

**SENAT DE BELGIQUE**

---

**SESSION DE 1988-1989**

---

---

25 MAI 1989

---

**Proposition de loi garantissant la sécurité d'occupation du locataire**

(Déposée par M. Erdman et consorts)

---

**DEVELOPPEMENTS**

---

Il est prévu au point « G. Justice » de l'accord de gouvernement que « la législation sur les baux à loyer sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial ».

L'expérience montre que cet objectif ne peut être réalisé qu'en :

1. généralisant le principe de contrats à durée indéterminée;
2. assortissant le congé de conditions strictes;
3. limitant de façon draconienne les possibilités d'augmentation du loyer.

Ce dernier élément peut paraître étrange, mais nous estimons que la sécurité d'occupation du locataire ne peut être effective que si le loyer est et reste abordable.

La présente proposition de loi vise à concrétiser ces lignes de force.

**BELGISCHE SENAAAT**

---

**ZITTING 1988-1989**

---

---

25 MEI 1989

---

**Voorstel van wet strekkende om de huurder woonzekerheid te waarborgen**

(Ingediend door de heer Erdman c.s.)

---

**TOELICHTING**

---

In het jongste regeerakkoord staat onder punt « G. Justitie » dat « de huurwetgeving zal worden hervormd ten einde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hun dient tot gezinswoning ».

De ervaring leert ons dat deze bekommernis slechts verwezenlijkt kan worden door :

1. het principe van contracten van onbepaalde duur;
2. strikte beperking van de opzegging;
3. strikte beperking van de huurprijsstijging.

Dit laatste kan vreemd overkomen. Het is evenwel onze overtuiging dat het waarborgen van de woonzekerheid slechts zinvol is wanneer deze ook betaalbaar is en blijft.

Met dit wetsvoorstel geven wij deze krachtlijnen gestalte.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1<sup>er</sup>

Cet article tend à insérer, dans la section relative aux baux à loyer, une nouvelle disposition interdisant toute augmentation de loyer, sauf lorsque la loi le permet. L'article 1728*bis* du Code civil prévoit que le loyer peut être adapté en fonction des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Le § 2 de l'article 1753*bis* dont nous proposons l'insertion dispose que le loyer peut aussi être augmenté lorsque le bailleur apporte à ses frais des améliorations au logement, qui entraînent une augmentation de la jouissance du bien loué. Sauf dans les cas cités, le loyer ne peut être augmenté, même si un nouveau bail à loyer est conclu avec le même locataire ou si un nouveau locataire occupe le logement.

## Article 2

Cet article règle la question de savoir qui, du bailleur ou du preneur, doit payer le précompte immobilier. Etant un impôt foncier, le précompte immobilier doit en toute logique être à charge du bailleur.

## Articles 3 et 4

Le principe général est que les baux à loyer afférents aux résidences principales sont censés être conclus pour une durée indéterminée. Cette durée est prescrite par la loi de façon impérative.

Il est fait une seule exception à cette règle générale, à savoir pour les chambres meublées, auxquelles s'applique la réglementation générale de la Section première du Chapitre II, c'est-à-dire les « règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux ».

Le preneur peut résilier le bail au plus tôt à la fin de la première année de location, moyennant un préavis de trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons prévues par la loi.

Le § 3 prévoit que le bailleur peut donner congé au preneur à la fin de chaque année de location s'il souhaite occuper lui-même le logement ou le faire occuper par ses proches.

Le § 4 permet au bailleur de donner congé au preneur à la fin de chaque période de trois ans s'il a l'intention de reconstruire le logement. Cette inten-

## TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

## Artikel 1

Met dit artikel stellen wij voorop dat op zijn minst in de afdeling over de huishuur een nieuwe bepaling wordt opgenomen, die het verhogen van de huurprijs verbiedt, behoudens wanneer de wet dit toelaat. Artikel 1728*bis* laat toe de huurprijs aan te passen aan de stijging van de index van de consumptieprijzen.

Paragraaf 2 van het door ons voorgestelde nieuwe artikel 1753*bis* laat ook een verhoging toe wanneer de verhuurder op zijn kosten verbeteringen aan de woning aanbrengt, waardoor de waarde van het genot van de woning stijgt. Behoudens de genoemde uitzonderingen, mag de huurprijs niet verhoogd worden, ook niet als met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten of als een nieuwe huurder in de woning komt.

## Artikel 2

Met dit voorstel wensen wij een einde te maken aan de discussie wie de onroerende voorheffing moet betalen. Als belasting op eigendom, komt deze logischerwijze ten laste van de verhuurder.

## Artikelen 3 en 4

Het algemeen principe is dat huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen worden geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur. Deze duur is dwingendrechtelijk opgelegd.

Op deze algemene regel wordt één uitzondering gemaakt, m.n. voor de gemeubelde kamers. Hiervoor geldt de algemene regeling van Afdeling 1, Hoofdstuk II, m.a.w. de regels die « aan de huur van huizen en die van landeigendommen gemeen zijn ».

De huurder kan de huur ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar opzeggen, mits een vooropzegging van drie maanden.

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen.

Paragraaf 3 voorziet voor de huurder in de mogelijkheid, telkens op het einde van het huurjaar, om de huurder op te zeggen indien hijzelf of zijn naaste familie de woning wil betrekken.

Paragraaf 4 laat de verhuurder toe, telkens op het einde van de driejarige periode, de huurder op te zeggen indien hij van plan is de woning te herbou-

tion doit être établie par la notification d'une copie du permis de bâtir.

Il doit s'agir en l'occurrence d'une reconstruction, c'est-à-dire d'une transformation précédée d'une démolition. Tant la démolition que la transformation doivent toucher le gros œuvre du logement, et leur coût doit représenter au moins trois ans de loyer.

Une réglementation particulière est prévue pour le cas où l'un des locataires, dont le logement constitue la résidence principale, est âgé de plus de septante ans. Le juge de paix doit, dans ce cas, valider le congé donné par le bailleur, après avoir apprécié les intérêts des parties.

Le § 6 de l'article 3 dispose que le principe de la durée indéterminée du bail (§ 1<sup>er</sup>) et les restrictions en matière de congé (§§ 3, 4 et 5) ne peuvent entraver la politique que les autorités publiques souhaitent mener dans le domaine des travaux d'infrastructure, de l'affectation d'immeubles à des fins d'intérêt général, de la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques et de la rénovation urbaine.

L'article 3, § 7, prévoit des sanctions pour le cas où un bailleur, qui aurait invoqué l'une des intentions visées aux §§ 3 et 4 pour donner congé au locataire, omettrait ensuite, sans raison valable, de mettre cette intention à exécution.

Le congé devra toujours être signifié par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

L'article 3 est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du locataire.

Ce nouvel article implique en toute logique, l'abrogation 1758*bis*, 1758*ter*, 1759, 1761 et 1762 du Code civil, abrogation que réalise l'article 4.

wen. Dat hij het ernstig meent moet blijken uit de mededeling van een kopie van de bouwvergunning.

Het moet hierbij gaan om wederopbouw, d.w.z. een verbouwing die voorafgegaan wordt door een afbraak. Zowel de afbraak als de verbouwing moeten raken aan de ruwbouw van de woning, en de kosten ervan moeten minstens drie jaar huur bedragen.

Wanneer één van de huurders, die de woning als hoofdverblijfplaats bewoont, ouder is dan zeventig jaar, geldt een afzonderlijke regeling. Een beëindiging door de verhuurder dient telkens door de vrede-rechter te worden uitgesproken, na afweging van de belangen van de partijen.

Paragraaf 6 van artikel 3 bepaalt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en de opzeggingsbeperkingen (§§ 3, 4 en 5) de overheid niet mogen hinderen in haar beleid op het gebied van infrastructuurwerken, van het bestemmen van gebouwen tot algemeen nut, van het vrijwaren van de openbare veiligheid en gezondheid alsook van stadsvernieuwing.

Paragraaf 7 van artikel 3 stelt sancties indien een verhuurder één van de in §§ 3 en 4 opgesomde voornemens aanwendt om zijn huurder op te zeggen en nalaat, die voornemens ook werkelijk uit te voeren, behoudens een ernstige reden.

De opzegging zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Dit artikel 3 is van dwingend recht, tenzij in het voordeel van de huurder wordt afgeweken.

Ingevolge dit nieuw voorgestelde artikel moeten de artikelen 1758*bis*, 1758*ter*, 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek logischerwijze wegvallen. Dit is bepaald bij artikel 4.

F. ERDMAN.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

Un article 1753*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« *Article 1753bis.* — § 1<sup>er</sup>. Le loyer d'un logement ne peut être augmenté, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi.

§ 2. Lorsque des travaux d'amélioration ou de transformation augmentant la valeur de la jouissance ont été effectués aux frais du bailleur et avec l'accord exprès du locataire, le juge de paix peut autoriser une majoration du loyer correspondant à l'augmentation réelle de cette valeur.

§ 3. Toutes les stipulations contractuelles contraires aux §§ 1<sup>er</sup> et 2 sont nulles de plein droit. »

### Art. 2

Un article 1756*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le même Code :

« *Article 1756bis.* — § 1<sup>er</sup>. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble ne peut être mis à charge du locataire.

§ 2. Les stipulations contractuelles contraires au § 1<sup>er</sup> sont nulles de plein droit. »

### Art. 3

Article 1758 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 1758.* — § 1<sup>er</sup> Le bail d'un logement qui constitue la résidence principale du preneur est censé fait pour une durée indéterminée. La preuve de l'affectation d'un logement à la résidence principale du preneur peut être établie conformément aux dispositions de l'article 1752*bis*, § 1<sup>er</sup>, cinquième alinéa, ainsi que par tous les autres moyens. Les dispositions contractuelles limitant les moyens de preuve sont nulles.

Un appartement meublé est censé être donné à bail conformément aux dispositions de la Section première.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours au plus tôt à la fin de la première année de location, à condition qu'il donne congé trois mois auparavant.

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1753*bis* ingevoegd, luidende :

« *Artikel 1758bis.* — § 1. De huurprijs van een woning mag niet verhoogd worden, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet.

§ 2. Wanneer op kosten van de verhuurder en met de uitdrukkelijke instemming van de huurder verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardestijging.

§ 3. Alle contractuele bepalingen die in strijd zijn met de §§ 1 en 2 zijn van rechtswege nietig. »

### Art. 2

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1756*bis* ingevoegd, luidende :

« *Artikel 1756bis.* — § 1. De onroerende voorheffing betreffende het onroerend goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1 zijn van rechtswege nietig. »

### Art. 3

Artikel 1758 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt :

« *Artikel 1758.* — § 1. De huur van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur. Het bewijs dat een woning de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan worden geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 1752*bis*, § 1, vijfde lid, doch kan eveneens met alle andere middelen worden geleverd. Contractuele bepalingen die de bewijsmiddelen beperken, zijn nietig.

Een gemeubeld appartement wordt geacht te worden verhuurd volgens de bepalingen van Afdeling I.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen, ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année à condition qu'il donne congé trois mois auparavant et qu'il ait l'intention, et en donne connaissance, d'occuper personnellement et effectivement le logement, ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants ou par son conjoint, par les descendants, les enfants adoptifs, et les ascendants de celui-ci.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque période de trois ans, à condition qu'il donne congé six mois auparavant et qu'il manifeste son intention de reconstruire le logement ou la partie de logement qui est occupée par le preneur. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition affectant le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années du loyer perçu à ce moment-là. La volonté du bailleur est établie par la notification au preneur d'une copie du permis de bâtir délivré au propriétaire.

§ 5. La réglementation prévue aux §§ 3 et 4 ne s'applique pas aux locataires dont le logement constitue la résidence principale et dont l'un a atteint l'âge de septante ans. Le congé signifié à ces locataires doit être validé par le juge de paix qui ne peut prononcer cette validation que s'il s'avère, après examen des intérêts des parties concernées, que la réinstallation dans un autre logement adéquat est possible.

§ 6. Les dispositions des §§ 1<sup>er</sup>, 3, 4 et 5 ne s'appliquent pas lorsque le logement donné en location, ou une partie de celui-ci, est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique. Ces dispositions ne peuvent en outre faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins, d'affecter des immeubles qui leur appartiennent à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou jugés indispensables par l'autorité publique dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques ou dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine.

§ 7. Si, dans les six mois suivant le départ du locataire, le bailleur ne met pas à exécution, sans justifier d'un motif grave, son intention visée aux §§ 3 et 4 qui justifie le congé donné, le locataire a droit à une indemnité égale à une année du loyer dû à ce moment, éventuellement majoré d'un montant suffisant pour le dédommager totalement du préjudice qu'il a éprouvé.

Le locataire a également droit à ladite indemnité si le bailleur n'exécute pas durant au moins deux

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden tevoren opzegt en mits hij het voornemen heeft, en daarvan kennis geeft om de woning persoonlijk en effectief te betrekken, of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, of door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, diens aangenomen kinderen, diens bloedverwanten in opgaande lijn.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt en mits hij daarbij kennis geeft van zijn wil om de woning, of het gedeelte ervan dat de huurder bewoont, weder op te bouwen. Onder wederopbouw wordt verstaan elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, die de ruwbouw van de lokalen raakt en waarvan de kosten drie jaar van de op het ogenblik verschuldigde huur te boven gaan. De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

§ 5. De in de §§ 3 en 4 opgenomen regeling geldt niet in hoofde van huurders, wier woning tot hoofdverblijfplaats dient en van wie er één de leeftijd van zeventig jaar heeft bereikt. De opzegging van deze huurovereenkomst dient door de vrederechter geldig te worden verklaard. Tot deze geldigverklaring kan enkel worden besloten indien, na afweging van de woonbelangen van de betrokken partijen blijkt dat herhuisvesting in een andere aangepaste woning mogelijk is.

§ 6. De bepalingen van de §§ 1, 3, 4 en 5 zijn niet van toepassing wanneer de verhuurde woning of gedeelte ervan te algemenen nutte wordt onteigend of verworven. Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- en verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winst oogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen tot een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken te algemenen nutte of door de overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

§ 7. Indien de verhuurder binnen zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in de §§ 3 en 4 bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan één jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

De huurder heeft ook recht op dergelijke vergoeding indien de verhuurder het in § 3 bedoelde voor-

ans son intention visée au § 3, sans justifier d'un motif grave.

§ 8. Le congé est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal transmet au sous-locataire dans les huit jours de la réception de la notification du congé, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, une copie de cette notification.

§ 9. Les stipulations contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1<sup>er</sup> à 8 sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au locataire.»

#### Art. 4

Sont abrogés dans le Code civil: les articles 1758*bis*, 1758*ter*, 1759, 1761 et 1762.

nemen, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

§ 8. De opzegging gebeurt bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. In geval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzegging, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, daarvan een afschrift aan de onderverhuurder.

§ 9. De contractuele beschikkingen die in strijd zijn met de bepalingen van de §§ 1 tot 8, zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.»

#### Art. 4

De artikelen 1758*bis*, 1758*ter*, 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven.

F. ERDMAN.  
O. CRUCKE.  
P. PATAER.  
W. SEEUWS.  
M. STROOBANT.  
F. BAERT.  
F. TRUFFAUT.