voorstel wil dit risico opheffen door ervoor te zorgen dat de niet-geregistreerde huurovereenkomst ambtshalve aan derden kan worden tegengeworpen.

Le risque que certains propriétaires, malgré l'amende, ne souscrivent pas à cette obligation, fait craindre une diminution de la protection des droits des locataires. La présente proposition entend faire disparaître celui-ci en rendant un contrat de bail non enregistré opposable aux tiers.

Karine LALIEUX (PS)

WETSVOORSTEL**HOOFDSTUK I****Algemene bepaling****Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

HOOFDSTUK II**Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek****Art. 2**

Artikel 3, § 5, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende leden :

« Om een sociale huurwoning te bewonen, kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De huurder betekent de verhuurder die opzegging en voegt hierbij een voor eensluidend verklaard afschrift van zijn nieuwe huurovereenkomst. De huurder is de schadevergoeding waarin het tweede lid voorziet niet verschuldigd.

Meent de huurder het slachtoffer te zijn van uitzonderlijke omstandigheden die een aanzienlijke vermindering van zijn inkomen met zich brengen, dan kan hij de verhuurder vragen of hij de huurovereenkomst mag beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. Indien partijen niet tot een akkoord komen, beslist de rechter over de uitzonderlijke omstandigheden en vermindert hij eventueel de opzeggingstermijn tot een maand. De huurder is de in het tweede lid bedoelde schadevergoeding niet verschuldigd.».

Art. 3

In artikel 7, § 1^{bis}, eerste lid, van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, worden de woorden «Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders » vervangen door de woorden «Indien een huurovereenkomst voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar, gevolgd wordt door één of meer andere huurovereenkomsten, telkens met een andere huurder,».

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE I^{er}****Disposition générale****Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution

CHAPITRE II**Modifications du Code civil****Art. 2**

Dans le Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil, l'article 3, § 5, est complété par les alinéas suivants :

« En vue de l'occupation d'un logement social pris en location, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Le preneur le notifie au bailleur en joignant une copie certifiée conforme de son nouveau bail. Le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa 2.

Lorsque le preneur s'estime victime de circonstances exceptionnelles entraînant une diminution importante de ses revenus, il peut demander au bailleur de mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. À défaut d'accord des parties, le juge statue sur ces circonstances exceptionnelles et ramène, le cas échéant, le congé à un mois. Le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa 2.».

Art. 3

A l'article 7, § 1^{er bis}, alinéa 1^{er}, de la même section du même Code, les mots « Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur » sont remplacés par les mots « Si, à un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans, succède un ou plusieurs autres baux conclus, à chaque fois avec un preneur différent, pour une durée inférieure ou égale à trois ans ».

Art. 4

Artikel 9 van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Art. 9. - Bij vervreemding van het gehuurde goed, kan de huurovereenkomst van rechtswege worden toegeworpen aan de verkrijger om niet of onder bezwarende titel, die in de rechten en verplichtingen treedt.».

Art. 5

Dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een artikel 13, luidende :

« Art. 13. Op straffe van nietigheid moeten de huurovereenkomsten, als bijlage, een afschrift van deze afdeling bevatten.».

HOOFDSTUK III

Wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 6

In deel I, hoofdstuk VII van het Gerechtelijk Wetboek wordt een artikel 47*bis* ingevoegd, luidende :

« Art. 47*bis*. In de aangelegenheden bedoeld in artikel 591, 1°, moeten de procedures zoals in dit hoofdstuk geregeld, telkens gepaard gaan met de verzending van een aangetekend schrijven en van een gewone brief die de inhoud van de betekening of de kennisgeving weergeeft, naar de geadresseerde van de betekening of de kennisgeving.».

Art. 7

In hetzelfde hoofdstuk van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 47*ter* ingevoegd, luidende :

« Art. 47*ter*. § 1. In de aangelegenheden bedoeld in artikel 591, eerste lid, moet een lijst met de gegevens van de erkende representatieve belangenverenigingen bij elke betekening en kennisgeving worden gevoegd.

§ 2. De Koning bepaalt de criteria waaraan de verenigingen moeten voldoen om erkend te worden.».

Art. 4

L'article 9 de la même section du même Code est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 9. - En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation.».

Art. 5

La même section du même Code est complétée par un article 13, rédigé comme suit :

« Art. 13. - À peine de nullité, les contrats de bail doivent comprendre, en annexe, une copie de la présente section.».

CHAPITRE III

Modifications du Code judiciaire

Art. 6

Un article 47*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la première partie, chapitre VII, du Code judiciaire:

« Art. 47*bis*. - Dans les matières visées à l'article 591, 1°, les procédures telles que réglées dans le présent chapitre doivent être assorties, à chaque fois, de l'envoi, au destinataire de la signification ou de la notification, d'une lettre recommandée en reproduisant les mentions ainsi que d'une lettre ordinaire.».

Art. 7

Un article 47*ter*, rédigé comme suit, est inséré dans le même chapitre du même Code:

« Art. 47*ter*. - § 1^{er}. Dans les matières visées à l'article 591, 1°, une liste reprenant les coordonnées des associations agréées représentatives des intérêts des parties doit être annexée à toute signification et notification.

§ 2. Le Roi arrête les critères auxquelles les associations visées au § 1^{er} doivent se conformer aux fins de recevoir l'agrément.».

Art. 8

In deel IV, boek II, titel II, hoofdstuk I van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 734*septies* ingevoegd, luidende :

« Art. 734*bis*. — § 1. Elk debat voor de vrederechter over één van de vorderingen waarin artikel 591, 1^o, voorziet in verband met geschillen betreffende verhuring van onroerende goederen bestemd voor huisvesting, moet op straffe van nietigheid worden voorafgegaan door een bemiddelingspoging, die op het zittingsblad wordt aangetekend.

Partijen mogen begeleid worden door de vertegenwoordigers van een representatieve vereniging die hun belangen verdedigt en die erkend is overeenkomstig artikel 47*ter*, § 2.

Indien partijen niet tot verzoening kunnen worden gebracht, wordt dit in het vonnis vermeld.».

HOOFDSTUK IV

Wijzigingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Art. 9

Artikel 35, eerste lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt aangevuld met een 8^o, luidende:

«8^o op de verhuurders, wanneer het gaat om huur-overeenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, voor de akten waarvan sprake is in artikel 19, 3^o.».

Art. 10

Artikel 41 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

«Verhuurders die het bepaalde in artikel 35, eerste lid, 8^o, overtreden, worden gestraft met een geldboete van 1 000 EUR. ».

19 december 2001

Art. 8

Un article 734*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, livre II, titre II chapitre I^{er} du même Code:

«Art. 734*bis*. — § 1. Devant le juge de paix, tout débat relatif à une des demandes prévues à l'article 591, 1^o, concernant les contestations relatives au louage d'immeubles destinés au logement, doit être précédé, à peine de nullité, d'une tentative de conciliation, actée à la feuille d'audience.

Les parties peuvent être accompagnées par un représentant d'une association agréée représentative de leurs intérêts visée à l'article 47*ter*.

Si les parties ne peuvent être conciliées, il en est fait mention dans le jugement.».

CHAPITRE IV

Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 9

L'article 35, alinéa 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, est complété par un 8^o, rédigé comme suit:

« 8^o aux bailleurs lorsqu'il s'agit de baux relatifs à la résidence principale du preneur, pour les actes visés à l'article 19, 3^o.».

Art. 10

L'article 41 du même Code est complété par l'alinéa suivant:

« Art. 41. – Encourent une amende de 1.000 EUR les personnes visées à l'article 35, alinéa 1^{er}, 8^o, qui n'ont pas procédé à l'enregistrement dans le délai prescrit. ».

19 décembre 2001

Karine LALIEUX (PS)