

**BELGISCHE SENAAT****ZITTING 1986-1987**

2 APRIL 1987

**Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek met het oog op de bescherming van de huurder die in een huurverhoging toestemt**

(Ingediend door de heer Van In)

**TOELICHTING**

Artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek regelt het lot van de huurder wiens huurtermijn verstreken is en die « bij gebrek aan opzegging » de huur voor onbepaalde tijd verderzet. De wetswijzigingen van 1983 en 1984 hielden geen rekening met het feit dat het uitblijven van een opzegging afhankelijk werd gesteld van een fundamentele aanpassing van de huurprijs. Dergelijke aanpassing van de huurprijs, *conditio sine qua non* om de huurder toe te laten de huur voor onbepaalde tijd verder te zetten, stelt de huurder in feite bloot aan een onbeperkte herhaling van deze maatregel, d.w.z. ofwel opzegging te ondergaan, ofwel een hogere huurprijs te betalen. Het onderhavige voorstel om artikel 1759 B.W.B. aan te vullen vertrekt dan ook van de gedachte dat wanneer bij het verlopen van de huurtermijn een huurprijsaanpassing opgelegd en aanvaard wordt, een beschermde huurovereenkomst ontstaat waarbij de huurprijs enkel nog het voorwerp kan zijn van de aanpassing aan het indexcijfer.

G. VAN IN.

\*  
\*\***SENAT DE BELGIQUE****SESSION DE 1986-1987**

2 AVRIL 1987

**Proposition de loi modifiant le Code civil en vue de protéger le locataire qui accepte une augmentation de loyer**

(Déposée par M. Van In)

**DEVELOPPEMENTS**

L'article 1759 du Code civil règle le sort du preneur dont le bail est venu à expiration et qui, « en l'absence de congé », est censé poursuivre la location pour un terme indéterminé. Les modifications apportées à la loi en 1983 et 1984 n'ont pas tenu compte du fait que l'absence de congé équivalait pour le preneur à une adaptation fondamentale du loyer. Celle-ci, qui constitue une condition *sine qua non* pour que le preneur puisse poursuivre la location pour un terme indéterminé, l'expose en fait à une répétition illimitée de cette alternative : recevoir son congé ou payer un loyer plus élevé. C'est pourquoi la présente proposition de loi, qui vise à compléter l'article 1759 du Code civil, pose le principe selon lequel le fait qu'une adaptation du loyer est imposée et acceptée à l'expiration du bail donne naissance à un nouveau bail qui est protégé et n'autorise plus qu'une adaptation du loyer en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

\*  
\*\*

**VOORSTEL VAN WET**

Artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985, wordt aangevuld met een § 3, luidende :

« § 3. Indien het een niet-gemeubileerde woning betreft die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient en hij daarvan in het genot wordt gelaten mits aanpassing van de huurprijs, komt er van rechtswege een huur van drie, zes of negen jaar tot stand. De aangepaste huurprijs geldt als basis voor toepassing van artikel 1728*bis* tijdens gans de duur van de huur. »

G. VAN IN.

**PROPOSITION DE LOI**

L'article 1759 du Code civil, modifié par la loi du 22 janvier 1985, est complété par un § 3, rédigé comme suit :

« § 3. S'il s'agit d'un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur et si ce dernier en conserve la jouissance moyennant une adaptation du loyer, il s'opère de plein droit un nouveau bail, de trois, six ou neuf ans. Le loyer adapté sert de base à l'application de l'article 1728*bis* pendant toute la durée du bail. »