

- 1036/1 - 89/90

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1989-1990

19 DECEMBER 1989

WETSONTWERP op de bescherming van de gezinswoning

ONTWERP
OVERGEZONDEN DOOR DE SENAAT (1)

TITEL I

Bescherming van de huurder

Artikel 1

Deze titel is van toepassing op de huurovereenkomsten en op de andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of van een gedeelte van een dergelijk goed indien deze zijn bestemd:

— hetzij als woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient;

— hetzij voor de vestiging van de zetel of voor de uitoefening van activiteiten van een vereniging zonder winstoogmerk die een opdracht vervult van algemeen belang op sociaal, cultureel of menslievend gebied of van een instelling van openbaar nut die onderworpen zijn aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de vereniging zonder winstoogmerk en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend.

Deze titel is evenwel niet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontracten.

(1) Zie :

Stukken van de Senaat :

847 (1989-1990) :

— Nr. 1 : Wetsontwerp.

— Nr. 2 : Verslag.

— Nrs. 3 tot 18 : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

19 december 1989.

- 1036/1 - 89/90

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1989-1990

19 DECEMBRE 1989

PROJET DE LOI relatif à la protection du logement familial

PROJET
TRANSMIS PAR LE SENAT (1)

TITRE I^{er}

Protection du preneur

Article 1^{er}

Le présent titre est applicable aux baux et aux autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble, meublé ou non, ou d'une partie d'un tel immeuble, qui est affecté :

— soit au logement du preneur à titre de résidence principale;

— soit à l'établissement du siège ou à l'exercice d'activités d'une association sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique, ou d'un établissement d'utilité publique, régis par la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique.

Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme.

(1) Voir :

Documents du Sénat :

847 (1989-1990) :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 : Rapport.

— N°s 3 à 18 : Amendements.

Annales du Sénat :

19 décembre 1989.

Art. 2

De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1991 vervallen of eindigen door opzegging van de huur aan de huurder, worden met één jaar verlengd.

De gevolgen van de opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet en van die welke vóór 1 januari 1991 ter kennis zijn gebracht, worden geschorst gedurende de verlenging, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 4.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van degene die het verhuurde goed tegen betaling of om niet verkrijgt.

Art. 3

De huurder kan evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken.

Behoudens overeenstemming tussen de partijen moet de huurder in dat geval een termijn van ten minste drie maanden in acht nemen.

Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn welke de huurder in acht moet nemen, verminderd tot de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn een maand kan te boven gaan.

Art. 4

§ 1. De verhuurder of de verkrijger van het verhuurde goed kan evenwel op de vastgestelde vervaldatum of gedurende de verlenging de overeenkomst met inachtneming van een termijn van ten minste 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, om 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 of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn 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;

b) indien hij, door mededeling aan de huurder van de hem toegekende bouwvergunning, van een omstandig bestek, van een beschrijving van de werken met gedetailleerde prijsraming, of van een aannemingsovereenkomst, zijn wil bewijst om het onroerend goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; hij bewijst

Art. 2

Les contrats qui, avant le 1^{er} janvier 1991, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné au preneur, sont prorogés d'un an.

Les préavis en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ceux qui seraient notifiés avant le 1^{er} janvier 1991 voient leurs effets suspendus pendant la durée de la prorogation, sans préjudice de l'article 4.

Le preneur jouit de la prorogation même à l'égard de celui qui, à titre onéreux ou à titre gratuit, acquiert le bien loué.

Art. 3

Le preneur peut toutefois renoncer au bénéfice de la prorogation ou y mettre fin.

A défaut d'accord entre les parties, le délai à observer par le preneur dans ce cas est de trois mois au moins.

En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai à observer par le preneur est réduit à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à un mois.

Art. 4

§ 1^{er}. Le bailleur ou l'acquéreur du bien loué peut toutefois mettre fin au contrat à l'échéance prévue ou au cours de la prorogation, en observant un délai de six mois au moins, dans les cas et aux conditions suivants:

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 ou 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;

b) s'il justifie, par la communication au preneur du permis de bâtir qui lui a été octroyé, ou d'un devis détaillé, une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût ou d'un contrat d'entreprise, de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie; il établit en outre que ces travaux respectent les dispositions légales et régle-

bovendien dat deze werken overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw, betreffende de bestemming van de goederen, dat zij het door de huurder bewoonde gedeelte betreffen, en dat de kosten ervan drie jaar huur te boven gaan.

§ 2. Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn bedoeld in § 1 verminderd tot de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn twee maanden kan te boven gaan.

§ 3. Het goed moet worden betrokken binnen drie maanden na de ontruiming ervan door de huurder; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend worden bewoond.

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

§ 4. Indien de verhuurder of de verkrijger, 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 of de verkrijger verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij dit artikel gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

Art. 5

Deze wet laat de toepassing van de artikelen 1741 en 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek onverlet.

Art. 6

In de gevallen waarin een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud niet is bedongen, kan die toch worden toegestaan, overeenkomstig artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, voor de geschreven overeenkomsten die verstrijken en die krachtens deze wet worden verlengd.

Die aanpassing moet door de verhuurder aan de huurder worden gevraagd. Zij geldt ten vroegste vanaf de datum waarop de verlenging aanvangt.

Art. 7

Artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op iedere verhoging van de huurprijs die de bij artikel 1728*bis* van hetzelfde wetboek toe-

mentaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux, qu'ils affectent le corps du logement occupé par le preneur, et que leur coût dépasse trois années de loyer.

§ 2. En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai visé au § 1^{er} est réduit à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à deux mois.

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

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

§ 4. Lorsque le bailleur ou l'acquéreur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions et 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 ou l'acquéreur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent article.

Art. 5

La présente loi ne porte pas préjudice à l'application des articles 1741 et 1759*bis* du Code civil.

Art. 6

Dans les cas où elle n'a pas été convenue, l'adaptation du loyer au coût de la vie est toutefois autorisée, conformément à l'article 1728*bis* du Code civil, pour les contrats écrits venant à expiration et prorogés en vertu de la présente loi.

Cette adaptation doit être demandée par le bailleur au preneur. Elle prend cours au plus tôt à la date à laquelle la prorogation prend cours.

Art. 7

L'article 1728*quater* du Code civil est applicable à toute augmentation du loyer excédant les limites autorisées par l'article 1728*bis* du même code, lors-

gestane grens te boven gaat, wanneer die verhoging geschiedt na 31 augustus 1989, zelfs indien zij het gevolg is van een nieuwe huurovereenkomst welke de huurder die in het goed is blijven wonen, al dan niet met dezelfde verhuurder, heeft gesloten.

Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de verhoging verantwoord is door een overeenkomstige verbetering van het gehuurde goed, waarvan de kosten worden gedragen door de verhuurder.

Art. 8

Voor de nieuwe huurovereenkomsten kan de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Art. 9

Met uitzondering van artikel 3 zijn de bepalingen van deze titel van dwingend recht.

Art. 10

Artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de vorderingen gegrond op de bepalingen van deze titel.

Art. 11

De bepalingen van deze titel treden in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* worden bekendgemaakt.

TITEL II

Kadastrale perekwatie

Art. 12

In artikel 45, § 4, van de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, gewijzigd bij artikel 37 van de wet van 27 december 1984, wordt de vermelding « 1 januari 1991 » vervangen door de vermelding « 1 januari 1992 ».

Brussel, 19 december 1989.

De Voorzitter van de Senaat,

F. SWAELEN.

De secretarissen,

H. MOUTON.
R. VANNIEUWENHUYZE.

que cette augmentation a pris cours à une date postérieure au 31 août 1989, même si elle résulte d'un nouveau bail conclu ou non avec le même bailleur par le preneur resté dans les lieux.

L'alinéa premier n'est pas applicable lorsque l'augmentation du loyer est justifiée par une amélioration correspondante du bien loué, dont le coût est supporté par le bailleur.

Art. 8

Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 9

A l'exception de l'article 3, les dispositions du présent titre sont impératives.

Art. 10

L'article 1344*bis* du Code judiciaire est applicable à toute demande fondée sur les dispositions du présent titre.

Art. 11

Les dispositions du présent titre entrent en vigueur le jour de leur publication au *Moniteur belge*.

TITRE II

Péréquation cadastrale

Art. 12

Dans l'article 45, § 4, de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière, modifié par l'article 37 de la loi du 27 décembre 1984, la date du « 1^{er} janvier 1991 » est remplacée par la date du « 1^{er} janvier 1992 ».

Bruxelles, le 19 décembre 1989.

Le Président du Sénat,