

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

16 JULI 1996

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk
Wetboek in verband met de regels
betreffende de huurovereenkomsten
met betrekking tot de
hoofdverblijfplaats van de huurder
in het bijzonder**

**(Ingediend door
de heren Vincent Decroly en Frans Lozie)**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In februari 1991 keurde het parlement de nieuwe « definitieve » wet op de huurovereenkomsten goed. Dat geschiedde ondanks het verzet van de groene partijen en van tal van instanties die ijveren voor het recht op huisvesting. Hun voorstellen om de teksten te amenderen werden door de meerderheid niet in aanmerking genomen.

De toentertijd voorspelde en aan de kaak gestelde mogelijke kwalijke effecten van die wet blijken vijf jaar later in de feiten jammer genoeg bewaarheid te worden.

Uit de meest negatieve aspecten van de toen goed-gekeurde wet zullen we die bepalingen lichten die de meest frappante ontsporingen hebben veroorzaakt; *de regering heeft het oorspronkelijk gestelde politieke doel dus niet gehaald, met name de bescherming van de gezinswoning (en bijgevolg van de huurder).*

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

16 JUILLET 1996

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui
concerne les règles particulières
aux baux relatifs à la résidence
principale du preneur**

**(Déposée par
MM. Vincent Decroly et Frans Lozie)**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En février 1991, le Parlement adoptait la nouvelle loi « définitive » concernant les baux à loyer. Il le faisait en dépit de l'opposition des Ecologistes et de nombreux organismes œuvrant en faveur du droit au logement, dont les propositions d'amendement n'ont pas été retenues par la majorité.

Cinq ans plus tard, les effets pervers de cette loi, prévus et dénoncés à l'époque, se sont malheureusement confirmés dans les faits.

Parmi les dispositions les plus négatives de la législation adoptée alors, citons celles qui, depuis cinq ans, ont occasionné les dérives les plus marquées et ont ainsi abouti à *l'échec du Gouvernement au regard de l'objectif politique initialement affiché, à savoir la protection du logement familial (donc du locataire).*

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

We zullen met andere woorden dieper ingaan op de bepalingen die in de praktijk oneigenlijke verhogingen van de huurprijzen of een toename van het aantal uitzettingen tot gevolg hebben gehad.

De kwalijke gevolgen van de wet van 1991

De in artikel 3, § 4, van afdeling 2 (die in boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk wetboek werd ingevoegd door de wet van 20 februari 1991 (hierna « de wet » genoemd)) omschreven *opzegging zonder motivering*, met betaling van een vergoeding aan de huurder, is ter zake ongetwijfeld een van de meest laakbare praktijken. Die bepaling geeft een wettelijke grond aan eigenaars die heel willekeurig optreden. Nu is het wel zo dat de wetgever in 1991 in een aantal buffers tegen die willekeur heeft voorzien: het bedrag van de vergoeding, de duur van de opzeggingstermijn, een beperking van de uitoefening van dat recht op het einde van de eerste en de tweede driejarige periodes, de mogelijkheid om die eventuele vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst uit te sluiten of te beperken. In de praktijk bleken die voorwaarden evenwel niet veel voor te stellen. Deze bepaling, die het recht om het goed te blijven bewonen principieel negeert, heeft in werkelijkheid de ongelijke verhouding huurder/verhuurder nog versterkt.

Op grond van artikel 3, § 4, kan de contractuele verbintenis die tussen verhuurder en huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst werd aangegaan, eenzijdig door de eerste partij worden opgezegd. Vastgesteld werd hoe die maatregel de speculatie in de hand heeft gewerkt en ongetwijfeld het winstbejag onverkort in stand heeft gehouden. Zo kan de verhuurder die de huurprijs wil verhogen die bepaling inroepen, zonder dat hij daarvoor nog naar de rechtbank hoeft te stappen.

De *forse toename van de korte-termijnovereenkomsten* is een ander kwalijk effect, dat voortvloeit uit artikel 3, § 6. Dergelijke huurovereenkomsten die ten hoogste drie jaar lopen, werden oorspronkelijk ingesteld om rekening te houden met de wens van sommige huurders om geen verbintenis te hoeven aangaan voor een al te lange tijd. In werkelijkheid evenwel bleken die overeenkomsten van maximaal drie jaar vooral in het belang van die verhuurders die erop gebrand waren geregeld alle winst die de evolutie van de huurmarkt bood, op te strijken.

Ook artikel 3, § 2, voorziet in ons inziens veel te uitgebreide mogelijkheden van *opzegging om het goed persoonlijk te betrekken*. Het valt overigens zeer moeilijk na te gaan of het goed inderdaad persoonlijk wordt betrokken.

In het licht van de volgens ons niet onredelijke doelstelling om de huurder gedurende drie jaar een absolute woonzekerheid te bieden, moeten we toch vaststellen dat de wet, naar de letterlijke interpretatie ervan, voor een periode van amper zes maanden die zekerheid om de woning te betrekken kan waarborgen!

En d'autres termes, celles qui ont débouché concrètement soit sur des hausses de loyer abusives, soit sur l'augmentation du nombre d'expulsions.

Les effets pervers de la loi de 1991

Défini à l'article 3, § 4 de la section 2, insérée dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil par la loi du 20 février 1991 (ci-après dénommée « la loi »), le *congé donné sans motif* moyennant le versement d'une indemnité au locataire figure certainement au nombre des mécanismes les plus contestables. Il légalise en effet une faculté de décision arbitraire extrêmement large dans le chef du propriétaire. Certes, en 1991 le législateur avait posé quelques balises contre cet arbitraire: montant de l'indemnité, durée du préavis, limitation de l'exercice de ce droit à la fin des premier et deuxième triennats, possibilité d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée. Mais ces garde-fous se sont avérés de peu de poids dans la pratique. En réalité, l'inégalité des rapports locatifs a été renforcée par cette disposition qui nie, dans son principe, le droit au maintien dans les lieux.

En effet, en vertu de l'article 3, § 4, l'engagement contractuel passé entre le bailleur et le preneur lors de la signature du bail peut être révoqué unilatéralement par le premier. On a vu l'incidence de cette mesure, de la spéculation: elle a sûrement contribué à maintenir le caractère lucratif, le bailleur qui souhaite revoir le loyer à la hausse pouvant recourir à cette disposition sans plus avoir à s'adresser au juge pour parvenir à ses fins.

La *multiplication des baux de courte durée* constitue aussi un effet pervers induit par l'article 3, § 6. Institués au départ pour tenir compte notamment du souhait de certains locataires de ne pas s'engager pour trop longtemps, ces contrats de trois ans maximum ont, dans les faits, surtout servi l'intérêt des bailleurs les plus soucieux d'engranger régulièrement tous les bénéfices que l'évolution du marché locatif rendait possibles.

L'article 3, § 2 offre lui aussi des possibilités de *congé pour occupation personnelle*, possibilités beaucoup trop étendues à notre avis, l'occupation personnelle se révélant par ailleurs beaucoup trop peu contrôlable dans les faits.

A la lumière de l'objectif de garantir une sécurité absolue au locataire pendant au moins trois ans — objectif qui ne nous paraît pas déraisonnable — force nous est de constater que, interprétée dans son sens littéral, la loi n'offre cette assurance de maintien dans les lieux que pour une durée de 6 mois!

Voorts vinden we het buitensporig dat een verhuurder een huurovereenkomst met zijn huurder kan opzeggen om het goed te laten betrekken door een lid van zijn familie met wie hij slechts in de derde graad verwant is, op grond van het feit dat het om een familielid gaat.

Een ander kenschetsend aspect van het lakse beleid is de termijn van één jaar waarover de verhuurder, na teruggave van het goed door de huurder, mag beschikken om werk te maken van zijn voornemen om het pand persoonlijk en werkelijk te betrekken. Conform de wetgeving van 22 december 1989 bedroeg die termijn drie maanden en volgens ons was er geen enkele geldige reden om bij de wet van 1991 de verhuurder negen maanden extra toe te kennen. Integendeel, deze bepaling maakt het nog moeilijker om de oprechtheid na te gaan van verhuurder die zijn huurder de verbreking van de huurovereenkomst aanzegt en ter zake aanvoert dat hij zijn goed persoonlijk wil betrekken (behalve in geval van werkzaamheden).

Ten slotte zijn de in artikel 7 vervatte *voorwaarden inzake herziening van de huurprijs en de lasten* volgens ons al te gunstig voor de verhuurder die op grond van de memorie van toelichting een hogere huurprijs mag vragen, ook al werd door hem geen enkele kwalitatieve verbetering aan het verhuurde goed aangebracht.

Concrete sociale gevolgen van de wet van 1991 en grondslagen voor een billijker wetgeving

De wet van 1991 heeft niet alleen geen dam kunnen opwerpen tegen de toenemende uitsluiting uit de huisvesting, die reeds in de tachtiger jaren almaar grotere vormen aannam; tal van personen en verenigingen die ter zake dagelijks met dat vraagstuk hebben af te rekenen, stellen bovendien dat die wet dat proces zelfs nog heeft versneld, met name voor de kwetsbare groepen in onze samenleving.

Dat blijkt uit het belangrijke hoofdstuk van het Algemeen verslag over de armoede (februari 1995) dat aan huisvesting is gewijd. Iedere nieuwe huurwetgeving zou ons inziens moeten uitgaan van de onverbloemde vaststellingen die in die indrukwekkende studie gepubliceerd zijn. Voor de auteurs van die studie is de uitstippeling van beleidslijnen die alle burgers de basisvoorwaarden waarborgen om hun economische en sociale rechten uit te oefenen, in elk geval te verkiezen boven categoriale ingrepen die tot een administratief en conceptueel isolement van de zwakkere burgers leiden.

Samen met de goedkeuring in 1994 door het parlement van een nieuw artikel 23 van de Grondwet dat het recht op huisvesting als een grondrecht heeft erkend, rechtvaardigt die aanbeveling — voor zover dat nog nodig zou zijn — *een grondige, structurele en verreikende herziening* van de wet van 1991.

Eerst geven we een overzicht van de grootste hinderpalen waarmee behoeftige kandidaat-huurders worden geconfronteerd. Als we bij de hervorming van de wet ook en vooral uitgaan van hún invalshoek,

D'autre part, il est excessif, à notre sens, qu'un bailleur puisse donner renon à son locataire pour lui substituer dans les lieux, au motif d'occupation personnelle, un membre de sa famille dont le lien avec lui ne relève que du troisième degré de parenté.

Laxiste aussi, le délai d'une année réservé au bailleur, après la restitution des lieux par le preneur, pour concrétiser son intention d'occupation personnelle et effective, Il était de trois mois sous la législation du 22 décembre 1989 et rien d'équitable ne justifie à nos yeux le supplément de neuf mois accordé au bailleur par cette loi-ci. Au contraire, cette disposition rend moins contrôlable encore la sincérité du bailleur qui signifie la rupture du bail à son locataire en invoquant un projet d'occuper personnellement son bien (sauf en cas de travaux).

Enfin, les *conditions de révision du loyer et des charges* reprises à l'article 7 nous paraissent par trop favorables au bailleur qui peut, en vertu de l'exposé des motifs, obtenir un loyer majoré même en l'absence d'une amélioration apportée par lui-même à la qualité du bien loué.

Conséquences sociales concrètes de la loi de 1991 et bases d'une législation plus équitable

Non seulement, la loi de 1991 n'a pas enrayé les processus d'exclusion du logement dont les années 1980 avaient vu la montée en puissance, mais, selon bien des personnes et des associations confrontées quotidiennement à ce problème, elle en a amplifié l'incidence, notamment sur les groupes fragilisés de la population.

C'est ce que démontre l'important chapitre du Rapport général sur la pauvreté (février 1995) consacré à l'habitat. Toute nouvelle législation sur les loyers devrait à notre avis partir des constats sans complaisance de cet impressionnante étude. Pour ses auteurs, développer des politiques assurant à l'ensemble des citoyens des conditions de base pour exercer leurs droits économiques et sociaux vaut toujours mieux que prendre au coup par coup des mesures catégorielles isolant administrativement et conceptuellement les citoyens fragilisés.

Combinée à l'adoption en 1994, par le Parlement, d'un nouvel article 23 de la Constitution consacrant le droit au logement comme droit fondamental, cette recommandation justifie si besoin en est encore *une révision profonde, structurelle et ambitieuse* de la loi de 1991.

Résumons donc les problèmes principaux vécus par les personnes pauvres en matière d'accès au logement, envisageons la réforme de la loi aussi et d'abord à partir de leur point de vue et nous aurons

wordt het mogelijk werk te maken van de tot dusver door de wetgever nooit gegrepen kans om eindelijk rechtvaardige en duurzame politieke afwegingen in wetteksten om te zetten.

Voor de auteurs van het Algemeen verslag over de armoede en voor de veldwerkers is het recht op huisvesting onlosmakelijk verbonden met tal van andere rechten; huisvesting heeft een beslissende weerslag op de werkelijke uitoefening van die rechten. Zo hebben de voorwaarden inzake bewoonbaarheid en gezondheid van de woning een rechtstreekse weerslag op de gezondheid van de bewoners; wanneer mensen over een behoorlijke woning beschikken, vormt dat vaak een gunstig element om de kinderen bij zich te houden (al te vaak gebeurt het dat beslissingen inzake plaatsing niet worden genomen op grond van tekortkomingen van de ouders bij hun pedagogische of psychologische gezagsuitoefening, maar op grond van hun sociaal-economisch statuut); als een gezin een voldoende ruim huis of appartement betreft, worden de kinderen gevrijwaard van de problemen die rijzen als mensen te dicht op elkaar moeten wonen, gaande van schoolproblemen tot de ergste mishandelingen en misbruiken; de woning beschermt ook het privé-leven van de bewoners.

Als meer algemeen iemand zijn recht op huisvesting niet kan waarmaken, is dat zowel oorzaak als gevolg van een meer algemene economische en culturele uitsluiting. Het gaat om een aantasting van de fysieke en morele integriteit van de persoon en het gezin (« thuis zijn, is thuis komen bij jezelf »; « de thuis is zowel het gezin dat men sticht als de woning waarin het is gehuisvest », zo verwoorden de armen zelf het in het Algemeen verslag over de armoede).

De enorme aangroei de jongste jaren van het aantal daklozen illustreert op schrijnende wijze de omvang van het maatschappelijk probleem waarop de wet van 1991 niet heeft ingespeeld (misschien heeft die wet dat fenomeen zelfs in de hand gewerkt). Het aantal mensen in België dat in de loop van een jaar « op straat » terechtkomt, wordt tussen 25 000 en 30 000 geraamd. Een derde van de mensen « zonder vaste verblijfplaats » zijn vrouwen, een vijfde zijn jonger dan 18 jaar, meer dan de helft is jonger dan 30 jaar. Volgens de krant « De Morgen » van 19 maart 1994 kampen in ons land 177 000 gezinnen doorlopend met huisvestingsproblemen.

Die extreme situaties zijn jammer genoeg maar de zichtbare top van een nog meer diepgewortelde en structurele achteruitgang. In de huidige sociaal-economische context (loonmatiging, afkalving van de sociale uitkeringen, huurprijzen die sneller stijgen dan de kosten voor het levensonderhoud en de inkomsten van de huurders, vooral voor de bescheiden woningen die buiten de jongste stabilisatie van de huurprijzen vallen) wegen huisvestingsproblemen op almaar meer landgenoten. Een verstoorde vastgoedmarkt leidt tot *nieuwe maatschappelijke behoeften en noodsituaties* waar het traditionele overheidsbeleid inzake huisvesting en ruimtelijke ordening geen raad mee weet. Er ontstaan nieuwe probleem-

une chance, jamais saisie jusqu'à présent par le législateur, de couler en droit des arbitrages politiques enfin équitables et durables.

Pour les auteurs du Rapport général sur la pauvreté et ceux qui les ont alimentés, le droit au logement est indissociable de bien d'autres droits sur l'exercice effectif desquels il a une incidence déterminante. Ainsi, les conditions d'habitabilité et de salubrité du logement influent directement sur la santé des personnes; disposer d'un logement décent constitue un élément favorable au maintien des enfants auprès de leurs parents (dans un contexte où des décisions de placement sont trop souvent prises non pas en vertu de déficiences des parents dans l'exercice pédagogique ou psychologique de leur autorité, mais en vertu de leur statut socio-économique); vivre dans une maison ou un appartement suffisamment spacieux évite aux enfants les problèmes posés par la promiscuité, depuis les difficultés scolaires jusqu'aux maltraitements et abus les plus graves; le logement protège également la vie privée de ceux qui y vivent ...

Plus généralement, l'exclusion du droit au logement est à la fois cause et conséquence d'une exclusion globale, économique et culturelle. C'est une atteinte à l'intégrité physique et morale de la personne et de la famille (« être chez soi, c'est être soi »; « le foyer, c'est autant la famille que l'on fonde que le logement qui l'abrite », affirment les personnes pauvres qui prennent la parole dans le Rapport général).

Tragique révélateur de l'ampleur du problème social non rencontré (voir généré) par la loi de 1991, le phénomène des personnes sans abri s'est amplifié au cours des dernières années. En Belgique, on situe entre 25 000 et 30 000 le nombre de personnes qui se retrouvent, au cours d'une année, « à la rue ». Un tiers de ces personnes « sans domicile fixe » sont des femmes, un cinquième des enfants de moins de 18 ans, plus de la moitié ont moins de 30 ans. Selon le *Morgen* du 19 mars 1994, pour 177 000 familles, dans notre pays, la recherche d'un toit est un enjeu quotidien.

Ces situations extrêmes ne sont hélas que la partie visible d'une détérioration plus profonde et plus structurelle encore. Dans le contexte socio-économique actuel — modération salariale, régressions en matière d'allocations sociales, hausse des loyers plus rapide que le coût de la vie et que les revenus des locataires (surtout pour les petits logements, non touchés par les plus récents tassements de loyers) — la menace pèse sur un nombre croissant d'habitants de ce pays. Les désordres du marché immobilier ont fait apparaître *des demandes et des urgences sociales nouvelles*, que l'action traditionnelle des pouvoirs publics en matière de logement et d'aménagement du territoire n'avait pas prévu d'affronter. Ces évolu-

groepen : minvermogene bejaarden, werkzoekenden, werknemers met een precair statuut die geografisch heel mobiel moeten zijn, alleenstaande moeders — van Belgische nationaliteit of van vreemde origine — met kinderen of nog kroostrijke gezinnen.

Bij veel mensen neemt *de huurprijs* de jongste jaren een ondraaglijk grote hap uit hun inkomen. Uit een in 1993 gepubliceerde studie van de Koning Boudewijnstichting blijkt dat in 1991 de gemiddelde huurprijs voor recent te huur aangeboden appartementen met twee kamers in Luik overeenkwam met 53,8 % van het bestaansminimum (maximumbedrag); voor Charleroi bedroeg dat percentage 48,7 %, voor Namen 71,4 % en voor Brussel 93,6 % !

Sinds een aantal jaren komen alle studies tot hetzelfde besluit : nog afgezien van de uitzichtloze toestand van de daklozen, neemt het aantal mensen met een slechte of onzekere huisvesting toe. Men stelt vast dat *marginale huisvestingsnetwerken* worden opgezet, waarin diverse preciaire verblijfsformules aan bod komen : in studio's, in al dan niet gemeubelde kamers, in hotelkamers, bij familieleden of vrienden, in een camping (caravan of chalet), in opvangtehuizen ...

Kenmerkend voor die marginale netwerken — die volop uitbreiding nemen — is dat de bewoners die tot zo'n verblijfsformule gedwongen worden, iedere rechtsgrond moeten ontberen. Dat betekent ook dat de prijs-kwaliteitsverhouding sterk in het nadeel van de huurder uitvalt. Een en ander betekent dat het in heel wat gevallen waar die formules werden « geïnstitutionaliseerd », niet overdreven is van pure uitbuiting te gewagen.

Op grond van die feiten dient een allesomvattende aanpak te worden uitgebouwd, die erop gericht is de toegang tot de klassieke vastgoedmarkt te vergemakkelijken. Eenmalige, punctuele maatregelen waarbij getracht wordt die marginale circuits gedeeltelijk te regulariseren zijn derhalve uit den boze.

Dat is de voorwaarde voor een *correcte toepassing van het zeer belangrijke, recent goedgekeurde artikel 23 van de Grondwet*. Het erkent met name het « recht op een behoorlijke huisvesting » als een recht dat voortvloeit uit ieders « recht een menswaardig leven te leiden ». Dat is de inzet van een enorme politieke uitdaging en nog fundamenteeler, het is ook een heel grote democratische uitdaging. Want het standpunt van Joseph WRESINSKI in het verslag « *Grande pauvreté et précarité économique et sociale* » van de Franse Economische en Sociale Raad lijkt even pertinent voor de economische en de sociale, als voor de politieke en burgerrechten : « de meest behoeftigen alle vrijheden, burger- en politieke rechten toekennen, zonder de concrete middelen te hunner beschikking te stellen om die rechten ook waar te maken, betekent dat ze nog dieper in hun toestand van uitgesloten worden gedrongen. Want dan wordt het : « ze krijgen alle rechten, maar maken er geen gebruik van ».

tions sont par exemple le fait d'ânés à faibles revenus, de travailleurs en quête d'emploi ou sous statut précaire contraints à la mobilité géographique, de femmes isolées avec enfants ou de familles nombreuses, belges ou d'origine étrangère.

Pour beaucoup, la *part du loyer dans leurs revenus* a pris des proportions insupportables ces dernières années. Selon une étude de la Fondation Roi Baudouin publiée en 1993, la part du loyer moyen pour des appartements à deux chambres nouvellement mis en location valait en 1991 53,8 % du minimex (montant maximum) à Liège, 48,7 % à Charleroi, 71,4 % à Namur et 93,6 % à Bruxelles !

Toutes les études convergent depuis quelques années pour constater, au-delà de la situation extrême des personnes sans abri, la croissance du nombre de personnes mal logées ou en situation de logement précaire. On observe le développement de *circuits marginaux du logement* regroupant diverses formes d'hébergement instable — en studio, en chambre meublée ou non, en chambre d'hôtel, chez des proches, en camping (caravane ou chalet), en maison d'accueil ...

Ces circuits marginaux en pleine expansion se caractérisent tous par le non-droit dans lequel vivent ceux qui ont été contraints de s'y retrancher. Et, partant, par des rapports qualité-prix extrêmement défavorables au locataire. Ces deux caractéristiques permettent, dans bien des cas où l'on a assisté à une institutionnalisation des dispositifs, de parler d'exploitation pure et simple.

Ces faits plaident pour une approche globale visant à favoriser l'accès au marché immobilier classique et non pour des approches fragmentaires consistant à tenter des régulations partielles de ces circuits marginaux.

Telle est la condition d'une *application correcte du très important article 23 de la Constitution* récemment adoptée. Il inscrit notamment « le droit à un logement décent » comme découlant du « droit (de chacun) de mener une vie conforme à la dignité humaine ». Le défi est énorme sur le plan politique et, plus fondamentalement encore, sur le plan démocratique. Car ce qu'écrivit Joseph WRESINSKI, dans le rapport « *Grande pauvreté et précarité économique et sociale* » du Conseil économique et social français, paraît aussi pertinent pour les droits économiques et sociaux que pour les droits civils et politiques : « conférer aux plus pauvres toutes les libertés et droits civils et politiques, sans mettre à leur disposition les moyens concrets pour réaliser ces droits, revient à les enfoncer encore plus profondément dans leur position d'exclus, car alors on dira, voyez, ils reçoivent tous les droits, mais ils ne les utilisent pas ».

Conclusies

Tot besluit moet worden herinnerd aan het belang van een doeltreffende bescherming van het recht op een behoorlijke huisvesting, een levensbehoefte die voortaan wordt erkend door artikel 23 van de Grondwet. De wet moet alleen streng zijn omdat sommige eigenaars slechts de financiële kant van hun investering zien, terwijl we maatschappelijk momenteel een moeilijke situatie doormaken, de huur een te groot aandeel van het inkomen opslokt en het vaak veel geld kost om van woning te veranderen (verhuiskosten, storting van een nieuwe borgsom enzovoort). Omgekeerd staan de verhuurders niet meer machteloos tegenover slechte huurders omdat ze de garantie hebben dat de rechter naar billijkheid zal oordelen.

Om de structurele problemen op te lossen die maken dat het recht op een behoorlijke huisvesting nog steeds niet wordt nageleefd, is meer nodig dan de wijzigingen in het Burgerlijke Wetboek die hierboven worden voorgesteld.

Een tweede reeks maatregelen zou betrekking moeten hebben op vastgoedbelasting. Door een beroep te doen op economische hulpmiddelen, kan het wettenarsenaal worden aangevuld dat ertoe strekt aangelegenheden die in de eerste plaats tot de immobiliënmarkt behoren en zullen blijven behoren, nauwkeuriger te regelen. Tegenwoordig gelden voor de inkomsten die verhuurders uit onroerende goederen halen, nog aanzienlijke voorrechten. Concrete maatregelen op dit stuk zouden niet alleen tot meer rechtvaardigheid moeten leiden, maar zouden eventueel ook een niet te verwaarlozen bijdrage kunnen leveren tot de sanering van de overheidsfinanciën.

Er moet worden voortgezocht naar een objectieve basis voor de huurprijzen en voor de stabiliteit ervan, zelfs al wordt het pand betrokken door een andere huurder.

Ook het terugvorderen van de waarborg na afloop van het huurcontract moet beter worden geregeld. Er zijn namelijk aanzienlijke bedragen mee gemoeid. Geschillen hieromtrent belasten de vredegerichten nog eens extra.

Er zou concreet moeten worden opgetreden wanneer speculanten of nalatige eigenaars gebouwen laten verkrotten : ofwel moet het pand in het algemeen belang worden onteigend, ofwel moeten de OCMW's en de gemeenten vrijwillig de wetgeving toepassen die de opeising van leegstaande panden mogelijk maakt. Indien ter zake nog maar alleen blijkt zou worden gegeven van enige politieke wil, zouden er ongetwijfeld reeds veel gebouwen opnieuw te huur worden aangeboden. Een advertentie alleen zou al volstaan. In dat opzicht hebben we een wetsvoorstel ingediend tot wijziging van artikel 134*bis* van de nieuwe gemeentewet teneinde het recht op een behoorlijke huisvesting uit te breiden. Indien dat voorstel wordt goedgekeurd, zou het de praktische toepassing van het aspect « opeising van gebouwen » van de wet van 12 januari 1993 veel vergemakkelijken (Urgentieprogramma voor een meer solidaire

Conclusions

En conclusion, il faut rappeler l'enjeu essentiel d'une protection efficace du droit au logement, besoin vital reconnu désormais par l'article 23 de la Constitution. La loi ne doit être ferme que parce que certains propriétaires ne perçoivent que l'aspect financier de leur investissement et cela dans une situation sociale difficile où les loyers prennent une part trop importante des revenus et où il est souvent coûteux de changer de logement (frais de déménagement, dépôt d'une nouvelle garantie, etc.). Inversement, avec la garantie d'évaluation en équité par le juge, les propriétaires ne doivent pas non plus rester démunis devant de mauvais locataires.

Résoudre les problèmes structurels qui conduisent encore au non-respect du droit au logement exige plus que les modifications proposées ci-dessus du Code civil.

Un deuxième ensemble de mesures devrait porter sur la fiscalité immobilière. C'est en effet en recourant à des outils économiques que l'on pourra compléter l'arsenal légal visant à réguler plus finement ce qui est et restera avant tout le marché immobilier. Dans l'état actuel des choses, les revenus immobiliers des bailleurs jouissent encore de privilèges importants. Des mesures concrètes à ce sujet devraient déboucher non seulement sur plus de justice, mais aussi, éventuellement, sur une contribution appréciable à l'objectif d'assainissement des finances publiques.

La recherche d'une base objective aux loyers et de leur stabilité, même si on change de locataire, doit se poursuivre.

De même, le problème de la récupération en fin de bail des montants déposés en garantie doit être mieux résolu, les montants financiers n'étant pas négligeables et le contentieux alourdissant les rôles des justices de paix.

La lutte contre les immeubles laissés à l'abandon par des propriétaires spéculateurs ... ou négligents devrait enfin se concrétiser, soit par le biais de l'expropriation pour cause d'utilité publique, soit par l'application volontariste, par les CPAS et communes, de la législation permettant la réquisition des immeubles inoccupés. La simple manifestation d'une réelle volonté politique à cet égard produirait sans doute déjà, par effet d'annonce, la remise sur le marché locatif de bien des immeubles. Nous avons, dans cette perspective, déposé une proposition de loi modifiant l'article 134*bis* de la nouvelle loi communale en vue d'étendre le droit au logement décent. Cette proposition, si elle était adoptée, faciliterait grandement l'application, sur le terrain, du volet « réquisition d'immeuble » de la loi du 12 janvier 1993 (Programme d'urgence pour une société plus solidaire : levée de la condition que la commune n'ait aucun bâtiment

samenleving : de voorwaarde opheffen dat de gemeente over geen enkel leegstaand openbaar gebouw mag beschikken, toestemming om gedeelten van gebouwen op te eisen enzovoort).

Parallel met voormeld wetsvoorstel en in dezelfde geest hebben we een wetsvoorstel ingediend betreffende het verhuren van leegstaande onroerende goederen teneinde tegemoet te komen aan de vraag naar huisvesting.

Een tweede wetsvoorstel is gebaseerd op de regeling van de « derde partij ». Die « derde partij » is een openbare of privé makelaar in onroerend goed die als tussenpersoon optreedt tussen de huurder en de eigenaar. In het voorstel is die « derde partij » de gemeente, de openbare vastgoedmaatschappij of het Vlaams, Brussels of Waals Woningfonds.

Het komt namelijk vaak voor dat de eigenaars (meer bepaald bejaarden) hun onroerend goed leeg laten staan, niet uit speculatieve overwegingen, maar gewoon omdat ze beducht zijn voor de problemen die met renovatie en verhuring gepaard gaan.

De makelaar biedt hen zijn diensten aan (« beheer van het verhuurde goed »). Zijn taak bestaat erin het goed te doen opbrengen en het voor gezinshuisvesting te bestemmen. De eigenaar kan vanzelfsprekend die bijstand weigeren indien hij andere plannen heeft om het pand voor eigen gebruik in te richten. Indien de eigenaar het voorstel om andere ongegronde redenen weigert of indien hij nalaat in te gaan op het voorstel dat hem werd gedaan, kan hij eventueel verplicht worden zich voor de vrederechter te verantwoorden. Indien deze laatste de verantwoording onredelijk vindt, kan hij het beheer van het leegstaande goed aan de makelaar in onroerend goed toevertrouwen.

Het beginsel van de sociale bemiddeling op de woningmarkt wordt ook toegepast op regionaal vlak, meer bepaald via de Sociale immobiliënkantoren. Indien dat beginsel met voldoende mensen en materiaal zou worden verwezenlijkt in Wallonië (waar al te bescheiden experimenten werden gelanceerd) en in Brussel (waar het idee opgang maakt), zou het een nieuwe pijler van het huisvestingsbeleid kunnen worden. Zoals Luc CARTON, de directeur onderzoek van de *Fondation Travail-Université*, schreef : « *wat de bepalingen en de procedures ook zijn, het komt erop aan de verhouding tussen huurder en verhuurder te « civiliseren » door te voorzien in de bemiddeling van een instelling van openbaar nut die borg staat voor de veiligheid en de billijkheid van de huurovereenkomst.* »

Een andere dringende opdracht : verhinderen dat het woningaanbod afneemt doordat de panden voor andere — momenteel meer rendabele bestemmingen (gebruik als kantooruimte bijvoorbeeld) — worden voorbehouden.

Dit wetsvoorstel is een bijwerking van het wetsvoorstel dat onze collega's Jean-François VAES en Magda AELVOET in de Senaat hebben ingediend op 23 december 1992 (Stuk n° 603/1-92/93).

public vide, autorisation de la réquisition de parties d'immeubles, etc.)

Parallèlement à cette proposition de loi, et dans le même esprit, nous avons déposé une proposition de loi relative à l'introduction sur le marché locatif des biens immobiliers inoccupés en vue de satisfaire aux demandes en matière de logement.

Cette seconde proposition de loi se fonde sur le mécanisme dit « du tiers intervenant ». Ce « tiers intervenant » est un opérateur immobilier public ou privé qui intervient comme un intermédiaire entre le locataire et le propriétaire. Il s'agit dans la proposition de la commune, de la société immobilière de service public (SISP) ou du Fonds du logement wallon, bruxellois ou flamand.

En effet, il arrive souvent que des propriétaires (notamment âgés) laissent leur bien inoccupé non pas par esprit spéculatif, mais par pure et simple appréhension des difficultés que comportent une rénovation et une mise en location.

L'opérateur leur propose donc ses services (de « gestion locative »). Il se donne pour mission de faire fructifier ce bien et de l'affecter au logement familial. Le propriétaire peut évidemment refuser cette assistance s'il a d'autres projets d'aménagement ou d'usage pour son propre compte. Si le propriétaire refuse pour d'autres motifs non fondés ou s'abstient de répondre à la proposition qui lui est faite, il peut avoir à se justifier devant un juge de paix. Celui-ci peut alors, s'il estime la justification déraisonnable, confier l'administration du bien inoccupé à l'opérateur immobilier.

Ce principe de la médiation sociale de marché trouve aussi son application aux niveaux régionaux, notamment par le biais d'Agences immobilières sociales (AIS). Il pourrait, s'il était concrétisé par des moyens matériels et humains suffisants en Wallonie (où de trop timides expériences ont été lancées) et à Bruxelles (où l'idée fait son chemin), constituer un nouveau pilier des politiques du logement. Comme l'écrit Luc CARTON, directeur de recherche à la *Fondation Travail-Université*, « *quels que soient les dispositifs et les procédures, il s'agit de « civiliser » la relation entre propriétaire et locataire, en y introduisant la médiation d'un organisme d'intérêt public, garant de la sécurité et de l'équité d'un bail.* »

Autre urgence : contrer la réduction de l'offre de logement par l'affectation de biens immeubles à d'autres fonctions notamment administratives plus rentables actuellement.

La présente proposition de loi actualise celle que nos collègues Jean-François VAES et Magda AELVOET avaient déposée au Sénat le 23 décembre 1992 (Document n° 603/1-92/93).

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

1. Voornaamste vernieuwingen aangebracht door dit wetsvoorstel

1.1. *De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt de norm*

« Een van de voornaamste oorzaken van de verhoging van de huurprijzen ligt in de duur van de huurcontracten, alsook in de mogelijkheid om huurcontracten te sluiten met een duur van minder dan drie jaar, die tussen dezelfde partijen of met een andere huurder periodiek kunnen worden vernieuwd, zulks evenwel steeds onder andere voorwaarden (inzonderheid de huurprijs) » (uittreksel uit het verslag van de bijzondere commissie voor evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991, meegedeeld aan de minister op 6 juni 1995).

Ecolo en Agalev stellen voor de huidige mogelijkheid om opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur te sluiten, af te schaffen. De huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats moet van onbepaalde duur zijn : geen huurovereenkomsten van korte duur meer, en evenmin een bijna automatische beëindiging van de huurovereenkomst na negen jaar. Het is de huurder die in principe kan beslissen de overeenkomst op te zeggen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden (voorgesteld artikel 3, § 1).

Het principe en de werking van die huurovereenkomst van onbepaalde duur zijn gebaseerd op de arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur. De verhuurder kan natuurlijk nog altijd de huurovereenkomst verbreken indien er een grove fout is begaan, alsmede, na iedere driejarige periode, om het goed persoonlijk te betrekken of om werkzaamheden uit te voeren.

1.2. *De redenen voor de opzegging worden beperkt*

1.2.1. Schorsing van de opzegging zonder motivering

In de huidige situatie kan de verhuurder, overeenkomstig artikel 3, § 4, de huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, wanneer hij een opzeggingstermijn van zes maanden in acht neemt en een vergoeding betaalt. De eigenaar moet die beëindiging niet motiveren door aan te voeren dat een grove fout werd begaan of dat hij van plan is werkzaamheden uit te voeren of het goed persoonlijk te betrekken.

Volgens de indieners van dit voorstel moet die mogelijkheid om de huurovereenkomst zonder motivering te beëindigen, worden geschrapt (ongeacht of de beëindiging wordt « gecompenseerd » door aan de huurder een vergoeding te betalen).

Dat is een belangrijk punt, want de opzegging zonder motivering, gekoppeld aan de veralgemeende praktijk van de huurovereenkomsten van korte

COMMENTAIRE DES ARTICLES

1. Principales innovations apportées par la présente proposition de loi

1.1. *Le bail à durée indéterminée devient la norme*

« En ce qui concerne l'évolution des loyers, une des causes principales de la hausse serait liée à la durée des contrats et à la possibilité de conclure des baux de moins de trois ans, lesquels sont renouvelés périodiquement, entre les mêmes parties ou avec un locataire différent, mais chaque fois à d'autres conditions (notamment de loyer) » (extrait du Rapport de la commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991, communiqué au ministre le 6 juin 1995).

Ecolo et Agalev proposent la suppression de la faculté actuelle de conclure des baux successifs de courte durée. Le bail pour le logement principal doit être à durée indéterminée : plus de baux de courte durée ni d'extinction quasi automatique du bail après neuf ans. C'est le locataire qui peut en principe décider, moyennant préavis de trois mois, de donner son préavis (§ 1^{er} de l'article 3 proposé).

Le principe et le fonctionnement de ce bail à durée indéterminée sont inspirés du contrat d'emploi à durée indéterminée. Il reste possible, pour le bailleur, de sortir du contrat de bail s'il y a eu faute grave, bien entendu, et, en général sur base triennale, pour occupation personnelle ou pour travaux.

1.2. *Les motifs de renon sont limités*

1.2.1. Suppression du congé sans motif

Dans la situation actuelle, en vertu de l'article 3, § 4, un congé peut être donné à la fin des premier et deuxième triennats s'il a fait l'objet d'un préavis de six mois et moyennant le versement d'une indemnité. Et ce sans que le propriétaire ait à se justifier en invoquant la faute grave ou des projets de travaux ou d'occupation personnelle de son bien.

Pour les auteurs de cette proposition, cette faculté de congé sans motif doit être supprimée (que le congé soit ou non « compensé » par une indemnité versée au locataire).

C'est un point important car, couplée à la pratique généralisée de baux de courte durée, cette faculté actuelle rend inopérante la garantie d'occupation ou

duur, maakt dat er geen sprake kan zijn van gewaarborgde huisvesting of van betwisting van ongerechtvaardigde verhogingen van de huur. De vrederechters staan machteloos tegenover de opzeggingen zonder motivering, die evenwel volkomen wettelijk zijn. Aangezien het werkelijke motief van de verhuurder vaak is dat hij zijn goed wil verhuren aan een huurder die hem een hogere huurprijs kan betalen, is deze bepaling van de wet van 1991 een van de voornaamste oorzaken van de verhogingen van de huurprijs.

Wanneer ons voorstel wordt gevolgd, is een verhoging van de huurprijs alleen nog mogelijk overeenkomstig artikel 7, dat de nadere regels voor de herziening van de huurprijs en de lasten bepaalt.

1.2.2. Beperking van de mogelijkheid van opzegging door de eigenaar om het goed persoonlijk te betrekken

Thans biedt artikel 3, § 2, de verhuurder de mogelijkheid de huurovereenkomst te allen tijde te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden om het goed persoonlijk te betrekken. Het « persoonlijk » betrekken van het goed kan in de strikte zin van het woord worden geïnterpreteerd, maar de eigenaar kan het goed ook laten betrekken 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.

Ons voorstel strekt ertoe de betekenis van het begrip « persoonlijk betrekken » te preciseren: de lijst van de mogelijkheden die in de huidige wet worden opgesomd, wordt daarbij overgenomen, maar de familieband die de verhuurder kan aanvoeren, wordt beperkt tot de tweede (en niet de derde) graad van verwantschap.

Voorts kan de opzegging om het goed persoonlijk te betrekken, niet langer bij het verstrijken van een driejarige periode worden betekend (voorgesteld artikel 3, § 2), behalve in het uitzonderlijke geval bedoeld bij artikel 5 van ons voorstel.

1.2.3. Beperking van de mogelijkheid van opzegging door de eigenaar om werkzaamheden uit te voeren

Het voorgestelde artikel 3, § 3, stelt een reeks voorwaarden die ertoe strekken het begrip werkzaamheden objectiever te bepalen en te voorkomen dat kleine verbouwingen voor de eigenaar als voorwendsel kunnen dienen om de overeenkomst te verbreken.

De voorwaarden die de mogelijke beëindiging wegens werkzaamheden beperken, verplichten de eigenaar ertoe de omvang van de werkzaamheden aan te tonen en de aard ervan te vermelden. Ze hebben

la contestation de hausses abusives de loyer. Les juges de paix sont impuissants devant ces préavis donnés sans motif, mais en toute légalité. Le véritable motif du bailleur étant souvent de louer son bien à un locataire en mesure de lui en offrir un loyer supérieur, cette disposition de la loi de 1991 constitue l'une des sources les plus importantes de la hausse des loyers.

Si notre proposition est suivie, l'augmentation de loyer n'est plus possible que par application de l'article 7, précisant les modalités de révision du loyer et des charges.

1.2.2. Limitation de la faculté de congé donné par le propriétaire pour occupation personnelle

Actuellement, l'article 3, § 2, permet qu'un renon pour occupation personnelle soit donné à tout moment moyennant un congé donné six mois à l'avance. L'occupation peut être personnelle *sensu stricto*, mais il peut aussi s'agir pour le propriétaire d'installer dans son bien ses descendants, enfants adoptifs, ascendants, conjoint, les descendants, enfants adoptifs, ascendants de ce conjoint, ainsi que ses collatéraux et ceux de son conjoint jusqu'au 3^e degré.

Notre proposition vise ici à préciser le contenu de la notion « d'occupation personnelle »: il s'agit de reprendre la liste de possibilités énumérées dans la loi actuelle, mais en limitant le lien familial invoquable par le bailleur au deuxième (et non plus au troisième) degré de parenté.

Par ailleurs, le congé pour motif d'occupation personnelle ne peut plus être signifié qu'à la fin d'un triennat (§ 2 de l'article 3 proposé), sauf le cas exceptionnel visé à l'article 5 de notre proposition.

1.2.3. Limitation de la faculté de congé donné par le propriétaire pour raison de travaux

Le § 3 de l'article 3 proposé pose une série de conditions visant à objectiver davantage la notion de travaux et à éviter que des aménagements mineurs ne servent de prétexte à des ruptures de contrat de la part du bailleur.

Ces conditions encadrant la possibilité de congé pour travaux obligent le propriétaire à démontrer l'importance et à indiquer la nature des travaux. Elles ont trait à leur coût estimé (équivalent à trois

betrekking op de geraamde kosten van de werkzaamheden (die gelijk moeten zijn aan drie jaar huur en in ieder geval 500 000 frank moeten bedragen), op de mededeling aan de huurder van stukken ter staving van die kosten en op de termijnen binnen welke de werkzaamheden moeten worden aangevat en voltooid.

Om wettelijk geldig te zijn, moeten volgens ons voorstel bij een opzegging wegens werkzaamheden derhalve de bewijsstukken betreffende de aard en de omvang van de werkzaamheden worden gevoegd.

De huidige tekst regelt die aangelegenheid immers niet en de rechtspraak is in de overgrote meerderheid van de gevallen duidelijk van oordeel dat bij de opzegging niet noodzakelijk bewijsstukken moeten worden gevoegd (zie met name Burg. Brussel, 16 september 1991, JLMB 1993, blz. 607; Vred. Charleroi, 21 oktober 1993, JLMB 1995, blz. 409; Vred. Schaarbeek, 1 september 1992, *Revue du Notariat* 1993, blz. 419).

We stellen derhalve vast dat de meest uiteenlopende oplossingen worden gebruikt: de bewijsstukken moeten bijvoorbeeld « op het eerste verzoek van de huurder » worden medegedeeld (Vred., La Louvière, 3 maart 1993, JJP 1993, blz. 189), of nog, uiterlijk wanneer de verhuurder de geldigverklaring van de opzegging vraagt (B. HUBEAU, JJP 1993, blz. 192).

Die toestand zorgt voor een reële onzekerheid die vanzelfsprekend niet in het voordeel van de huurder speelt, terwijl de verhuurder op het ogenblik dat hij de opzegging doet, krachtens artikel 3, § 3, toch al een relatief nauwkeurig idee moet hebben van de aard en de kosten van de werkzaamheden en derhalve sommige van de stukken bepaald bij artikel 3, § 3, tweede lid, zoals geformuleerd in ons voorstel, moet kunnen meedelen.

1.3. Concrete mogelijkheid voor de huurder om een ongerechtvaardigde huur aan te vechten

Om speculatieve huurprijzen te bestrijden, krijgt de huurder de mogelijkheid een huurovereenkomst te sluiten en binnen zes maanden nadat hij het goed heeft betrokken, de huurprijs te betwisten voor de vrederechter.

Deze bepaling is gebaseerd op de Franse wetgeving (wet-Besson) en strekt ertoe evenwicht te brengen in een machtsverhouding die in sommige periodes of in sommige steden, inzonderheid in Brussel, te sterk in het nadeel van de huurder uitvalt. Ze geeft de huurder de mogelijkheid zijn recht op huisvesting werkelijk uit te oefenen en het goed te betrekken en tegelijk toch over een rechtsmiddel te beschikken wanneer de eigenaar klaarblijkelijk misbruik heeft gemaakt van zijn positie, van de toestand op de markt en/of van de onwetendheid van de huurder over de markttoestand (cf. artikel 4 van ons voorstel, dat artikel 7 aanvult).

années de loyer et en tout cas à 500 000 francs), à la communication au locataire de justificatifs attestant ces coûts et aux délais dans lesquels ces travaux doivent être entamés et achevés.

Ainsi, dans notre proposition, un congé pour travaux doit, pour être valable juridiquement, être accompagné de pièces justificatives prouvant la nature et l'importance de ces travaux.

En effet, le texte actuel ne prévoit rien de tel et la jurisprudence considère de manière nettement majoritaire que pour être valable, le congé ne doit pas nécessairement être accompagné des pièces justificatives (voir notamment Civ. Brux., 16 septembre 1991, JLMB 1993, p. 607; J.P. Charleroi, 21 octobre 1993, JLMB 1995, p. 409; J.P. Schaarbeek, 1^{er} septembre 1992, *Revue du Notariat* 1993, p. 419).

On constate dès lors l'utilisation des solutions les plus disparates: les pièces justificatives doivent être communiquées par exemple « à la première demande du preneur » (J.P., La Louvière, 3 mars 1993, JJP 1993, p. 189), ou encore au plus tard lorsque le bailleur sollicite la validation du congé (B. HUBEAU, JJP 1993, p. 192).

Cette situation crée une réelle incertitude qui n'est évidemment pas favorable au preneur, alors qu'après tout, au moment où le bailleur donne le congé, il doit, en vertu de l'article 3, § 3, avoir une idée relativement précise de la nature et du coût des travaux et être donc à même de communiquer certains des documents prévus à l'article 3, § 3, alinéa 2 tel que libellé dans notre proposition.

1.3. Possibilité concrète, pour le locataire, de contester un loyer abusif

Pour lutter contre les loyers spéculatifs, le locataire obtient la faculté d'accepter un bail et, endéans les six mois qui suivent son installation, d'en contester le loyer auprès d'un juge de paix.

Inspirée de la législation française (loi Besson), cette disposition a pour but de rééquilibrer un rapport de forces par trop défavorable au locataire à certaines époques ou dans certaines villes, notamment à Bruxelles. Elle lui donne la possibilité d'exercer réellement son droit au logement en lui permettant de s'installer, tout en lui laissant un recours au cas où le propriétaire aurait manifestement abusé de la position, de la situation du marché et/ou de l'ignorance du locataire quant à celle-ci (cf. article 4 de notre proposition, qui complète l'article 7).

2. Andere door dit wetsvoorstel aangebrachte vernieuwingen

2.1. De vervanging van het tweede lid van artikel 2 maakt de begrippen veiligheid, netheid en woonbaarheid, die krachtens de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen door de gewesten moeten worden gedefinieerd minder betrekkelijk en laat ze nauwer bij een algemene standaardnorm aansluiten. Een door een huurder ingediende klacht wegens niet-naleving van een of meer van die elementaire vereisten zal steeds ontvankelijk zijn, ongeacht de wijze waarop hij het goed, op het tijdstip van de ondertekening van de huur-overeenkomst, beoordeelde.

2.2. Paragraaf 3 van het voorgestelde artikel 3 verleent de huurder een recht van voorrang om de woning na renovatiewerken te betrekken.

2.3. Het laatste lid van paragraaf 4 van het voorgestelde artikel 3 bepaalt dat de huurder, na de door de verhuurder betekende opzegging, de mogelijkheid moet krijgen daartegen, zonder vergoeding, een « tegen-opzegging » van een maand te doen; die handelwijze verhoogt zijn woonzekerheid zonder dat hij ertoe wordt verplicht de woning te blijven betrekken totdat de opzeggingstermijn is verstreken die hem door de eigenaar is meegedeeld.

2.4. Voor een aantal betrokken huurders leek het legitiem en billijk om, waar dat nog mogelijk is, de aangeklaagde kwalijke effecten weg te werken die ofwel verband houden met een nog steeds lopende opzegging die zonder motivering werd gedaan, ofwel met verhoogde huurprijzen die als het ware onder dwang werden aanvaard, waarbij opzegging zonder motivering of niet-hernieuwing van een korte-termijnovereenkomst (overgangsbepalingen van artikel 7 van dit voorstel) als chantagemiddelen worden gehanteerd. De eigenaar kan in de normale, bij wet bepaalde voorwaarden, opnieuw een opzegging doen of een nieuwe huurprijsaanpassing vragen.

2.5. Voor de verhuurder, als nieuwe eigenaar van het goed, is de referentiedatum waarop de in artikel 9 bepaalde periode van drie maanden ingaat, niet meer de datum waarop de authentieke akte wordt overgeschreven (en die hij niet noodzakelijk met de vereiste precisie kent : die datum hangt immers af van het tijdstip waarop de notaris die formaliteit vervult), maar wel die van het verlijden van de notariële akte. Zulks ligt in de lijn van de gebruikelijke procedures en geeft blijk van gezond verstand, zoals overigens ook de Federatie van Belgische notarissen in herinnering brengt.

2.6. De verhuurder krijgt ook nog het recht om jaarlijks (en niet om de drie jaar, zoals in alle andere gevallen waarop ons voorstel wil inspelen) de terechte motivering aan te voeren dat hijzelf of iemand van zijn verwanten het pand gaat betrekken wanneer

2. Autres innovations apportées par la présente proposition de loi

2.1. Le remplacement de l'article 2, alinéa 2 rend moins relatives et plus proches d'une norme de référence générale les notions de sécurité, de salubrité et d'habitabilité qui, en vertu de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, doivent être définies par les Régions. Une plainte introduite par un locataire pour non-respect de l'une ou de plusieurs de ces exigences élémentaires sera toujours recevable, quelle qu'ait pu être son appréciation du bien à louer au moment de la signature du bail.

2.2. Le § 3 de l'article 3 proposé, octroie au locataire, un droit de priorité pour occuper le logement après travaux de rénovation.

2.3. Le § 4 de l'article 3 proposé, dispose, en son dernier alinéa, qu'en cas de renon notifié par le bailleur, le locataire doit avoir la possibilité de lui donner un « contre-préavis » d'un mois, sans indemnité — ce qui accroît sa sécurité de logement sans le contraindre à rester dans les lieux jusqu'au terme du préavis que lui a communiqué son propriétaire.

2.4. Pour certains locataires en cause, il est apparu légitime et équitable d'annuler, là où c'est encore possible, les effets pervers dénoncés et liés soit à un préavis toujours en cours reçu sans motifs, soit aux augmentations de loyer acceptées quasi sous contrainte, sous le chantage d'un congé sans motifs, ou d'un non-renouvellement du bail de courte durée (dispositions transitoires de l'article 7 de la présente proposition). Le propriétaire peut reformuler un congé ou demander une révision du loyer dans les conditions normales prévues par la loi.

2.5. Pour le bailleur, s'il est nouvel acquéreur du bien, la date de référence pour compter le délai de trois mois prévu à l'article 9 n'est plus celle de la transcription de l'acte authentique (qu'il ne connaît pas nécessairement avec la précision requise puisque cette date est fonction de démarches effectuées par le notaire) mais celle de la passation de l'acte notarié. C'est la coutume et le bon sens, rappelés d'ailleurs par l'Association des notaires.

2.6. Pour le bailleur encore, possibilité annuelle (et non pas triennale comme dans tous les autres cas de figure rencontrés par notre proposition) d'invoquer le juste motif d'occupation personnelle pour lui ou un de ses proches, au cas où il occupe lui-même

hijzelf een belangrijk gedeelte betreft van de woning, waarvan een aantal gedeelten aan een of meer derden worden verhuurd.

une partie importante de l'immeuble dont certaines parties sont louées à un ou des tiers.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek wordt het tweede lid van artikel 2 vervangen als volgt :

« Als het gehuurde goed niet aan die elementaire vereisten beantwoordt, kan de huurder eisen dat de verhuurder het goed in die zin aanpast, of, zo de verhuurder dat niet doet, ofwel werken laten uitvoeren en de kosten daarvan op het huurgeld inhouden, ofwel de huurovereenkomst beëindigen. »

Art. 3

Artikel 3 van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur. Ze kan slechts worden beëindigd door middel van een opzegging die door een van beide partijen wordt betekend omwille van de redenen en onder de voorwaarden die in deze afdeling zijn bepaald.

§ 2. Bij het verstrijken van elke driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk, werkelijk en als hoofdverblijfplaats te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, aangenomen kinderen en bloedverwanten in opgaande lijn, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad.

Indien de verhuurder zelf als hoofdverblijfplaats een deel van het onroerend goed betreft, kan de

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section 2 du Code civil l'article 2, alinéa 2, est remplacé par la phrase suivante :

« Si le bien loué ne satisfait pas à ces exigences élémentaires, le locataire pourra exiger du bailleur qu'il y rende son bien conforme ou, au cas où le bailleur ne s'exécute pas, soit faire réaliser les travaux en en prélevant le montant sur son loyer, soit mettre fin au bail. »

Art. 3

L'article 3 de la même section du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 3. — Durée du bail

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée indéterminée. Il ne peut prendre fin que moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties pour les motifs et dans les conditions définies par la présente section.

§ 2. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement, effectivement et à titre de résidence principale ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré.

Lorsque le bailleur occupe lui-même à titre de résidence principale une partie de l'immeuble, le con-

opzeggingstermijn van zes maanden elk jaar worden gegeven op de datum waarop de inwerkingtreding van de huurovereenkomst verjaart.

Op straffe van nietigheid vermeldt de opzegging de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

Behalve wanneer er binnen zes maanden na de teruggave van het goed werkzaamheden werden aangevat die verhinderen dat het goed werkelijk wordt betrokken, moet het goed binnen zes maand na de teruggave ervan door de huurder, door de aangewezen persoon worden betrokken en gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Tijdens die twee jaar die volgen op de teruggave van het goed door de huurder, kan deze de verhuurder per aangetekende brief verzoeken hem een uittreksel uit het bevolkingsregister te verstrekken waaruit blijkt dat de in het derde lid van deze paragraaf bedoelde persoon zijn hoofdverblijfplaats werkelijk in het teruggegeven goed heeft gevestigd.

Indien de verhuurder afziet van zijn recht om de huurovereenkomst in de hierboven omschreven omstandigheden te beëindigen, zal de huurovereenkomst vermelden voor welke duur van dat recht wordt afgezien en bij ontstentenis hiervan wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor de duur van het leven van de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijnen en voorwaarden het goed niet betrekt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur en aan minimaal 200 000 frank bedraagt.

§ 3. Bij het verstrijken van elke driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

De geplande werkzaamheden moeten aan de volgende voorwaarden beantwoorden :

— de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw eerbiedigen;

— het door de huurder bewoonde gedeelte moet in die mate ongerief hebben van de werkzaamheden dat tijdens de hele duur er van het pand onbewoonbaar wordt of de huurder tijdens de hele duur van de werkzaamheden het volle genot van het pand kan hebben;

— meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed en in elk geval meer dan 500 000 frank 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 dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Op straffe van nietigheid moet de verhuurder aan de huurder, samen met de opzegging, kennis geven

gé de six mois peut être donné chaque année pour la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

A peine de nullité, le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Sauf travaux entamés dans les six mois qui suivent la restitution des lieux et empêchant l'occupation effective de ceux-ci, les lieux doivent être occupés par la personne désignée dans les six mois qui suivent leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Au cours de ces deux années suivant la restitution des lieux par le preneur, ce dernier peut, par lettre recommandée, demander au bailleur de lui fournir l'extrait du registre de la population indiquant que la personne désignée au troisième alinéa du présent paragraphe a effectivement établi sa résidence principale dans les lieux restitués.

Si le bailleur renonce à sa faculté de mettre fin au bail dans les conditions décrites ci-dessus, le bail précisera la durée de cette renonciation, et à défaut, il sera censé conclu pour la durée de vie du preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer et au minimum à 200 000 francs.

§ 3. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé 6 mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble, en tout ou en partie.

Les travaux projetés doivent remplir les conditions suivantes :

— respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

— affecter le corps du logement occupé par le preneur au point de le rendre inhabitable ou d'en empêcher la pleine jouissance pendant toute la durée des travaux;

— être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué et en tout cas supérieur à 500 000 francs ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par ces travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

A peine de nullité, le bailleur communiquera au preneur, en même temps que le congé, soit un devis

van ofwel een omstandig bestek, ofwel een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, ofwel een aannemingsovereenkomst, en, in voorkomend geval, de bouwvergunning.

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

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

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur en aan minimaal 200 000 frank bedraagt.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

De huurder die het goed heeft verlaten ten gevolge van een overeenkomstig artikel 3, § 3, eerste lid, betekende opzegging, heeft voorrang om het goed na de werkzaamheden opnieuw te huren. Indien het goed bestemd is om opnieuw te worden verhuurd, moet de verhuurder daartoe aan de huurder bij aangetekende brief een voorstel van huurovereenkomst meedelen, waarin het gehuurde goed wordt beschreven en het bedrag van de huurprijs en de begindatum van de huurovereenkomst, worden vermeld. Te rekenen vanaf de ontvangst van die toezending beschikt de huurder over een termijn van een maand om bij aangetekende brief zijn antwoord ter kennis te brengen. Zijn aanvaarding van het voorstel stemt overeen met het sluiten van een huurovereenkomst. Wanneer de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, die vormvereiste niet naleeft, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur en minimaal 200 000 frank bedraagt.

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

Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste twee jaren, heeft de verhuurder recht op een vergoeding gelijk aan één maand huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen het recht van de verhuurder op die vergoeding te schrappen.

Wanneer hij krachtens de paragrafen 2 en 3 van de verhuurder een opzegging heeft gekregen, kan de huurder op ieder ogenblik een einde maken aan de huurovereenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. Hij wordt dan vrijgesteld van de vergoeding als bedoeld in het vorige lid. »

détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise et, le cas échéant, le permis de bâtir.

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.

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.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer et au minimum à 200 000 francs.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Le preneur qui a quitté les lieux à la suite d'un congé notifié conformément à l'article 3, § 3, alinéa 1^{er}, a priorité pour reprendre ceux-ci en location après travaux. A cette fin, et si les lieux sont destinés à être remis en location, le bailleur doit notifier au preneur, par lettre recommandée, une proposition de bail décrivant le bien loué et mentionnant le montant du loyer et la date de prise en cours du bail. A dater de la réception de cet envoi, le preneur a un mois pour signifier sa réponse, par lettre recommandée. Son acceptation vaut conclusion de bail. Lorsque le bailleur, sans justifier de circonstances exceptionnelles, ne respecte pas cette formalité, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer et au minimum à 200 000 francs.

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

Si le preneur met fin au bail au cours des deux premières années, le bailleur a droit à une indemnité d'un mois de loyer. Toutefois, les parties peuvent convenir de supprimer le droit du bailleur à cette indemnité.

Lorsqu'il a reçu un congé du bailleur en vertu des §§ 2 et 3, le preneur peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Il est alors dispensé de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. »

Art. 4

In artikel 7 van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, wordt vóór de eerste paragraaf de volgende paragraaf ingevoegd :

« § 1. Behalve indien het bewoonde goed nieuw is of voor het eerst te huur wordt aangeboden, of indien aan het gehuurde goed minder dan zes maanden voordien uitgebreide verbeteringswerken zijn uitgevoerd waarvan de kosten overeenstemmen met ten minste drie jaar huur, met een minimum van 500 000 frank, kan de huurder, binnen zes maanden na het betrekken van het goed de vrederechter verzoeken het bedrag van de overeengekomen huur te verminderen, wanneer die huur, rekening houdend met de staat van het goed, abnormaal hoog is en werd vastgesteld met misbruik van de situatie of de onwetendheid van de huurder. »

Art. 5

Artikel 9, tweede lid, tweede zin, van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen als volgt :

« In dat geval kan de verkrijger de huurovereenkomst beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2 en 3, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzeggingstermijn van zes maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte waarbij de overgang van eigendom tot stand komt. »

Art. 6

Artikel 11 van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt :

« Art. 11. — Wanneer een huurovereenkomst eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand vóór de vervaldag van de opzegging bij een ter post aangetekende brief aan de verhuurder gevraagd.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een verlenging toestaan, rekening houdend met de situatie en de belangen van de partijen en na te hebben nagegaan of de huurder kan worden gehuisvest in een andere woning die in overeenstemming is met zijn behoeften en middelen. De rechter stelt de duur van de verlenging, die bepaald moet zijn, vast. Hij kan eveneens, op verzoek van de verhuurder en indien hij het billijk acht, in dat geval een verhoging van de huurprijs toestaan.

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde regels. »

Art. 4

Dans l'article 7 de la même section du même code, le paragraphe suivant est inséré avant le paragraphe 1^{er} :

« § 1^{er}. Sauf lorsque le logement occupé est neuf ou mis pour la première fois en location, ou lorsque le bien loué a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration importants équivalant au moins à trois ans de loyer, avec un minimum de 500 000 francs, le preneur peut, dans les six mois de la prise de possession des lieux, demander au juge de paix de réduire le montant du loyer convenu, dès le moment où celui-ci est anormal compte tenu de l'état du bien et a été fixé en abusant de la situation ou de l'ignorance du preneur. »

Art. 5

L'article 9, alinéa 2, deuxième phrase de la même section du même code est remplacé par ce qui suit :

« Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 3, §§ 2 et 3, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique opérant la mutation de propriété. »

Art. 6

L'article 11 de la même section du même code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 11. — Lorsque le bail 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 préavis.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder une prorogation en tenant compte de la situation et de l'intérêt des parties, et en vérifiant si la réinstallation du locataire dans un autre logement adapté à ses besoins et ressources est possible. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, à la demande du bailleur et s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, selon les mêmes procédures. »

Overgangsbepalingen

Art. 7

§ 1. De lopende opzeggingen, gegeven overeenkomstig artikel 3, § 4, van de dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, worden geacht niet te zijn gedaan.

Een nieuwe opzegging kan slechts worden betekend overeenkomstig artikel 3, §§ 2, 3 of 4 van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 3 van deze wet.

§ 2. De verhogingen van de huurprijs, met uitsluiting van de indexeringen, die sinds 28 februari 1991 hebben plaatsgevonden en betrekking hebben op huurders die hun woning op die datum al betrokken, worden geacht nietig en van onwaarde te zijn, wanneer ze niet zijn uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek.

Wanneer de verhuurder binnen zes maanden geen herziening van de huurprijs op grond van datzelfde artikel 7 heeft gevraagd, is de door de huurder verschuldigde huurprijs gelijk aan de huurprijs die werd betaald op 20 februari 1991, geïndexeerd overeenkomstig artikel 6 van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek.

§ 3. De lopende huurovereenkomsten die krachtens het vroegere artikel 3, § 6, van dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek voor een korte duur van minder dan drie jaar zijn gesloten, worden geacht voor onbepaalde duur te zijn gesloten.

23 mei 1996.

Dispositions transitoires

Art. 7

§ 1^{er}. Les préavis en cours, donnés en application de l'article 3, § 4 de la même section du même code, inséré par la loi du 20 février 1991, modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives aux baux à loyer sont réputés non avenus.

Un nouveau congé ne peut être signifié qu'en application de l'article 3, §§ 2, 3 ou 4 de la même section du même Code, tel que modifié par l'article 3 de la présente loi.

§ 2. Les augmentations de loyers, hors indexations, convenues depuis le 28 février 1991 et touchant des locataires occupant déjà leur logement à cette date sont réputées nulles et non avenues, si elles n'ont pas été établies en application des dispositions de l'article 7 de la même section du même Code.

A défaut pour le bailleur de demander dans les six mois la révision du loyer sur base de ce même article 7, le loyer dû par le locataire est le loyer payé au 20 février 1991, indexé en application de l'article 6 de la même section du même Code.

§ 3. Les baux en cours conclus en vertu de l'ancien article 3, § 6 de la même section du même Code, pour une courte durée de moins de trois ans, sont réputés conclus pour une durée indéterminée.

23 mai 1996.

V. DECROLY
F. LOZIE