

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

15 OCTOBRE 1996

PROJET DE LOI

**modifiant certaines dispositions en
matière de baux**

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

CONSIDERATIONS GENERALES

Au chapitre II, B.3 du document intitulé « lignes de force du programme du Gouvernement fédéral » (Chambre, session extraordinaire 1995, doc. n° 23/1 du 28 juin 1995, p. 24), on peut lire ce qui suit :

« Une attention toute particulière sera attachée à la problématique des loyers. A cette fin, le Gouvernement se basera sur le rapport (rédigé à la demande du Ministre de la Justice), assorti d'une évaluation sur l'application et l'interprétation de la loi de 1991, en ce compris la problématique de la demande et de l'offre de logements ainsi que de la fixation des loyers.

Un certain nombre d'abus seront corrigés, en particulier sur le plan des contrats successifs, du renon pour usage propre et d'autres difficultés en matière de résiliation du contrat. A cet égard, les groupes les plus vulnérables feront l'objet d'une attention particulière.

Les conditions élémentaires de sécurité, d'hygiène et de salubrité seront fixées par arrêté royal en application de la loi du 20 février 1991.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

15 OKTOBER 1996

WETSONTWERP

**tot wijziging van sommige bepalingen
betreffende de huurovereenkomsten**

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

ALGEMENE BESCHOUWINGEN

In hoofdstuk II, B.3, van het stuk met als opschrift « Krachtlijnen voor het federaal Regeringsprogramma » (Kamer buitengewone zitting 1995, Gedr. St. n° 23/1 van 28 juni 1995, blz. 24) kan het volgende worden gelezen :

« Er zal bijzondere aandacht geschonken worden aan de huurproblematiek. De Regering zal hierbij uitgaan van het verslag (opgesteld in opdracht van de Minister van Justitie) met een evaluatie over de toepassing en de interpretatie van de wet van 1991, met inbegrip van de problematiek van de vraag naar en het aanbod van woningen en de prijsvorming bij verhuringen.

Een aantal misbruiken zullen worden gecorrigeerd, in het bijzonder op het vlak van de opeenvolgende contracten, de opzeg wegens eigen gebruik en andere moeilijkheden inzake beëindiging van het contract. Bijzondere aandacht zal hierbij worden besteed aan de meest kwetsbare groepen.

In toepassing van de wet van 20 februari 1991 zullen de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bij koninklijk besluit worden vastgesteld.

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

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

Les baux visés à l'article 16 de la loi du 20 février 1991 seront prorogés d'un an par loi. »

Le rapport dont il est question ci-dessus est celui de la commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer⁽¹⁾ dont les travaux ont commencé en juin 1994.

Ladite commission avait notamment pour mission de donner son avis sur les difficultés d'interprétation de la loi du 20 février 1991 et sur le point de savoir si les objectifs poursuivis par le législateur ont pu être réalisés dans la pratique.

L'un des objectifs de la loi de 1991 était d'assurer aux locataires une plus grande sécurité (ou stabilité) en matière de logement.

Pour atteindre cet objectif, le législateur avait adopté la règle selon laquelle les baux sont réputés conclus pour neuf ans lorsqu'ils portent sur le logement que le preneur affecte, avec l'accord du bailleur, à sa résidence principale. De tels baux ne peuvent être résiliés par le bailleur qu'à certaines époques et pour certains motifs, ou moyennant le payement d'une indemnité.

Le législateur a cependant estimé que l'obligation de conclure impérativement dans tous les cas des baux pour une durée de neuf ans n'était pas conciliable avec les besoins et les souhaits concrets tant des bailleurs que des preneurs. C'est la raison pour laquelle le législateur a également offert la possibilité de conclure des contrats d'une durée de trois ans ou moins ou pour une durée de plus de neuf ans.

Le Gouvernement partage la position développée dans la proposition de loi déposée à la Chambre par MM. Breyne et consorts (Doc. 1516/1-93/94, du 23 juin 1994) où il est dit notamment :

« Un certain nombre de dispositions de la loi de 1991 sur les baux à loyer peuvent donner lieu à des abus ou à des situations confuses : ... »

Interprétré abusivement, l'article 3, § 6, de la section II permet, dans sa formulation actuelle, aux parties de conclure un premier bail de courte durée (3 ans maximum), d'y mettre fin moyennant le congé légal et de conclure ensuite un nouveau contrat de courte durée prévoyant d'autres conditions, par exemple un loyer plus élevé. Cette pratique est contraire à l'esprit de la loi sur les baux à loyer ... ».

Il s'impose par conséquent de mettre un frein à cette pratique abusive en faisant correspondre les termes de la loi à l'esprit de celle-ci.

La possibilité de conclure un bail de courte durée est maintenue. La durée ne peut pas dépasser trois ans. Ce bail ne peut être prorogé qu'une seule fois,

De huurovereenkomsten bedoeld in artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 zullen bij wet met één jaar worden verlengd. »

Voornoemd verslag is opgesteld door de Bijzondere Commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur⁽¹⁾ die haar werkzaamheden in juni 1994 heeft aangevat.

Deze commissie was er onder meer belast advies uit te brengen omtrent de interpretatiemoeilijkheden betreffende de wet van 20 februari 1991. Zij moest tevens nagaan of de door de wetgever nagestreefde doelstellingen in de praktijk werden gerealiseerd.

Een van de doelstellingen van de wet van 1991 bestond erin aan de huurders een grotere woonzekerheid (of woonstabiliteit) te waarborgen.

Teneinde voornoemde doelstelling te bereiken, heeft de wetgever de regel goedgekeurd op grond waarvan huurovereenkomsten worden geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar wanneer zij betrekking hebben op de woning die de huurder, met instemming van de verhuurder, tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. De verhuurder kan dergelijke huurovereenkomsten slechts op bepaalde tijdstippen en om bepaalde redenen of mits betaling van een vergoeding opzeggen.

Evenwel oordeerde de wetgever tevens dat het dwingend opleggen van een negenjarige duur in alle gevallen niet verzoenbaar is met de concrete noden en wensen van zowel verhuurders als huurders en heeft hen daarom ook de mogelijkheid gelaten overeenkomsten te sluiten voor een duur van drie jaar of minder of voor een duur van méér dan 9 jaar.

De regering deelt de mening, zoals vermeld in de toelichting bij het voorstel van wet dat de heer Breyne en consoorten bij de Kamer hebben ingediend (Gedr. St. 1516/1-93/94, 23 juni 1994), dat :

« Een aantal bepalingen in de woninghuurwet van 1991 kunnen aanleiding geven tot misbruiken of onduidelijkheden : ... »

De redactie van artikel 3, § 6 van afdeling II laat, mits een oneigenlijke interpretatie, toe dat partijen een eerste huurcontract van korte duur (maximum 3 jaar) sluiten, dit contract via de wettelijk opgelegde opzeggingstermijn beëindigen en daarna een nieuw contract van korte duur sluiten, maar onder andere voorwaarden, zoals een hogere huurprijs. Deze praktijk druijt in tegen de geest van de woninghuurwet ... ».

Die onrechtmatige praktijk moet aan banden worden gelegd door ook de letter van de wet in overeenstemming te brengen met de geest van de wet.

De mogelijkheid om een huurovereenkomst van korte duur te sluiten blijft behouden. De duur mag niet langer zijn dan 3 jaar. Deze huurovereenkomst

⁽¹⁾ Ci-après « la commission ».

⁽¹⁾ Hierina « de commissie » genoemd.

uniquement par écrit et sous les mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans. Si, à l'expiration de ce bail de courte durée, éventuellement prorogé une seule fois, le locataire reste dans les lieux avec ou sans nouveau bail ou le bailleur ne s'oppose pas à la poursuite de l'occupation alors qu'une des parties a donné congé, le bail initial deviendra un bail de neuf ans.

Dans le même temps est introduite la règle selon laquelle, lorsque des baux successifs d'une durée inférieure ou égale à trois ans sont conclus avec des preneurs différents, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base de ce bien ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de ce délai, adapté à l'indice en vigueur au moment de la conclusion du nouveau bail de courte durée. Seulement des circonstances nouvelles ou des travaux effectués dans le bien loué peuvent justifier une augmentation plus importante du loyer si la valeur locative a augmenté respectivement d'au moins vingt ou dix pour cent.

Il est également apparu opportun dans le cadre de la sécurité d'habitation, d'offrir, d'une part une plus grande liberté aux parties au niveau de la limitation éventuelle des possibilités de congé pour occupation personnelle ou pour occupation par des alliés et, d'autre part d'introduire une règle spécifique pour des collatéraux du troisième degré.

Le projet contient également un règlement spécifique pour un preneur qui s'est vu notifier un congé anticipé de son bail. Ce preneur peut dans ce cas donner un « contre-préavis », ce qui lui permet de quitter le bien sans devoir respecter le délai du préavis de six mois donné par le bailleur et sans devoir payer une indemnité à celui-ci.

D'autres dispositions du projet qui vous est soumis sont fondées sur le rapport de la commission. Dans un certain nombre de cas, les propositions faites par elle sont reprises afin d'apporter des précisions à certaines dispositions de la loi du 20 février 1991.

La loi actuelle ne permet pas la sous-location d'un bien comme résidence principale pour un sous-locataire si le preneur n'affecte pas lui-même le bien loué à sa résidence principale. Le projet, tel qu'il est soumis, assouplit cette impossibilité sur deux points essentiels. La possibilité est ainsi offerte au preneur qui a conclu un bail commercial de sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale si son bail ne le lui interdit pas et à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués.

Une autre modification trouve sa source dans une proposition de loi « relative à la sous-location de loge-

kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder een totale duur van drie jaar te mogen overschrijden. Indien de huurder de woning blijft bewonen na de eventueel éénmalig verlengde huurovereenkomst, hetzij met een nieuwe huurovereenkomst, hetzij zonder nieuwe huurovereenkomst of wanneer één van de partijen een opzegging heeft betekend maar de verhuurder zich niet verzet tegen de verdere bewoning, wordt de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar.

Terzelfdertijd wordt de regel ingevoerd dat, wanneer opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur worden gesloten met verschillende huurders die opgezegd worden door de verhuurder, de basis-huurprijs van deze woning gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger mag zijn dan de huurprijs die eisbaar was bij het begin van die negenjarige periode, aangepast aan de index op het ogenblik van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst van korte duur. Enkel nieuwe omstandigheden of werken die in het gehuurde goed werden uitgevoerd kunnen een hogere huurprijsstijging rechtvaardigen wanneer de huurwaarde hierdoor met tenminste respectievelijk twintig of tien percent is toegenomen.

Het is in het kader van de woonzekerheid ook opportuun gebleken om enerzijds de partijen meer vrijheid te laten bij het eventueel beperken van de opzegmogelijkheden voor eigen gebruik of voor gebruik door familieleden en anderzijds een specifieke regel in te voegen voor de bloedverwanten in de derde graad.

In het ontwerp wordt eveneens een specifieke regeling opgenomen voor een huurder wiens huurovereenkomst vroegtijdig wordt opgezegd. Deze kan dan een « tegenopzegging » betekenen, hetgeen hem de mogelijkheid biedt het goed te verlaten zonder de opzeggingstermijn van zes maanden gegeven door de verhuurder in acht te moeten nemen en zonder hem een vergoeding te moeten betalen.

Andere bepalingen van het u voorgelegde ontwerp zijn gegrond op het verslag van de commissie. In een aantal gevallen werden de door haar gedane voorstellen overgenomen teneinde sommige bepalingen van de wet van 20 februari 1991 nader te omschrijven.

In de huidige wet is onderverhuring van een goed als hoofdverblijfplaats voor de onderhuurder niet mogelijk wanneer de huurder zelf het goed niet bestemt als hoofdverblijfplaats. Die onmogelijkheid wordt in het voorliggend ontwerp versoepeld op twee belangrijke punten. Zo wordt aan de huurder die een handelshuurovereenkomst heeft gesloten de mogelijkheid geboden een gedeelte van het gehuurde goed onder te verhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats wanneer zijn handelshuurovereenkomst hem dit niet verbiedt en op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed.

Een andere wijziging is gebaseerd op een voorstel van wet betreffende de onderverhuring van wonin-

ments par des associations », déposée par M. Landuyt (Chambre, Doc. n° 1138/1-92/93 du 19 juillet 1993). Le but de cette proposition est de permettre à certaines associations poursuivant un but humanitaire ou social de prendre en location des immeubles ou parties d'immeuble afin de les louer à certaines catégories de locataires particulièrement défavorisés sur le plan économique, de telle sorte que ceux-ci puissent y établir leur résidence principale et profiter par le fait même de la protection légale.

La disposition concernant l'état du bien loué a également été adaptée afin de promouvoir la sécurité juridique quant aux conséquences sur le plan du droit civil lorsqu'un bien ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Le preneur dispose d'un choix d'actions possibles et la possibilité est offerte au juge de diminuer le loyer en attendant l'exécution des travaux. Etant donné qu'il est important, notamment du point de vue de la santé publique, que des habitations répondent à des exigences élémentaires bien déterminées, le Roi obtient la compétence de préciser certaines exigences élémentaires. Cette disposition doit aussi être lue en étroite relation avec la nouvelle disposition concernant le bail de rénovation et avec la nouvelle disposition concernant la révision du loyer. Le bail de rénovation impose des obligations supplémentaires à charge des parties et ce n'est que sous des conditions strictes bien déterminées qu'on peut déroger à la réglementation relative aux exigences élémentaires. Une révision du loyer ne peut pas être demandée sur la base des travaux qui ont été exécutés afin de conformer le bien aux exigences élémentaires, mais elle peut être demandée sur la base des travaux d'amélioration qui sont effectués en surplus.

Sont également prévues : une disposition pour les baux à vie, une date de départ uniforme pour les congés qui peuvent être donnés à tout moment et une sanction spécifique pour le cas où les obligations concernant la garantie n'ont pas été respectées.

Bien que les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 aient suscité de nombreux problèmes d'interprétation, particulièrement en ce qui concerne les baux à durée déterminée conclus avant son entrée en vigueur lorsqu'ils ont été tacitement reconduits, la commission n'a pas jugé opportun de faire des propositions d'amendement. Vu le temps qui s'est déjà écoulé depuis l'entrée en vigueur de la dernière loi (le 28 février 1991), toute modification aux dispositions transitoires risque de créer la confusion et de nuire à la sécurité juridique.

Le gouvernement est convaincu que ce projet offre une protection supplémentaire aux groupes les plus vulnérables sans porter atteinte à l'équilibre atteint précédemment. En effet, des sanctions spécifiques sont introduites pour les cas où un bien loué ne

gen door verenigingen, ingediend door de heer Landuyt (Gedr. St. Kamer, nr 1138/1-92/93 van 19 juli 1993). Dit voorstel is erop gericht aan bepaalde verenigingen met een humanitaire of sociaal oogmerk de mogelijkheid te bieden een gebouw geheel of gedeeltelijk in huur te nemen teneinde het te onderverhuren aan bepaalde categorieën huurders die op economisch vlak het minst begunstigd zijn, zodat deze laatsten er hun hoofdverblijf kunnen vestigen en dientengevolge de toepasselijke wettelijke bescherming kunnen genieten.

De bepaling inzake de staat van het gehuurde goed werd ook aangepast om de rechtszekerheid te bevorderen wat de burgerrechtelijke gevolgen betreft wanneer een woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Aan de huurder wordt dan een keuzemogelijkheid geboden inzake mogelijke vorderingen en de rechter krijgt de mogelijkheid de huurprijs te verminderen in afwachting van de uitvoering van de werken. Aangezien het onder meer in het kader van de volksgezondheid belangrijk is dat woningen aan bepaalde elementaire vereisten beantwoorden wordt aan de Koning de bevoegdheid verleend om bepaalde minimumvereisten te preciseren. Deze bepaling moet ook worden gelezen in nauwe samenhang met de nieuwe bepaling inzake de renovatieovereenkomst en de nieuwe bepaling inzake de herziening van de huurprijs. Voor de renovatieovereenkomst worden supplementaire verplichtingen opgelegd aan partijen en slechts onder bepaalde strenge voorwaarden kan hierbij worden afgeweken van de reglementering inzake de elementaire vereisten. Een huurprijsverziening kan niet worden gevraagd op basis van de werken die werden uitgevoerd om te voldoen aan de elementaire vereisten, doch wel op basis van verbeteringswerken die daar bovenop werden uitgevoerd.

Er wordt ook een bepaling voorzien inzake huurcontracten voor het leven, er wordt een uniforme ingangsdatum ingevoerd voor een opzegging die te allen tijde kan worden gegeven en er wordt een specifieke sanctie voorzien voor het geval de verplichtingen inzake de waarborg niet werden nagekomen.

Hoewel de overgangsbepalingen van de wet van 20 februari 1991 tal van interpretatiemoeilijkheden hebben meegebracht, inzonderheid aangaande huurovereenkomsten van bepaalde duur, gesloten voor de inwerkingtreding ervan en die stilzwijgend zijn hernieuwd, heeft de commissie het niet gepast geacht om in dit verband amendementen voor te stellen. Gelet op de tijd die reeds verstrekken is sedert de laatste wet terzake in werking is getreden (28 februari 1991), kunnen wijzigingen in de overgangsbepalingen tot verwarring leiden en de rechtszekerheid schaden.

De regering is ervan overtuigd dat met dit ontwerp aan de meest kwestbare groepen een bijkomende bescherming wordt geboden zonder het vroeger bereikte evenwicht te verstoren. Er worden inderdaad specifieke sancties ingevoerd wanneer een goed niet

correspond pas aux exigences élémentaires, la possibilité est offerte au juge d'intervenir au niveau du loyer dans ce cas, le recours abusif à des baux de courte durée successifs , prévoyant à chaque fois un loyer plus élevé, est rendu impossible et les baux de rénovation sont réglementés d'une manière plus précise.

L'indice de loyer des habitations non-sociales des derniers mois démontre que le marché locatif se stabilise et a même tendance à baisser sporadiquement à certains endroits.

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Art. 2

L'article 1717 du Code civil doit être modifié afin de permettre une sous-location à usage de résidence principale dans le cadre d'un bail commercial.

Ce contrat est réglementé à l'article 14 *infra*.

L'article 1717 du Code civil doit également être modifié afin de permettre à certaines associations ou personnes morales de prendre en location des immeubles ou appartements et de les sous-louer aux personnes démunies ou aux personnes qui se trouvent dans une situation sociale difficile pour qu'ils servent de résidence principale à ces sous-locataires. Ceux-ci pourront ainsi se prévaloir des dispositions impératives de la section II concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur. En effet, l'alinéa 2 de l'article 1717 du Code civil interdit au preneur, qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale, de le sous-louer en totalité ou en partie « pour servir de résidence principale au sous-locataire ». Cette modification implique, comme il sera dit à propos de l'article 4, que le champ d'application de la section II, insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991, soit étendu à ces sous-locations, afin que le sous-locataire puisse bénéficier du régime des baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Cependant, pour ne pas mettre le bailleur devant le fait accompli, le texte proposé prévoit que son consentement à la sous-location est requis, tout comme il est requis en vertu de l'article 1^{er}, § 1^{er}, de la section II. Il va de soi que, vu la spécificité du groupe cible, les agences immobilières ordinaires n'entrent pas en ligne de compte pour une telle sous-location. Des sociétés à finalité sociale œuvrant dans le domaine de l'économie sociale peuvent également exercer une activité en la matière.

voldoet aan de elementaire vereisten, aan de rechter wordt dan de mogelijkheid geboden tussen te komen inzake de huurprijs, het misbruik van opeenvolgende overeenkomsten van korte duur met een telkens verhoogde huurprijs wordt onmogelijk gemaakt en de renovatieovereenkomsten worden precieser gereglementeerd.

Uit de huurindex van de niet-sociale huurwoningen van de laatste maanden blijkt dat de huurmarkt zich voor het overige stabiliseert en op sommige plaatsen sporadisch zelfs een lichte dalende tendens vertoont.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Art. 2

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek moet worden gewijzigd om een onderverhuring als hoofdverblijfplaats mogelijk te maken in het kader van een handelshuurovereenkomst.

Deze huurovereenkomst wordt verder geregeld in artikel 14.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek moet ook worden gewijzigd teneinde aan sommige verenigingen of rechtspersonen de mogelijkheid te bieden gebouwen of appartementen in huur te nemen en te onderverhuren aan minderbegoeden of personen in behartenswaardige sociale omstandigheden zodat zij voor deze onderhuurders tot hoofdverblijfplaats kunnen dienen. Deze laatste kunnen zich in dat geval beroepen op de dwingende bepalingen van afdeling II inzake de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het tweede lid van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek verbiedt de huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt immers het goed geheel of gedeeltelijk te onderverhuren « ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen ». Zoals ook in verband met artikel 4 wordt gesteld, brengt die wijziging mee dat het toepassingsgebied van afdeling II, ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek bij de wet van 20 februari 1991, wordt uitgebreid tot die vorm van onderhuur zodat de onderhuurder van de regeling betreffende huurovereenkomsten inzake de hoofdverblijfplaats van de huurder, kan genieten.

Teneinde te voorkomen dat de verhuurder voor een voldongen feit wordt geplaatst, is in de voorgestelde tekst bepaald dat hij met de onderverhuring moet instemmen, zoals dat ook vereist is overeenkomstig artikel 1, § 1, van afdeling II. Gelet op de specifieke doelgroep komen gewone immobiliënkantoren uiteraard niet in aanmerking voor dergelijke onderverhuring. Ook vennootschappen met sociaal oogmerk die werkzaam zijn binnen de sociale economie kunnen terzake activiteiten uitoefenen.

Art. 3

La modification proposée a pour but de rétablir l'ancienne rédaction de l'alinéa 4 de l'article 1728bis, § 1^{er}, du Code civil, tel qu'il avait été modifié par l'article 5 de la loi du 20 février 1991. La rédaction actuelle résulte des modifications apportées par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993, qui a introduit l'indice-santé pour le calcul de l'indexation des loyers. La commission a fait observer dans son rapport que le texte, tel qu'il est rédigé maintenant, peut avoir pour effet d'inciter le bailleur à différer le moment où il demande l'adaptation du loyer, afin de pouvoir profiter d'une hausse éventuelle de l'indice des prix.

Art. 4

Le but poursuivi par cet article est, comme il a été dit à propos de l'article 2, de soumettre aux dispositions de la section II, insérée dans le Code civil après l'article 1762bis, les sous-locations conclues par les associations et personnes morales visées à l'article 1717 du Code civil, tel que modifié par l'article 2. Actuellement déjà, en vertu du dernier alinéa de l'article 1^{er}, § 1, de la section II, celle-ci s'applique à la sous-location conclue conformément à l'article 4, lorsque le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire. Afin de protéger le sous-locataire et de lui permettre d'invoquer les dispositions impératives de la section II, tout comme pourrait le faire tout autre preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale, le champ d'application de la section II est étendu aux sous-locations permises par l'article 2.

Ceci veut dire d'abord que, dans les relations entre preneur (visé à l'article 1717) et sous-locataire, les règles de la section II s'appliqueront de la même façon qu'elles s'appliquent dans le cas des sous-locations visées à l'article 4 (y compris les alinéas 3 à 7 du § 2 de cet article). En outre, pour qu'il n'y ait pas incompatibilité de régime entre le bail principal, qui est en principe ici un bail de droit commun, et le bail du sous-locataire, il faut que le locataire principal puisse également se prévaloir des règles de la section II. C'est pourquoi il est précisé dans le texte que le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de cette même section. Rappelons cependant que l'accord du bailleur est toujours requis pour que le sous-locataire puisse affecter le bien loué à sa résidence principale.

Art. 3

De voorgestelde wijziging is erop gericht het vierde lid van artikel 1728bis, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, zoals het is gewijzigd door artikel 5 van de wet van 20 februari 1991, in zijn vroegere lezing te herstellen. De huidige lezing is uitgewerkt op grond van de wijzigingen aangebracht door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, waarbij de gezondheidsindex is ingevoerd voor de berekening van de indexering van de huurprijzen. De commissie merkt in haar verslag op dat de tekst in zijn huidige lezing tot gevolg kan hebben dat de verhuurders het tijdstip van aanpassing van de huurprijs uitstellen, zodat zij voordeel kunnen halen uit een eventuele stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Art. 4

Zoals in verband met artikel 2 is gesteld, is dit artikel erop gericht de onderhuur aangegaan door de verenigingen en rechtspersonen bedoeld in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 2, te onderwerpen aan de bepalingen van afdeling II, dat in het Burgerlijk Wetboek na artikel 1762bis is ingevoegd. Krachtens het laatste lid van artikel 1, § 1, van afdeling II, is deze afdeling thans reeds van toepassing op de onderhuur aangegaan overeenkomstig artikel 4 wanneer het onderverhuurde goed als hoofdverblijfplaats dient voor de onderhuurder. Teneinde de onderhuurder te beschermen en hem, net als enige andere huur der die het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, de mogelijkheid te bieden de dwingende bepalingen van afdeling II in te roepen, wordt het toepassingsgebied van die afdeling uitgebreid tot de vorm van onderhuur welke op grond van artikel 2 van het ontwerp zijn toegestaan.

Zulks betekent vooreerst dat de regels van afdeling II in de betrekkingen tussen de huurder (bedoeld in artikel 1717) en de onderhuurder op dezelfde wijze van toepassing zijn als dat het geval is voor de onderhuur bedoeld in artikel 4 (daaronder begrepen derde tot zevende lid van § 2 van dit artikel). Teneinde te voorkomen dat de regeling betreffende de hoofdhuurovereenkomst, die in beginsel een huurovereenkomst van gemeen recht is, onverenigbaar is met die inzake de huurovereenkomst van de onderhuurder, moet de hoofdhuurder zich eveneens kunnen beroepen op de regels van afdeling II. In de tekst wordt derhalve nader om schreven dat de bepalingen van voornoemde afdeling ook gelden voor de hoofdhuurovereenkomst. Er moet evenwel aan worden herinnerd dat de verhuurder er steeds moet mee instemmen dat de onderhuurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats kan bestemmen.

Art. 5

On peut lire dans le rapport de la commission que celle-ci a consacré une grande attention au problème de l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur, et que la question revêt un caractère pratique incontestable par le fait que, dans certaines régions du pays, de nombreux logements ne répondent pas aux conditions de l'article 2.

La commission est parvenue à se mettre d'accord pour soumettre au Gouvernement une proposition de texte, afin de mieux définir la portée de l'obligation qui incombe au propriétaire-bailleur. Toutefois, comme il s'agit de règles plus techniques que juridiques, et auxquelles il conviendra sans doute d'apporter souvent des modifications pour tenir compte de l'évolution du marché, il a paru préférable de donner au Roi le pouvoir de déterminer, par un arrêté royal, ce qu'il faut entendre par « exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ». Il s'agira évidemment d'explications relatives aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles les habitations qui sont louées aux fins de résidence principale devront au moins répondre pour être conformes.

En matière de sanctions, le locataire se voit offert une possibilité de choix qui repose sur une partie de la jurisprudence. Ainsi, il peut opter pour une demande de résiliation avec dommages et intérêts éventuels ou pour une demande d'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires. Dans ce cas, le juge peut, sur la base de circonstances concrètes, également accorder une diminution du loyer en attendant l'exécution des travaux.

Cet article doit également être lu en rapport étroit avec les articles 9 et 10 du présent projet.

Art. 6

C'est à l'article 3 de la section II que sont apportées par le présent projet le plus grand nombre de modifications, les unes inspirées, comme il a été dit dans l'introduction, de la proposition de loi de M. Breyne (n° 1516/1-93/94), les autres dérivées des propositions de la Commission d'évaluation. Les principaux changements proposés concernent la limitation du droit de congé du bailleur pour occupation personnelle, la possibilité pour le preneur de notifier un « contre-préavis », une réglementation plus stricte des contrats de courte durée, l'introduction du bail à vie et d'une date de départ uniforme pour les congés qui peuvent être donnés à tout moment.

Art. 5

De Commissie heeft in haar verslag veel aandacht besteed aan het probleem betreffen de staat van het gehuurde goed op het tijdstip waarop de huurder in het genot ervan treedt, een probleem dat onbestisbaar van praktische aard is, aangezien in bepaalde gebieden van het land tal van woningen niet beantwoorden aan de vereisten van artikel 2 van de afdeling inzake woninghuur.

De commissie was het erover eens geworden dat een voorstel van tekst moet worden voorgelegd ten einde de draagwijdte van de verplichting die ten laste valt van de eigenaar die verhuurt, beter te definiëren. Aangezien het evenwel veeleer om technische dan om juridische regels gaat, die ongetwijfeld zullen moeten worden gewijzigd teneinde rekening te houden met de evolutie van de markt, is het wenselijk gebleken de Koning de bevoegdheid te verlenen om bij koninklijk besluit te bepalen, wat onder « elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid » moet worden verstaan. Het zal dan uiteraard om verduidelijkingen gaan inzake de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waaraan woningen die verhuurd worden om te dienen als hoofdverblijfplaats minstens moeten beantwoorden om conform te zijn.

Wat de sanctie betreft wordt op basis van een deel van de rechtspraak aan de huurder een keuzemogelijkheid geboden. Hij kan opteren voor een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst mét evenuele schadevergoeding of voor een vordering tot uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten. In dit geval kan de rechter op basis van de concrete omstandigheden ook een vermindering van de huurprijs toestaan in afwachting van de uitvoering van de werken.

Dit artikel moet ook worden gelezen in nauwe samenhang met de artikels 9 en 10 van dit ontwerp.

Art. 6

In artikel 3 van afdeling II worden op grond van dit ontwerp de meeste wijzigingen aangebracht, sommige geïnspireerd, zoals reeds in de inleiding is gesteld, op het voorstel van wet Breyne (*Gedr. St.* n° 1516/1-93/94), andere afgeleid van voorstellen van de evaluatiecommissie. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de opzegging wegens persoonlijke bewoning, de invoering van de mogelijkheid voor de huurder een « tegenopzegging » te geven, een striktere reglementering van de huurovereenkomsten van korte duur, de invoering van de huurovereenkomst voor het leven en van een uniforme ingangsdatum voor de opzeggingen die op ieder tijdstip kunnen worden gegeven.

Ces changements peuvent se justifiés comme suit :

1° Il est indiqué de maintenir les possibilités de congé pour les collatéraux du troisième degré moyennant la restriction que le délai de préavis ne peut pas expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

2° Le preneur bénéficie d'une garantie supplémentaire : outre la mention obligatoire de l'identité de la personne qui occupera le bien, le preneur peut demander au bailleur la preuve du lien de parenté qui l'unit à cette personne.

Si le bailleur ne donne pas suite à cette demande dans un délai de deux mois à compter de la notification de celle-ci, le preneur peut demander l'annulation du congé.

Afin d'offrir au plus tôt une sécurité juridique au bailleur, au preneur qui a reçu un congé et au nouveau locataire éventuel, il est stipulé que l'action en nullité devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du congé.

3° Alors que le texte actuel prend la date de « restitution » du bien par le preneur comme point de départ pour la réalisation du motif du congé pour occupation personnelle ou pour occupation par les alliés, il s'indique, compte tenu également de la possibilité de contre-préavis comme prévu au point 7°, de prendre comme point de départ la date prévue initialement par le bailleur, à savoir la date de l'expiration du préavis donné par le bailleur ou la date de la restitution du bien par le preneur après une prorogation éventuelle du bail.

4° Les parties ont désormais également la possibilité de prévoir contractuellement l'exclusion ou la limitation de la faculté de mettre une fin anticipée au bail pour occupation personnelle ou pour occupation par des alliés. Cette possibilité existe déjà pour un congé sur la base de travaux de rénovation ou pour un congé sans motif, mais moyennant le paiement d'une indemnité.

5° La commission est également d'accord avec la proposition de M. Breyne pour l'article 3, § 3, alinéa 1^{er}, troisième tiret, justifiée comme suit :

« 3° Lorsqu'il loue plusieurs habitations, par exemple dans un immeuble à appartements, le bailleur peut être contraint de mettre fin à tous les baux en cours pour assurer le bon déroulement des travaux. Or, le premier ou le deuxième triennat de tous les baux n'expire pas au même moment, les échéances n'étant en principe pas identiques. »

C'est la raison pour laquelle il est proposé de permettre, en l'occurrence, au bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble de mettre fin à tout moment aux différents baux, moyennant un congé de six mois au moins et pour autant que le bail ne soit

Die wijzigingen worden als volgt verantwoord :

1° Het is aangewezen de opzeggingsmogelijkheden voor familieleden in de derde graad te behouden, doch met deze beperking dat deze opzeggingstermijn niet meer kan verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

2° De huurder krijgt een bijkomende waarborg : naast de verplichte vermelding van de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken, kan de huurder verzoeken om de band van verwantschap tussen deze persoon en de verhuurder aan te tonen.

Indien de verhuurder hieraan geen gevolg geeft binnen een termijn van twee maand vanaf de kennisgeving van dit verzoek, dan kan de huurder de nietigheid van de opzegging vorderen.

Teneinde terzake zo snel mogelijk rechtszekerheid te creëren voor de verhuurder, de opgezegde huurder en de eventuele nieuwe huurder wordt bepaald dat deze vordering op straffe van verval ten laatste twee maanden voor het verstrijken van de opzeg moet worden ingesteld.

3° Daar waar de huidige tekst als aanvangsdatum voor de realisatie van het opzegmotief eigen bewoning of bewoning door familieleden de datum « van teruggeven van het goed door de huurder » neemt is het, ook rekening houdend met de mogelijkheid van een tegenopzegging zoals omschreven in 7°, aangewezen als aanvangsdatum te nemen deze die de verhuurder aanvankelijk in het vooruitzicht had gesteld, namelijk de datum van het verstrijken van de door hem gegeven opzegging of de datum waarop de huurder het goed teruggeeft na een eventuele verlenging van de huurovereenkomst.

4° Thans wordt ook de mogelijkheid voorzien dat partijen contractueel kunnen overeenkomen de mogelijkheid van vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst voor eigen bewoning of bewoning door familieleden uit te sluiten of te beperken. Deze mogelijkheid bestaat reeds voor een opzegging op basis van verbouwingswerken of voor een opzegging zonder motief doch mits betaling van een schadevergoeding.

5° De commissie stemde eveneens in met het voorstel van de heer Breyne met betrekking tot artikel 3, § 3, eerste lid, derde streepje, dat als volgt wordt verantwoord :

« 3° Een verhuurder die meerdere gebouwen verhuurt, bijvoorbeeld in een appartementsgebouw, kan omwille van het goede verloop van de werkzaamheden, gedwongen worden om alle lopende huurovereenkomsten te beëindigen. De eerste of tweede driejarige periode verstrijkt echter voor elk contract op een ander ogenblik, gezien de vervaldata in principe niet gelijk zijn. »

Daarom wordt voorgesteld om in dergelijk geval aan de verhuurder van verscheidene woningen in een gebouw toe te laten op elk moment de verschillende overeenkomsten te beëindigen, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste

pas résilié pendant la première année. Il n'est toutefois pas requis que tous les congés expirent à la même date. En effet, l'exécution prévue des travaux peut nécessiter d'autres dispositions.

6° Un point de départ plus réaliste est également proposé pour la réalisation du motif des congés sur la base de travaux de rénovation. A ce propos, il est référencé à ce qui est mentionné au point 3°. Dans le même temps, le délai pour terminer les travaux est prorogé de 18 mois à 24 mois. Dans un certain nombre de cas, le délai de 18 mois était effectivement trop court pour permettre de terminer les travaux.

7° L'article 3, § 5, est également modifié afin de permettre au preneur dont le bail expire avant le délai convenu à la suite d'un congé donné par le bailleur, de signifier un « contre-préavis ». La durée de ce contre-préavis est limitée à un mois. Si ce contre-préavis expire pendant le premier triennat du bail, le preneur n'est redevable d'aucune indemnité.

8° Pour les motifs qui ont été exposés dans les considérations générales au début de cet exposé des modifications importantes sont apportées à l'article 3, § 6.

Les parties peuvent encore toujours conclure, par écrit, des baux de courte durée, c'est-à-dire pour une durée inférieure ou égale à 3 ans. Ces baux ne peuvent être prorogés qu'une seule fois, par écrit et sous les mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans. Le terme « sous les mêmes conditions » indique que notamment le loyer de base ne peut pas être modifié. Tout renouvellement de ces baux de courte durée entre les mêmes parties est exclu.

Si, à la fin d'un bail de courte durée, prorogé ou non, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur (comp. article 1738 du Code civil) soit parce qu'il n'a pas été donné de congé, soit parce que les parties ont accepté de conclure un nouveau contrat (avec ou sans majoration du loyer !), ce bail se transforme en bail de 9 ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. La règle générale du § 1^{er} de l'article 3 redevient applicable.

Dans la proposition de loi de M. Breyne il est mentionné ce qui suit à ce propos : « Le loyer à payer reste celui qui était fixé dans le bail initial de courte durée, sauf indexation ou adaptation éventuelle à des circonstances nouvelles, conformément à l'article 7 de la section II. En d'autres termes, si le preneur reste dans les lieux après l'expiration du contrat de courte durée, il est exclu de convenir d'un loyer de

6 maand en op voorwaarde dat de huurovereenkomst niet wordt opgezegd tijdens het eerste jaar. Het wordt echter niet vereist dat alle opzeggingen op dezelfde datum verstrijken. De geplande uitvoering van de werken kan inderdaad een andere regeling vereisen.

6° Ook bij de opzeggingen op basis van verbouwingswerken wordt een meer realistische aanvangsdatum in het vooruitzicht gesteld voor de realisatie van het opzegmotief. In dit verband wordt verwezen naar wat onder 3° wordt vermeld. De termijn om de werken te beëindigen wordt terzelfdertijd ook verlengd van 18 tot 24 maand. In een aantal gevallen bleek de termijn van 18 maand inderdaad te kort om de werken te beëindigen.

7° Artikel 3, § 5, is eveneens gewijzigd om de « tegenopzegging » door de huurder wiens huurovereenkomst verstrijkt vóór de overeengekomen termijn door een opzegging door de verhuurder mogelijk te maken. De duur van deze tegenopzegging bedraagt slechts één maand. Wanneer deze tegenopzegging verstrijkt tijdens de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst is de huurder geen vergoeding verschuldigd.

8° Om de redenen, uiteengezet in de algemene beschouwingen bij het begin van deze tekst zijn ook grondige wijzigingen aangebracht in artikel 3, § 6.

Partijen kunnen nog altijd schriftelijke huurovereenkomsten van korte duur, te weten korter dan of gelijk aan drie jaar, sluiten. Dergelijke overeenkomsten kunnen echter slechts éénmaal, schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd doch zonder een totale termijn van 3 jaar te kunnen overschrijden. De term « onder dezelfde voorwaarden » duidt er op dat onder meer de basishuurprijs niet gewijzigd kan worden. Hernieuwingen van deze overeenkomsten van korte duur tussen dezelfde partijen worden uitgesloten.

Indien de huurder na beëindiging van een al dan niet verlengde huurovereenkomst met korte duur het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder (artikel 1738 Burgerlijk Wetboek), hetzij omdat geen opzegging is gegeven, hetzij omdat de partijen een nieuwe overeenkomst hebben gesloten (waarbij de huurprijs al dan niet werd verhoogd!), wordt die huurovereenkomst omgezet in een huurovereenkomst van 9 jaar, die wordt geacht een aanvang te hebben genomen op de datum waarop de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. De algemene regel van artikel 3, § 1, wordt opnieuw van toepassing.

In het voorstel van wet van de heer Breyne is in dit verband het volgende gesteld : « De verschuldigde huurprijs blijft steeds die welke bepaald was in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur, behoudens indexering of eventuele aanpassing aan nieuwe omstandigheden, overeenkomstig artikel 7 van afdeling II. Met andere woorden : indien de huurder na het verstrijken van het contract van korte duur in

base plus élevé, même sur la base d'un nouveau bail éventuel. »

La commission a fait observer dans son rapport que le délai d'un mois pour mettre fin à un bail de courte durée est très court et que de ce fait le preneur n'a plus la possibilité de s'adresser au juge pour lui demander une prorogation en raison de circonstances exceptionnelles. C'est pourquoi il est proposé de porter ce délai de préavis à 3 mois (avant le terme du bail).

9° L'article 3 actuel est complété par un nouveau paragraphe 8 qui prévoit à nouveau la possibilité de conclure un bail pour la vie du preneur. Ce bail prend fin de plein droit au décès du preneur et le preneur dispose également d'une faculté de congé. Les parties peuvent cependant convenir expressément que le bailleur peut mettre fin au bail par exemple sur la base de l'article 3, § 3, après un délai de 9, 12, 15, ... ans ou sur la base de l'article 3, § 4, après un délai de 9 ans moyennant le paiement d'une indemnité de trois mois de loyer. En effet, le droit d'habitation comme régi par les articles 625 et suivants du code civil, impose des obligations strictes à celui auquel ce droit est accordé (caution obligatoire, état des lieux et inventaires, frais de réparation et d'entretien, impôts sont à sa charge).

10° Enfin, un nouveau paragraphe 9 introduit un point de départ uniforme pour les congés qui peuvent être donnés à tout moment, à savoir le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. Cette réglementation vaut pour les possibilités de congé de l'article 3, § 2, de l'article 3, § 3, alinéa 2, point 3, de l'article 3, § 5, et de l'article 9, alinéa 2.

Art. 7

Un nouveau § 2bis de l'article 4 étend le champ d'application des alinéas 3 à 7 du § 2 qui sont rendus applicables aux baux conclus entre les associations et personnes morales et le sous-locataire.

Art. 8

L'article 6 de la section II est modifié dans ce sens que l'indexation automatique du loyer n'est pas due si elle a été exclue expressément mais également si le bail n'a pas été conclu par écrit. Un bail initialement conclu par écrit et prorogé est considéré comme restant un bail écrit.

het goed blijft wonen, kan er nooit een hogere basis-huurprijs worden bedongen, ook niet op grond van een eventuele nieuwe overeenkomst. »

De commissie merkte in haar verslag op dat een termijn van een maand om een huurovereenkomst met korte duur op te zeggen, echt zeer kort is en de huurder zich derhalve niet meer tot de rechter kan wenden om te vragen dat de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden wordt verlengd. Er wordt dan ook voorgesteld in dit verband te voorzien in een termijn van drie maanden (vóór het einde van de huurovereenkomst).

9° Aan het huidige artikel 3 wordt een nieuwe paragraaf 8 toegevoegd waarbij de huurovereenkomst voor het leven van de huurder opnieuw mogelijk wordt gemaakt. Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder en kan ook door de huurder worden opgezegd. Partijen kunnen anderzijds toch nog uitdrukkelijk overeenkomen dat de verhuurder de huurovereenkomst nog kan beëindigen op basis van bijvoorbeeld artikel 3, § 3, na een periode van 9, 12, 15, ... jaar, of op basis van artikel 3, § 4, na een periode van 9 jaar mits betaling van een vergoeding van drie maanden huur. Het recht van bewoning zoals dit gereglementeerd is in de artikels 625 en volgende van het Burgerlijk Wetboek legt inderdaad zware verplichtingen op aan diegene aan wie dit recht wordt toegekend (verplichte borgstelling en boedelbeschrijving en de kosten van de herstellingen tot onderhoud en de belastingen vallen te zijne laste).

10° In een nieuwe paragraaf 9 tenslotte wordt een uniforme ingangsdatum ingevoerd voor de opzeggingen die op ieder tijdstip kunnen worden gegeven, namelijk de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gegeven. Deze regeling geldt voor de opzeggingsmogelijkheden van artikel 3, § 2, artikel 3, § 3, tweede lid, artikel 3, § 5, en artikel 9, tweede lid.

Art. 7

In een nieuwe § 2bis van artikel 4 worden het derde tot zevende lid van § 2 toepasselijk gemaakt op de huurovereenkomsten tussen de verenigingen en rechtspersonen en de onderhuurder.

Art. 8

Artikel 6 van afdeling II wordt gewijzigd in die zin dat de automatische indexatie van de huurprijs niet enkel niet van toepassing is wanneer die uitdrukkelijk is uitgesloten doch evenmin wanneer de huurovereenkomst niet schriftelijk werd gesloten. Voor de toepassing van deze bepaling wordt een verlengde schriftelijke huurovereenkomst uiteraard wel verder als een schriftelijk gesloten overeenkomst beschouwd.

Art. 9

Une série de modifications sont également appor-tées à l'article 7 de la section II :

1° Une modification est proposée concernant la révision du loyer sur la base des travaux de rénova-tion exécutés aux frais du bailleur à la suite desquels la valeur locative normale du bien loué est supérieure d'au moins dix pour au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, dans la mesure où il s'agit de travaux qui ont été exécutés pour mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires de l'article 2 de la loi sur les baux à loyer. Si les travaux se limitent à la seule mise en conformité, ils ne peuvent être invoqués comme motif d'une révision du loyer. Par contre, les travaux qui sont exécutés en surplus peuvent être invoqués comme motif d'une révision du loyer, pour autant qu'ils soient évidem-ment de nature à augmenter la valeur locative nor-male d'au moins dix pour cent du loyer exigible.

2° Une modification est également proposée afin de permettre aux parties de déroger contractuelle-ment aux possibilités de révision du loyer dans le cas d'un bail à vie.

3° Des dispositions sont introduites dans un nou-vel article 7, § 1^{erbis}, concernant des baux successifs de courte durée avec des preneurs différents. Si ces baux sont résiliés par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années, pas être supérieur au loyer exigible au début de ce délai de neuf ans, adapté aux évolutions de l'indice pendant cette période. Le terme « adapté proportionnellement » signifie qu'à l'occasion de la conclusion de chaque nouveau bail de courte durée pendant cette période de neuf ans, le loyer de base maximal peut être calculé comme suit : le loyer de base initial au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédent celui de la conclusion du nouveau bail de courte durée et divisé par l'indice du mois précédent celui de la con-clusion du bail au début de la période de neuf années. Après la conclusion du nouveau bail, les adaptations au coût de la vie ne peuvent évidemment intervenir qu'au jour-anniversaire de l'entrée en vigueur de ce bail.

Un loyer plus élevé pourra uniquement être de-mandé lorsque des circonstances nouvelles ou des travaux effectués ont pour effet d'augmenter la va-lueur locative normale du bien respectivement d'au moins vingt ou dix pour cent par rapport au loyer exigible à ce moment-là. En cas de litige concernant le droit pour le bailleur de réclamer un loyer plus élevé que celui du preneur précédent, la charge de preuve du fait que le bailleur remplit bien les condi-tions afin de pouvoir réclamer ce loyer plus élevé incombe au bailleur. L'évolution générale du marché

Art. 9

Er worden ook een aantal wijzigingen aange-bracht aan artikel 7 van afdeling II :

1° Een wijziging wordt voorgesteld wat de huur-prijsverziening betreft op basis van verbeteringswer-ken die werden uitgevoerd op kosten van de verhuur-der en waardoor de normale huurwaarde van het gehuurde goed tenminste tien percent hoger is dan de huurprijs die eisbaar is op het tijdstip van de indiening van het verzoek, voor zover het gaat om werken die werden uitgevoerd om het goed in over-eenstemming te brengen met de elementaire vereis-ten van artikel 2 van de woninghuurwet. Wanneer enkel die werken werden uitgevoerd kunnen die niet worden ingeroepen als motief om de huurprijs te herzien. De werken die daar bovenop werden uitge-voerd kunnen echter eventueel wel worden ingeroe-pen als motief voor een herziening van de huurprijs, voor zover zij uiteraard van aard zijn de normale huurwaarde te doen toenemen met tenminste tien percent ten opzichte van de eisbare huurprijs.

2° Er wordt ook een wijziging voorgesteld om het mogelijk te maken dat partijen bij een huurovereen-komst voor het leven contractueel kunnen afwijken van de herzieningsmogelijkheden van de huurprijs.

3° In een nieuw artikel 7, § 1^{bis}, worden bepalin-gen ingevoegd inzake opeenvolgende huur overeen-komsten van korte duur met verschillende huurders. Wanneer die huurovereenkomsten door de verhuur-der worden opgezegd mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de huurprijs die eisbaar was bij het begin van die negenjarige periode, aangepast aan de wijzigingen van de index tijdens deze periode. De term « prop-or-tioneel aangepast » betekent dat de basishuurprijs bij het sluiten van elke nieuwe huurovereenkomst van korte duur tijdens die periode van negen jaar maximaal als volgt kan worden berekend : de oor-spronkelijke basishuurprijs bij het begin van de ne-genjarige periode, vermenigvuldigd met het indexcij-fer van de maand vóór het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst van korte duur en gedeeld door de index van de maand vóór het sluiten van de huur-overeenkomst bij het begin van de negenjarige perio-de. Na het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst kunnen de aanpassingen aan de kosten van het le-vensonderhoud uiteraard maar gebeuren op de ver-jaardag van de inwerkingtreding van die huurover-eenkomst.

Enkel wanneer er nieuwe omstandigheden waren of werken werden uitgevoerd waardoor de normale huurwaarde van het goed tenminste respectievelijk twintig of tien percent hoger werd dan de huurprijs die toen eisbaar was kan een hogere huurprijs wor-den gevraagd. Bij betwisting omtrent de toelaatbaar-heid voor de verhuurder een hogere huurprijs te mogen vragen dan degene die gevraagd werd aan de vorige huurder(s) ligt de bewijslast van het feit dat de verhuurder zich wel degelijk in de voorwaarden bevindt om deze hogere huurprijs te kunnen vragen

immobilier ou du marché locatif ne peut pas constituer en soi une nouvelle circonstance au sens de l'article 9, 3° (le nouvel article 7, § 1^e*bis*) du projet. Le gouvernement prend acte de la remarque du Conseil d'Etat à ce propos, mais confirme que l'évolution générale du marché immobilier ou du marché locatif ne constitue pas une nouvelle circonstance au sens de l'article 9, 3°.

A l'article 15, il est précisé que le début de cette période de neuf ans ne peut pas être situé avant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

4° Il est indiqué également de prévoir la possibilité de demander à tout moment la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels étant donné que leur importance réelle peut être plus facilement établie au moyen de documents probants.

Art. 10

La commission a jugé nécessaire d'apporter des précisions au régime du bail de rénovation, en raison du caractère sommaire et imprécis du texte actuel (l'article 8 de la section II). Il a été constaté que ce type de bail pose de nombreux problèmes, notamment lorsque l'une des parties ne respecte pas ses engagements. Pour éviter des litiges, il est proposé d'exiger que les parties concluent un contrat écrit dans lequel elles conviennent que le preneur s'engage à réaliser des travaux déterminés, qui normalement sont à charge du bailleur, dans un certain délai à déterminer.

La contrepartie des engagements du preneur sera également réglée dans le contrat. Comme il peut en résulter une dérogation à d'autres règles impératives de la section II (par exemple le droit de demander une révision du loyer), la rédaction d'un contrat écrit est impérative.

Ces travaux pouvant également avoir comme but de mettre le bien loué en conformité avec les prescriptions légales (l'article 2 de la section II et les arrêtés pris en exécution de celui-ci), il en résulte que par le fait même de la conclusion d'un tel bail, il peut être dérogé à l'article 2 si quatre conditions sont remplies en même temps en vue d'exclure tout abus et tout détournement de la loi : les travaux envisagés doivent viser à mettre le bien loué en conformité avec les exigences élémentaires, ces travaux doivent être décrits de manière précise, le début des travaux doit être fixé dans un délai raisonnable et aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée convenue pour l'exécution des travaux. Il est précisé que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour effectuer ces travaux.

bij de verhuurder. De algemene evolutie van de immobiliën of huurmarkt mag als dusdanig geen nieuwe omstandigheid inhouden in de zin van artikel 9, 3° (artikel 7, § 1^e*bis, nieuw*) van het ontwerp. De regering neemt akte van de bemerking hieromtrent van de Raad van State doch bevestigt dat de algemene evolutie van de immobiliën of huurmarkt geen nieuwe omstandigheid inhoudt in de zin van artikel 9, 3°.

In artikel 15 wordt gepreciseerd dat het begin van die negenjarige periode niet kan gelegen zijn voor de datum van inwerkingtreding van deze wet.

4° Het is ook aangewezen de mogelijkheid te voorzien om op ieder tijdstip de herziening van de forfaitaire kosten en lasten te vragen of de omzetting ervan in de werkelijke kosten en lasten aangezien de werkelijke omvang ervan gemakkelijker kan worden vastgesteld aan de hand van bewijsstukken.

Art. 10

De commissie heeft het nodig geacht de regeling betreffende de huurovereenkomst met renovatie nadere te omschrijven, aangezien de huidige tekst summier en onnauwkeurig is (artikel 8 van afdeling II). Er is vastgesteld dat dergelijke huurovereenkomsten tal van problemen meebrengen, inzonderheid wanneer een van de partijen haar verbintenissen niet nakomt. Teneinde geschillen te voorkomen, wordt voorgesteld te eisen dat de partijen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten waarin is vastgesteld dat de huurder zich er toe verbindt binnen een te bepalen termijn, bepaalde werken uit te voeren die eigenlijk door de verhuurder moeten worden verricht.

De tegenprestatie voor de verbintenissen die de huurder aangaat, moet eveneens in de overeenkomst worden bepaald. Aangezien zulks tot gevolg kan hebben dat wordt afgeweken van andere dwingende bepalingen van afdeling II (bijvoorbeeld het recht om een herziening van de huurprijs te vragen), moet de overeenkomst schriftelijk worden opgemaakt.

Aangezien die werken ook tot doel kunnen hebben het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de wettelijke vereisten (artikel 2 van afdeling II en de besluiten genomen ter uitvoering ervan), kan door een dergelijke huurovereenkomst te sluiten, van artikel 2 worden afgeweken mits tegelijkertijd aan vier voorwaarden is voldaan om elk misbruik en elke omzeiling van de wet uit te sluiten : de werken moeten er toe strekken het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten, deze werken moeten precies omschreven worden, de aanvang voor de werken moet binnen een redelijk tijdstip worden bepaald en gedurende de termijn die overeengekomen werd om de werken uit te voeren zijn geen huurgelden verschuldigd. Daarbij wordt gepreciseerd dat deze duur niet korter mag zijn dan de termijn die redelijkerwijze noodzakelijk is om die werken uit te voeren.

La réception des travaux aura lieu contradictoirement en présence des deux parties, afin de constater que le preneur a rempli ses engagements contractuels.

Art. 11

La commission a jugé nécessaire, dans son rapport, de préciser à l'article 9 de la section II (transmission du bien loué) à quel moment l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, afin de mettre un terme aux discussions et à l'incertitude qui existe actuellement sur ce point. De même, dans l'hypothèse de l'alinéa 2, celle du bail qui n'a pas date certaine, il lui a paru souhaitable de modifier le point de départ du délai dans lequel il est permis à l'acquéreur de notifier au preneur un congé de 3 mois (donc de durée réduite) pour l'un des motifs prévus à l'article 3, §§ 2, 3 et 4.

La transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété ne semble pas un critère adéquat, car la date de cette transcription n'est communiquée par le conservateur des hypothèques qu'avec un certain retard et elle ne peut être connue du preneur qui, de ce fait, reste trop longtemps dans l'incertitude, en ce qui concerne les intentions de l'acquéreur. Les propositions de la commission sont reprises dans l'article 11.

Art. 12

Cet article prévoit une sanction spécifique pour le cas où un bailleur est en possession d'une garantie, sous forme d'une somme d'argent et néglige de la placer sur un compte individualisé au nom du preneur auprès d'une institution financière. Aussi longtemps que le preneur ne met pas le bailleur en demeure de respecter ses obligations légales en la matière, le bailleur est redévable au preneur des intérêts calculés au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie. Ce taux moyen du marché financier est le taux appliqué généralement par les institutions financières pour ce genre de comptes de garantie. Etant donné que les intérêts de ce compte sont capitalisés, les intérêts éventuellement dus par le bailleur négligent sont également capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil. A partir de la mise en demeure du bailleur les intérêts légaux sur le montant de la garantie sont dus.

De oplevering van de werken op tegenspraak vindt plaats in aanwezigheid van de twee partijen, teneinde vast te stellen of de huurder zijn contractuele verbintenissen is nagekomen.

Art. 11

Volgens het verslag van de commissie is het nodig in artikel 9 van afdeling II (overdracht van het gehuurde goed) nader te bepalen op welk tijdstip de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, zodat een einde kan worden gemaakt aan de discussies en aan de onzekerheid die thans omtrent dat punt bestaan. Ook met betrekking tot het geval omschreven in het tweede lid, te weten dat van huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening, heeft de commissie het wenselijk geacht het aanvangspunt te wijzigen van de termijn waarbinnen de verkrijger om één van de redenen bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4 aan de huurder een opzegging van drie maanden (*in casu* een ingekorte termijn) kan geven.

De overschrijving van de authentieke akte waarbij de overgang van eigendom wordt vastgesteld, blijkt geen geschikt criterium te zijn aangezien de datum van overschrijving van de authentieke akte slechts met vertraging door de hypotheekbewaarder wordt medegedeeld en derhalve door de huurder niet gekend kan zijn. Deze laatste blijft dan ook al te lang in het onzekere omtrent de voornemens van de verkrijger. De voorstellen van de commissie worden in artikel 11 overgenomen.

Art. 12

In dit artikel wordt een specifieke sanctie voorzien voor het geval een verhuurder in het bezit is van een waarborg, bestaande uit een som geld, en nalaat deze bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder te plaatsen. Zolang de huurder de verhuurder niet in gebreke stelt om terzake zijn wettelijke verplichting na te komen is de verhuurder de gemiddelde marktrente op deze waarborg verschuldigd aan de huurder. Deze gemiddelde marktrente is de rente die financiële instellingen op deze waarborgrekeningen toepassen. Gelet op het feit dat de op een rekening geplaatste interest gekapitaliseerd wordt, wordt ook de interest die eventueel door de nalatige verhuurder verschuldigd is gekapitaliseerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek. Vanaf een ingebrekestelling van de verhuurder is de wettelijke interest verschuldigd op de waarborg.

Art. 13

Cette disposition est une disposition transitoire pour les baux à vie conclus avant la date de l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991. Ces baux ne tombent pas sous l'application de la section insérée dans le Code civil par l'article 2 de la loi du 20 février 1991.

Art. 14

Comme indiqué à l'article 2, le but de cette nouvelle disposition (article 11bis de la loi sur les baux commerciaux) est de permettre à celui qui bénéficie d'un bail commercial de faire occuper une partie du bien dont il n'a pas ou plus l'usage, en autorisant la sous-location à un preneur qui y installera sa résidence principale. Ceci est actuellement interdit par l'article 1717, alinéa 2 du Code civil.

Une telle sous-location n'est autorisée que lorsque le bail ne l'interdit pas au preneur principal et lorsque celui-ci maintient son commerce dans les lieux loués. En effet, le bail principal doit rester un bail commercial, c'est à dire un bail de longue durée. Cet élément est important pour la protection du sous-locataire dont les droits dépendent du bail principal et du maintien de celui-ci. Les possibilités de l'article 11bis sont donc réservées au locataire-commerçant qui exerce son activité commerciale dans les lieux loués.

Le sous-locataire qui installe sa résidence principale dans l'immeuble loué doit pouvoir bénéficier de la protection de la loi sur les baux à loyer. C'est ce qui est prévu à l'alinéa 1^{er} du nouvel article 11bis. Certes, le sous-bail reste dépendant du bail principal et prendra fin en même temps que lui, soit à l'expiration des 9 ans (la durée des 2 locations sera alignée), soit anticipativement pour les causes propres au bail principal.

En outre, la sous-location pourra prendre fin, à l'initiative du preneur principal ou du sous-locataire pour les raisons prévues par la loi sur les baux à loyer. Ce système est déjà celui qui a été adopté pour la sous-location dans l'article 4, § 2 de la section sur les baux à loyer. Le sous-locataire sera même mieux protégé dans le cadre de l'article 11bis que dans celui de la loi sur le bail de la résidence principale car la loi de 1951 est très stricte sur les facultés de résiliation anticipée du bail commercial.

Au surplus, la sous-location est soumise au prescrit de l'article 4, § 2, de la loi sur les baux à loyer : le sous-locataire devra être informé par le preneur de l'étendue de ses droits et si c'est ce dernier qui met fin

Art. 13

Deze bepaling is een overgangsbepaling voor de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991. Deze huurovereenkomsten vallen buiten het toepassingsgebied van de afdeling, ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991.

Art. 14

Zoals onder artikel 2 werd vermeld is het doel van deze nieuwe bepaling (artikel 11bis van de wet op de handelshuurovereenkomsten) het mogelijk te maken dat een huurder die het genot heeft van een handelshuurovereenkomst een gedeelte van het goed, dat hij niet of niet meer gebruikt, in gebruik laat nemen door een onderhuurder die er zijn hoofdverblijfplaats zal vestigen. Het huidige artikel 1717, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek verbiedt dit thans.

Dergelijke onderverhuring is maar toegelaten wanneer de huurovereenkomst dit niet verbiedt aan de hoofdhuurder en wanneer hij zijn handel in de gehuurde lokalen blijft behouden. De hoofdhuurovereenkomst moet immers een handelshuurovereenkomst blijven, een huur van lange duur. Dit is een belangrijk element voor de bescherming van de onderhuurder wiens rechten afhankelijk zijn van de hoofdhuurovereenkomst en van het behouden ervan. De mogelijkheden van artikel 11bis zijn dus voorbehouden voor de huurder-handelaar die zijn handel uitoefent in de gehuurde plaatsen.

De onderhuurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd in het goed moet beroep kunnen doen op de bescherming van de woninghuurwet. Dit is voorzien in het eerste lid van het nieuwe artikel 11bis. De onderhuur blijft uiteraard afhankelijk van de hoofdhuurovereenkomst en zal op hetzelfde tijdstip als deze laatste eindigen, hetzij bij het verstrijken van de 9 jaar (de duur van de twee verhuringen moet gelijkgesteld worden), hetzij vroegtijdig om redenen die eigen zijn aan de hoofdhuurovereenkomst.

De onderhuurovereenkomst kan daarbuiten op initiatief van de hoofdhuurder of van de onderhuurder beëindigd worden op grond van de motieven, voorzien in de woninghuurwet. Dit systeem werd reeds aanvaard voor de onderverhuring in artikel 4, § 2 van de afdeling inzake de woninghuur. De onderhuurder zal binnen het kader van artikel 11bis zelfs beter beschermd worden dan binnen het kader van de wet inzake de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder omdat de wet van 1951 zeer streng is inzake de vroegtijdige opzegmogelijkheden van de handelshuurovereenkomst.

De onderverhuring is ook onderworpen aan de andere voorschriften van artikel 4, § 2, van de woninghuurwet : de onderhuurder zal in kennis moeten worden gesteld door de hoofdhuurder omtrent de

au bail principal, il aura droit à une indemnité égale à trois mois de loyer.

La situation du bailleur n'est pas aggravée par la sous-location. L'article 11bis ne crée aucun rapport direct entre le bailleur et le sous-locataire. (Le texte proposé écarte expressément les droits directs prévus par la loi sur les baux commerciaux par les articles 11 et 14, alinéa 2).

L'article 11bis nouveau prévoit que « si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1^{er}, le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de la durée de son propre bail. » Le Gouvernement estime que l'article 16.II ne doit pas être modifié étant donné que cet article concerne le droit au renouvellement pour la partie du bien qui est donnée en sous-location à usage non-commercial. Le preneur peut demander le renouvellement pour la totalité du bien. S'il obtient le renouvellement il peut continuer à sous-louer la partie du bien qu'il n'utilise pas pour son commerce. S'il ne l'obtient pas pour la partie sous-louée, le preneur devra mettre fin au bail du sous-locataire. La durée de ce bail ne pouvait pas excéder celle du bail principal restant à courir, conformément à l'article 4, § 2, alinéa 3, et le sous-locataire devait être préalablement informé de l'étendue des droits du preneur, conformément à l'article 4, § 2, alinéa 4.

Le gouvernement souligne encore que le bailleur pourrait interdire conventionnellement la sous-location à usage de résidence principale (qui peut le plus, peut le moins ...) ou la soumettre à son autorisation ponctuelle.

Lorsque le renouvellement a eu lieu, le sous-bail ne change pas de nature. Il reste soumis à la loi sur les baux à loyer et il pourra donc prendre fin pour les causes que celle-ci autorise. Les termes de l'article 11bis, alinéa 2 « ... le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de son propre bail » le laissent clairement entendre.

Art. 15

A cet article il est indiqué quelles dispositions de la présente loi sont applicables immédiatement aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur et quelles dispositions ne sont applicables qu'aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de cette loi. Des dispositions spécifiques sont prévues pour le début de la période de neuf ans, prévu à l'article 9, 3^o, pour les contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la présente loi, pour la possibilité d'un contre-préavis par un preneur en cas d'un congé

omvang van diens rechten en indien de hoofdhuurder een einde maakt aan de huurovereenkomst heeft de onderhuurder recht op een vergoeding, gelijk aan drie maanden huur.

De situatie van de verhuurder wordt ook niet bezaard door de onderverhuring. Artikel 11bis creëert geen enkele rechtstreekse band tussen de verhuurder en de onderhuurder (de voorgestelde tekst sluit de rechtstreekse rechten, voorzien in de wet op de handelshuur overeenkomsten in de artikel 11 en 14, tweede lid, uitdrukkelijk uit).

Het nieuwe artikel 11bis voorziet ook dat « wanneer de huurder de hernieuwing van zijn huurovereenkomst bekomt overeenkomstig artikel 14, eerste lid, de onderhuurder hiervan geniet voor de duur van zijn eigen huurovereenkomst ». De regering meent artikel 16.II van de Wet op de handelshuurovereenkomsten niet te moeten wijzigen aangezien dit betrekking heeft op het recht op hernieuwing voor het deel van het onroerend goed dat in onderhuur werd gegeven voor een ander gebruik dan handel. De huurder kan uiteraard de verlenging vragen voor het gehele goed. Indien hij die verlenging bekomt kan het deel van het goed, dat hij niet voor zijn handel gebruikt, verder worden onderverhuurd. Indien hij die verlenging niet bekomt voor het onderverhuurde deel zal hij de huurovereenkomst met de onderhuurder, die overeenkomstig artikel 4, § 2, alinea 3, de looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet mocht overtreffen en waaromtrent de onderhuurder overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, § 2, alinea 4, in kennis werd gesteld, moeten beëindigen.

De regering meent ook de aandacht te moeten vestigen op het feit dat de verhuurder contractueel de onderverhuring als hoofdverblijfplaats kan verbieden (*qui peut le plus, peut le moins ...*) of die afhankelijk kan maken van een afzonderlijke toelating.

Wanneer de huurhernieuwing plaats heeft gehad verandert de onderhuur niet van aard. Die blijft onderworpen aan de woninghaurwet en zal beëindigd kunnen worden op grond van de redenen, voorzien in deze wet. De bepaling van artikel 11bis, tweede lid « ... de onderhuurder geniet hiervan voor de duur van zijn overeenkomst » maakt dit voldoende duidelijk.

Art. 15

In dit artikel wordt aangeduid welke bepalingen onmiddellijk van toepassing worden op de huurovereenkomsten die lopen op het tijdstip van inwerkintreding van deze wet en welke bepalingen slechts van toepassing worden op huurovereenkomsten, gesloten of vernieuwd na de inwerkintreding van deze wet. Specifieke bepalingen werden voorzien voor de aanvang van de negenjarige periode, vermeld in artikel 9, 3^o, voor de huurovereenkomsten van korte duur, gesloten, verlengd of vernieuwd na de datum van inwerkintreding van deze wet, voor de moge-

donné par le bailleur et pour les congés qui peuvent être donnés à tout moment. La modification apportée à l'article 9 de la Section II ne sera applicable qu'aux transferts de propriété du bien loué survenus après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

Le Ministre de la Justice,

S. DE CLERCK

lijkheid van tegenopzegging van de huurder bij een opzegging door de verhuurder en voor de opzeggingen die op ieder tijdstip kunnen worden gegeven. De wijziging van artikel 9, van de afdeling II, zal maar van toepassing zijn op een eigendomsoverdracht van het gehuurde goed die plaatsvindt na de inwerkingtreding van de wet.

De Minister van Justitie,

S. DE CLERCK

AVANT-PROJET DE LOI
soumis à l'avis du Conseil d'Etat

**Avant-projet de loi modifiant certaines
dispositions en matière de baux**

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 1714 du Code civil est complété par un deuxième alinéa libellé comme suit :

« Les baux visés dans la section II du présent chapitre sont conclus par écrit; à défaut, l'adaptation du loyer au coût de la vie prévue à l'article 6 de cette section n'est pas due. »

Art. 3

§ 1^{er}. L'alinéa 2 de l'article 1717 du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, est remplacé par la disposition suivante :

« Sans préjudice de l'article 11bis de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire. »

§ 2. L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3 du même article :

« En vue d'assurer un logement aux personnes démunies ou aux personnes qui se trouvent dans une situation sociale difficile, les communes, les centres publics d'aide sociale, les associations sans but lucratif et les établissements d'utilité publique qui sont soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique ainsi que les sociétés à finalité sociale, peuvent, par dérogation à l'alinéa précédent, prendre à bail un logement et le donner, dans sa totalité, en sous-location à une ou plusieurs personnes physiques pour qu'il serve exclusivement de résidence principale au sous-locataire, pour autant que cette intention soit constatée par écrit dans le contrat de location principale. »

Art. 4

A l'article 1728bis, § 1^{er}, du même Code, le quatrième alinéa, modifié par l'arrêté royal du 24 décembre 1993, est remplacé par la disposition suivante :

« Le nouvel indice est l'indice calculé et nommé à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ».

VOORONTWERP VAN WET

onderworpen aan het advies van de Raad van State

**Voorontwerp van wet tot wijziging van sommige
bepalingen betreffende de huurovereenkomsten**

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid zoals bepaald in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, luidend als volgt :

« De huurovereenkomsten bedoeld in afdeling II van dit hoofdstuk worden bij geschrift gesloten, bij gebreke waarvan de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, bepaald in artikel 6 van deze afdeling, niet verschuldigd is. »

Art. 3

§ 1. Het tweede lid van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Onverminderd artikel 11bis van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, kan de huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

§ 2. Het volgende lid wordt ingevoegd tussen het tweede en het derde lid van hetzelfde artikel :

« Voor de verwezenlijking van de huisvesting van minderbegeerten of personen in behartenswaardige sociale omstandigheden kunnen, in afwijking van het vorige lid, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de verenigingen zonder winstogmerk en instellingen van openbaar nut die onderworpen zijn aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de vereniging zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechts-persoonlijkheid wordt verleend alsook de vennootschappen met sociaal oogmerk, een woning in huur nemen en deze volledig onderverhuren aan één of meer natuurlijke personen om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats te worden bestemd van de onderhuurder, mits dit oogmerk schriftelijk is overeengekomen in de hoofdhuurovereenkomst. »

Art. 4

In artikel 1728bis, § 1, van hetzelfde Wetboek, wordt het vierde lid, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 24 december 1993, vervangen door de volgende bepaling :

« Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

Art. 5

A l'article 1^{er}, § 1^{er} de la section II, du livre III, titre VIII, chapitre II du même Code, insérée par la loi du 20 février 1991, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4 :

« La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 3, dans les limites prévues à l'article 4, § 2bis. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section ».

Art. 6

L'article 2 de la même section est complété par les alinéas suivants :

« Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1^{er}.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer. »

Art. 7

A l'article 3 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1° Le § 2, premier alinéa, est complété par ce qui suit :

« Un congé pour les collatéraux du troisième degré ne peut pas expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. ».

2° Le § 2, deuxième alinéa, est complété par ce qui suit :

« A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du congé. ».

3° Le § 2, troisième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins ».

4° Le § 2 est complété par l'alinéa suivant :

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

5° Au § 3, premier alinéa, le troisième tiret est complété par ce qui suit :

« S'il y est contraint en raison des travaux, le bailleur peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ».

Art. 5

In artikel 1, § 1, van afdeling II, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt tussen het derde en het vierde lid het volgende lid ingevoegd :

« Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, derde lid, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2bis. In dat geval is ook de hoofduurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling. »

Art. 6

Artikel 2 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met de volgende leden :

« De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste moet voldaan zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan. »

Art. 7

In artikel 3 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Paragraaf 2, eerste lid, wordt aangevuld als volgt :

« Een opzegging voor bloedverwanten in de derde graad kan nochtans niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. ».

2° Paragraaf 2, tweede lid, wordt aangevuld als volgt :

« Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Deze vordering moet op straffe van verval worden ingesteld ten laatste twee maanden voor het verstrijken van de opzeg. ».

3° In paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door de volgende bepaling :

« Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of, in geval van verlenging, na de terugkeer van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. ».

4° Paragraaf 2 wordt aangevuld met het volgend lid :

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

5° In § 3, eerste lid, wordt het derde punt als volgt aangevuld :

« De verhuurder kan, indien hij daartoe door de werkzaamheden wordt gedwongen, op ieder tijdstip verschillende huurovereenkomsten beëindigen, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd. »

6° Le § 3, troisième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ».

7° Le § 5 est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redéposable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ».

8° Le § 6 est remplacé par la disposition suivante :

« § 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5 du présent article.

Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7 ».

9° Il est inséré un § 8, rédigé comme suit :

« § 8. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 du présent article à moins que les parties n'en disposent autrement ».

10° Il est inséré un paragraphe 9, rédigé comme suit :

« § 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. »

Art. 8

A l'article 4 de la même section est inséré un paragraphe 2bis rédigé comme suit :

« § 2bis. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 3, du Code civil, par les personnes juridiques qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous- location. »

6° Paragraaf 3, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of, in geval van verlenging, na de terugkeer van het goed door de huurder. »

7° Paragraaf 5 wordt aangevuld met het volgende lid :

« Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen mits inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. »

8° Paragraaf 6 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5 van dit artikel.

Zij kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van dit artikel.

In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7. ».

9° Een paragraaf 8 wordt ingevoegd, luidend als volgt :

« § 8. In afwijking van § 1 kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor het leven van de huurder. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot en met 4 van dit artikel, tenzij partijen anders overeenkomen. »

10° Een paragraaf 9 wordt ingevoegd, luidend als volgt :

« § 9. In alle gevallen waarin een opzegging op ieder tijdstip kan worden gegeven, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gegeven. »

Art. 8

In artikel 4 van dezelfde afdeling wordt een § 2bis ingevoegd, luidend als volgt :

« § 2bis. Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bedoeld in artikel 1717, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing. »

Art. 9

1° L'article 7, § 1^{er}, alinéa 3, de la même section, est complété comme suit : « à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa premier. »

2° L'article 7, § 1^{er}, est complété par l'alinéa suivant :

« Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer. »

3° A l'article 7 est inséré un paragraphe 1^{erbis} rédigé comme suit :

« § 1^{erbis}. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de ce délai, adapté proportionnellement au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué. »

Le début de la période de neuf ans ne peut pas être situé avant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}. »

4° A l'article 7, § 2, de la même section, les mots « Dans les mêmes délais » sont remplacés par les mots « A tout moment ».

Art. 10

L'article 8 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 8. — Les parties peuvent convenir par écrit lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pen-

Art. 9

1° Artikel 7, § 1, derde lid, van dezelfde afdeling, wordt gewijzigd als volgt : « Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid. »

2° Artikel 7, § 1, wordt aangevuld met het volgende lid :

« In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien. »

3° In artikel 7 wordt een § 1^{bis} ingevoegd luidend als volgt :

« § 1^{bis}. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de eisbare huurprijs bij het begin van de negenjarige periode, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen. »

Het begin van de negenjarige periode kan niet gelegen zijn voor de datum van inwerkingtreding van deze wet.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst herleidt de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid. »

4° In artikel 7, § 2, van dezelfde afdeling, worden de woorden « Binnen dezelfde termijn kan iedere partij » vervangen door de woorden « Iedere partij kan op ieder tijdstip ».

Art. 10

Artikel 8 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 8. — De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die eigenlijk door de verhuurder moeten worden verricht. Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelen.

In dit geval kan van artikel 2 worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werkzaamheden er toe strekken het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dit artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang voor de werken binnen een

dant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation ».

Art. 11

A l'article 9, alinéa 1^{er} de la même section, les mots « à la date de la passation de l'acte authentique, » sont insérés entre les mots « du bailleur » et « même si »

A l'article 9, alinéa 2 de la même section, les mots « la transcription de l'acte authentique » sont remplacés par les mots « la date de la passation de l'acte authentique ».

Art. 12

A l'article 10 de la même section, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3 :

« Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer tel qu'il est prescrit à l'alinéa précédent, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci. Ces intérêts sont capitalisés. A partir de la mise en demeure par le preneur, le bailleur lui devra les intérêts au taux légal sur le montant de la garantie ».

Art. 13

L'article 14, § 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer est complété par l'alinéa suivant :

« Les baux à vie, conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, sont assimilés aux baux écrits à durée déterminée ».

Art. 14

Dans la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, contenant les règles particulières aux baux commerciaux, il est inséré un article 11bis, rédigé comme suit :

« Si son bail ne le lui interdit pas, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par les dispositions de la section II, chapitre II, titre VIII du livre III du Code civil qui règle le bail de la résidence principale du preneur, et notamment par celles des alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, sous réserve des dispositions suivantes.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir. Si le preneur obtient le renouvel-

redelijk tijdstip is bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren.

Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak. »

Art. 11

In artikel 9, eerste lid, van dezelfde afdeling worden tussen de woorden « van de verhuurder » en « zelfs indien » de woorden « op de datum van het verlijden van de authentieke akte, » ingevoegd.

In artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling worden de woorden « vanaf de overschrijving van de authentieke akte » vervangen door de woorden « van de datum van het verlijden van de authentieke akte ».

Art. 12

In artikel 10 van dezelfde afdeling wordt tussen het tweede en het derde lid het volgende lid ingevoegd :

« Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen zoals bepaald in het vorige lid, dan is hij aan de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan. Deze intrest wordt gekapitaliseerd. Vanaf de ingebrekestelling door de huurder is de verhuurder de wettelijke interest op het bedrag van de waarborg aan hem verschuldigd ».

Art. 13

Artikel 14, § 2, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, wordt aangevuld met het volgende lid :

« De huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet, worden gelijkgesteld met schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur ».

Art. 14

In afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, houdende de regels betreffende de handelshuur in het bijzonder wordt een artikel 11bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Indien zijn huurovereenkomst het hem niet verbiedt kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. De onderlinge rechten en verplichtingen van de hoofdhuurder en de onderhuurder worden geregeld door de bepalingen van de afdeling II, hoofdstuk II, titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek die de huur van de hoofdverblijfplaats van de huurder reglementeert, met inbegrip van de bepalingen van de leden 3 tot en met 7 van artikel 4, § 2, onder voorbehoud van de volgende bepalingen.

De duur van de onderverhuring kan nooit langer zijn dan de resterende duur van de hoofdhuurovereenkomst.

lement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1^{er}, le sous-locataire en bénéfice dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2. »

Art. 15

Les dispositions des articles 4, 7, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 9, 4°, 12, 13 et 14 sont applicables aux contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi. L'article 7, 8° est applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la présente loi. Les dispositions de l'article 7, 7° et 10° sont applicables aux congés donnés après l'entrée en vigueur de la présente loi. L'article 11 est applicable en cas de transfert de propriété survenu après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handels-huurovereenkomst bekomt overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder hiervan voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan de rechtstreekse rechten, voorzien in de artikelen 11 en 14, tweede lid, nochtans niet inroepen in zijn voordeel tegenover de verhuurder. »

Art. 15

De bepalingen van de artikelen 4, 7, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 9, 4°, 12, 13 en 14 zijn van toepassing op de overeenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet. Artikel 7, 8° is van toepassing op de korte duur overeenkomsten die gesloten, verlengd of vernieuwd worden na de inwerkingtreding van deze wet. De bepalingen van artikel 7, 7° en 10° zijn van toepassing op opzeggingen gegeven na de inwerkingtreding van deze wet. Artikel 11 is van toepassing wanneer de eigendomsoverdracht plaatsvindt na de inwerkingtreding van deze wet.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 16 juillet 1996, d'une demande d'avis sur un projet de loi « modifiant certaines dispositions en matière de baux », a donné le 23 septembre 1996 l'avis suivant :

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Art. 2

Il résulte du texte en projet, et il a été confirmé par les délégués du ministre, que la seule portée réelle de la disposition en projet consiste à énoncer la règle suivant laquelle l'adaptation du loyer au coût de la vie prévue par l'article 6 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil n'est pas due si le contrat de bail relatif à la résidence principale du preneur n'a pas été conclu par écrit.

A cette fin, plutôt que de modifier l'article 1714 du Code civil, mieux vaut compléter l'article 6 de la section II en y insérant la règle envisagée.

Art. 3

1. Plutôt que d'insérer un nouvel alinéa 3 dans l'article 1717 du Code civil, mieux vaut ajouter une seconde phrase à l'alinéa 2 de cet article. Il est proposé de rédiger cette phrase comme suit :

« Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin ».

2. A la suite des modifications apportées à l'alinéa 2 de l'article 1717 du Code civil, il convient, dans l'alinéa 3 du même article, de remplacer le mot « Il » par les mots « Le preneur ».

Art. 5

1. L'article 1^{er} de la section II gagnerait en clarté s'il y était inséré un paragraphe nouveau déterminant les diverses catégories de contrats auxquelles s'applique cette section en cas de sous-location d'un bien.

C'est dans ce paragraphe nouveau que sera insérée la disposition en projet.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 16 juli 1996 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten », heeft op 23 september 1996 het volgend advies gegeven :

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Art. 2

Uit de ontworpen tekst blijkt — zoals door de gemachtigden van de minister trouwens is bevestigd — dat de enige werkelijke draagwijdte van de ontworpen bepaling erin bestaat als regel te stellen dat de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, bepaald in artikel 6 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek niet verschuldigd is indien de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder niet bij geschrift is gesloten.

Te dien einde zou het beter zijn artikel 6 van afdeling II aan te vullen door de voorgenomen regel erin op te nemen, veleer dan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen.

Art. 3

1. Veeleer dan in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek een nieuw derde lid in te voegen, zou het beter zijn in het tweede lid van dit artikel een tweede zin toe te voegen. Voorgesteld wordt die zin aldus te stellen :

« Indien de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, kan deze het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen minder begoed zijn of zich in een behartigenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren ».

2. Als gevolg van de wijzigingen aangebracht in het tweede lid van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek moet in het derde lid van datzelfde artikel het woord « Hij » vervangen worden door de woorden « De huurder ».

Art. 5

1. Artikel 1 van afdeling II zou bevattelijker zijn indien een nieuwe paragraaf wordt ingevoegd die de verschillende categorieën overeenkomsten bepaalt waarop deze afdeling in geval van onderverhuring van een goed toepasselijk is.

De ontworpen bepaling moet alsdan in deze nieuwe paragraaf worden ingevoegd.

2. S'il est donné suite à l'observation n° 1 relative à l'article 3, la référence à l'article 1717, alinéa 3, sera remplacée par une référence à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase.

La même observation vaut pour l'article 8 du projet.

Art. 6

1. La disposition en projet complète l'article 2 de la section II par un alinéa 3, chargeant le Roi de fixer les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité dont fait état l'alinéa 1^{er} du même article.

Le ministre de la Justice demande spécialement au Conseil d'Etat d'examiner si cette disposition a pour objet une matière relevant de la compétence de l'autorité fédérale.

Il est vrai que les Régions sont compétentes, au titre des attributions qui sont les leurs en matière de logement⁽¹⁾, pour fixer des normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des logements⁽²⁾⁽³⁾.

Cette compétence des Régions ne porte, toutefois, pas atteinte à la compétence de l'autorité fédérale pour régler les relations contractuelles qui se nouent entre le preneur et le bailleur en cas de location d'un bien, y compris lorsque ces relations concernent un bien qui est affecté au logement du preneur. Le bail à loyer constitue, en effet, une matière relevant des compétences résiduelles de l'Etat.

Au titre de ses attributions en vue de régler la matière du bail à loyer, l'autorité fédérale est compétente pour imposer au bailleur des obligations relatives à l'état du bien loué, c'est-à-dire à son obligation de délivrance, et notamment, d'une part, pour poser la règle, déjà énoncée par l'article 2 de la section II, selon laquelle le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et, d'autre part, pour limiter le pouvoir du juge d'apprécier le contenu de telles exigences, en arrêtant les conditions minimales de conformité d'un bien à celles-ci.

Pareilles dispositions ne méconnaissent pas la compétence des régions en matière de logement, puisqu'elles contiennent des règles de droit civil, propres aux relations entre le bailleur et le preneur, et autonomes par rapport aux dispositions que prennent ou que pourraient prendre

⁽¹⁾ Selon l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les Régions sont compétentes, « en ce qui concerne le logement », pour « le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propriété et la salubrité publiques ».

⁽²⁾ Voir, en ce sens, l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet devenu l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés (Doc. CRB, A-174/1-91/92, p. 17).

⁽³⁾ Au sujet des normes assurant la protection des logements contre l'incendie, la Cour d'arbitrage a toutefois considéré que les Régions étaient seulement compétentes pour régler les aspects de cette protection qui sont spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation, c'est-à-dire pour adapter et compléter les normes de base arrêtées par l'Etat, sans mettre celles-ci en péril (arrêt n° 49 du 10 mars 1988).

2. Indien wordt ingegaan op de opmerking n° 1 in verband met artikel 3, moet de verwijzing naar artikel 1717, derde lid, vervangen worden door een verwijzing naar artikel 1717, tweede lid, tweede zin.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 8 van het ontwerp.

Art. 6

1. De ontworpen bepaling vult artikel 2 van afdeling II aan met een derde lid, dat de Koning opdraagt de voorwaarden vast te stellen waaraan ten minste voldaan moet worden opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waarvan sprake is in het eerste lid van datzelfde artikel.

De Minister van Justitie vraagt de Raad van State inzonderheid te onderzoeken of deze bepaling een aangelegenheid betreft die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort.

De Gewesten kunnen op grond van hun bevoegdheden inzake huisvesting⁽¹⁾ normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de woningen vaststellen⁽²⁾⁽³⁾.

Die gewestbevoegdheid doet evenwel geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, ook wanneer die betrekkingen een goed betreffen dat bestemd is voor de huisvesting van de huurder. De huurovereenkomsten vormen immers een aangelegenheid die tot de restbevoegdheden van de Staat behoort.

De federale overheid is, op grond van haar bevoegdheid om de aangelegenheid van de huurovereenkomsten te regelen, bevoegd om de verhuurder verplichtingen op te leggen die verband houden met de staat van het gehuurde goed, dit wil zeggen met diens « verplichting om te leven », en inzonderheid om enerzijds de regel vast te leggen die reeds vervat is in artikel 2 van afdeling II, volgens welke het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, en anderzijds om de bevoegdheid van de rechter te beperken om de inhoud van zulke vereisten te beordelen, door de minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten te bepalen.

Zulke bepalingen zijn niet strijdig met de bevoegdheid van de gewesten op het gebied van de huisvesting, daar ze burgerrechtelijke regels bevatten die eigen zijn aan de betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder en die los staan van de bepalingen die de gewesten vaststellen of

⁽¹⁾ Volgens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn de Gewesten « wat de huisvesting betreft » bevoegd voor « de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid ».

⁽²⁾ Zie in die zin het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State over het voorontwerp dat de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen is geworden (Gedr. St. BHR, A-174/1-91/92, blz. 17).

⁽³⁾ In verband met de normen inzake de beveiliging van woningen tegen brand heeft het Arbitragehof evenwel beschouwd dat alleen de Gewesten bevoegd zijn om de aspecten van brandbeveiliging te regelen die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, dit wil zeggen om de door de Staat vastgestelde basisnormen aan te passen en aan te vullen, zonder die aan te tasten (arrest n° 49 van 10 maart 1988).

les régions pour assurer la qualité des logements situés sur leur territoire⁽¹⁾.

En outre, l'autorité fédérale n'entrave pas la mise en œuvre, par les régions, de leurs compétences en matière de logement, dès lors que, d'une part, elle se borne à imposer des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des biens loués et à fixer seulement des conditions minimales de conformité d'un bien à ces exigences, et que, d'autre part, elle ne touche pas au régime des sanctions qui s'attachent à la méconnaissance des dispositions régionales, et notamment des sanctions de nature civile qu'il appartient au juge de prononcer, en application du droit commun, en cas de violation de ces dispositions⁽²⁾.

En conséquence, l'alinéa 3 en projet de l'article 2 de la section II entre dans la compétence de l'autorité fédérale.

Pour le surplus, cette disposition n'appelle pas d'observation.

2. Dans le texte français de l'article 2 de la section II, on remplacera le mot « résolution » par le mot « résiliation ».

Art. 7

1. Il est proposé de rédiger comme suit la seconde phrase en projet de l'article 3, § 2, alinéa 1^{er}, de la section II :

« Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. »

2. Il est proposé de rédiger comme suit la dernière phrase en projet de l'article 3, § 2, alinéa 2, de la section II :

« Cette action doit être intentée, à peine de déchéance, au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. »

3. La disposition que les auteurs du projet suggèrent d'ajouter à l'article 3, § 3, alinéa 1^{er}, troisième tiret, de la section II, trouverait mieux sa place dans un alinéa distinct, inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 de l'article 3, § 3.

En outre, de l'accord des délégués du ministre, il est proposé de remplacer les mots « en raison des travaux » par les mots « en vue d'assurer le bon déroulement des travaux ».

⁽¹⁾ Sur l'autonomie du texte actuel de l'article 2 de la section II par rapport aux dispositions administratives en matière de logement, voir B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, De Boeck Université, 1995, n° 99.

⁽²⁾ Sur les sanctions civiles applicables dans les cas où un bien est mis en location sans le permis que requiert l'ordonnance précitée de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 1993 ou le décret de la Région wallonne du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, lire M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'état du bien loué », dans *Le bail de résidence principale : 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, sous la direction de G. BENOIT, P. JADOUX et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *La Charte*, 1996, pp. 167 et suivantes, pp. 189 et 190.

kunnen vaststellen om de kwaliteit van de op hun grondgebied gelegen woningen te waarborgen⁽¹⁾.

Bovendien bemoeilijkt de federale overheid niet de uit-oefening, door de gewesten, van hun bevoegdheden inzake huisvesting, daar ze zich enerzijds ertoe beperkt elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de gehuurde goederen op te leggen en slechts minimumvooraarden van overeenstemming van een goed met die vereisten vast te stellen, en ze anderzijds niet raakt aan de regeling inzake de straffen die worden gesteld indien de gewestbepalingen worden overtreden, inzonderheid de straffen van burgerrechtelijke aard die overeenkomstig het gemene recht door de rechter moeten worden uitgesproken indien die bepalingen worden geschonden⁽²⁾.

Het bepaalde in het ontworpen derde lid van artikel 2 van afdeling II behoort derhalve tot de bevoegdheid van de federale overheid.

Voorts behoren met betrekking tot deze bepaling geen opmerkingen te worden gemaakt.

2. In de Franse lezing van het ontworpen artikel 2, vierde lid, van afdeling II, vervangt men het woord « résolution » door het woord « résiliation ».

Art. 7

1. Voorgesteld wordt de ontworpen tweede zin van artikel 3, § 2, eerste lid, van afdeling II als volgt te stellen :

« Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzegging niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

2. Voorgesteld wordt de laatste ontworpen zin van artikel 3, § 2, tweede lid, van afdeling II als volgt te stellen :

« Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld. »

3. Het zou beter zijn de bepaling waarvan de stellers van het ontwerp voorstellen dat ze wordt toegevoegd aan artikel 3, § 3, eerste lid, derde streepje, van afdeling II, op te nemen in een onderscheiden lid, dat wordt ingevoegd tussen het eerste en het tweede lid van artikel 3, § 3.

Bovendien wordt in overleg met de gemachtigden van de minister voorgesteld de woorden « indien hij daartoe door de werkzaamheden wordt gedwongen » te vervangen door de woorden « met het oog op het goede verloop van de werkzaamheden ».

⁽¹⁾ In verband met het autonome karakter van de huidige tekst van artikel 2 van afdeling II ten aanzien van de bestuursrechtelijke bepalingen inzake huisvesting, zie B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, De Boeck Université, 1995, n° 99.

⁽²⁾ In verband met de burgerrechtelijke sancties toepasselijk wanneer een goed te huur wordt geboden zonder de vergunning vereist ingevolge de vooroemde ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 15 juli 1993 of ingevolge het decreet van het Waals Gewest van 6 april 1995 betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden, lees M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'état du bien loué », in *Le bail de résidence principale : 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, onder leiding van G. BENOIT, P. JADOUX en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Die Keure*, 1996, blz. 167 en volgende, blz. 189 en 190.

4. L'article 3, § 6, en projet, appelle les observations suivantes :

a) à l'alinéa 3, de l'accord des délégués du ministre, mieux vaut remplacer les mots « sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans » par les mots « sans que la durée totale de la location ne puisse excéder trois ans »;

b) dans l'alinéa 5, il est préférable de prévoir expressément que la règle selon laquelle le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans s'applique aussi dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties.

5. Au sujet de la troisième phrase de l'article 3, § 8, en projet, il y a lieu de relever qu'en permettant aux parties de convenir de l'application des paragraphes 3 et 4 du même article, le texte pourrait être interprété en ce sens que le droit de résiliation du bail que prévoient ces paragraphes peut seulement être mis en œuvre à l'expiration du premier et du deuxième triennats⁽¹⁾. Est-ce bien l'intention, alors que l'hypothèse à laquelle s'applique la disposition en projet est celle d'un bail conclu pour la vie du preneur ?

Le texte sera réexaminé à la lumière de cette observation.

Art. 9

1. On peut se demander si l'effectivité de la disposition qui est prévue par l'article 7, § 1^{er}*bis*, en projet ne risque pas d'être fort aléatoire, compte tenu de la difficulté de pouvoir déterminer de manière certaine tous les éléments qui sont à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

2. Tant à l'alinéa 1^{er} qu'à l'alinéa 3 de l'article 7, § 1^{er}*bis*, en projet, il est question d'une adaptation du loyer exigible proportionnellement au coût de la vie.

Le texte doit déterminer de quelle manière il y a lieu de procéder à cette adaptation.

3. Selon l'exposé des motifs, la notion de « circonstances nouvelles » au sens de l'article 7, § 1^{er}*bis*, alinéa 1^{er}, en projet n'inclut pas l'hypothèse d'une évolution générale du marché immobilier ou du marché locatif.

L'attention est attirée sur ce que, lors des travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il a été déclaré que l'évolution du marché pouvait constituer une circonstance nouvelle justifiant une hausse du loyer, au sens de l'article 7, § 1^{er}, de la section II⁽²⁾.

Il serait incohérent qu'une même notion soit comprise différemment, selon qu'il est fait application d'un paragraphe ou d'un autre du même article.

Il appartient aux auteurs du projet de réexaminer la question de la signification à donner à cette notion à la lumière de ce qui vient d'être dit, et d'adapter en conséquence soit les textes, soit l'exposé des motifs.

(1) A l'exception de l'hypothèse envisagée dans la seconde phrase en projet de l'article 3, § 3, alinéa 1^{er}, troisième tiret, de la section II.

(2) Doc. Ch., n° 1357/1-90/91, p. 21

4. Omrent het ontworpen artikel 3, § 6, dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

a) de gemachtigden van de minister zijn het ermee eens dat het beter zou zijn in het derde lid de woorden « zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden » te vervangen door de woorden « zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn »;

b) in het vijfde lid is het verkeerslijk uitdrukkelijk te stellen dat de regel volgens welke de huurovereenkomst geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, eveneens van toepassing is wanneer tussen dezelfde partijen een nieuwe overeenkomst wordt gesloten.

5. In verband met het ontworpen artikel 3, § 8, derde zin, valt op te merken dat de tekst, doordat deze de partijen de mogelijkheid biedt een regeling te treffen omtrent de toepassing van de paragrafen 3 en 4 van datzelfde artikel, aldus kan worden uitgelegd dat het recht van ontbinding van de overeenkomst waarin die paragrafen voorzien, alleen na het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan worden uitgeoefend⁽¹⁾. Is dit wel de bedoeling, daar de ontworpen bepaling toepassing vindt op het geval van een overeenkomst die de huurder voor het leven heeft gesloten ?

De tekst moet opnieuw worden onderzocht in het licht van deze opmerking.

Art. 9

1. De vraag rijst of de doelmatigheid van de bepaling opgenomen in het ontworpen artikel 7, § 1*bis*, niet zeer twijfelachtig is, gelet op de moeilijkheid om met zekerheid alle gegevens te kunnen bepalen die voor de toepassing van deze bepaling in aanmerking moeten worden genomen.

2. Zowel in het eerste als in het derde lid van het ontworpen artikel 7, § 1*bis*, is er sprake van een verhoudingsgewijze aanpassing van de eisbare huurprijs aan de kosten van levensonderhoud.

In de tekst moet worden bepaald hoe die aanpassing moet geschieden.

3. Volgens de memorie van toelichting wordt met het begrip « nieuwe omstandigheden » in de zin van het ontworpen artikel 7, § 1*bis*, eerste lid, niet een algemene evolutie van de immobiliën- of huurmarkt bedoeld.

Er wordt gewezen op het feit dat tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur verklaard is dat de evolutie van de markt een nieuwe omstandigheid kon vormen die een verhoging van de huurprijs wettigt in de zin van artikel 7, § 1, van afdeling II⁽²⁾.

Het zou getuigen van een gebrek aan samenhang indien eenzelfde begrip verschillend wordt opgevat naargelang de ene of de andere paragraaf van hetzelfde artikel toepassing vindt.

Het is aan de stellers van het ontwerp om opnieuw te onderzoeken welke betekenis in het licht van het vooreestaande moet worden gegeven aan dat begrip en om ofwel de teksten, ofwel de memorie van toelichting dienovereenkomstig aan te passen.

(1) Met uitzondering van het geval omschreven in de ontworpen tweede zin van artikel 3, § 3, eerste lid, derde streepje, van afdeling II.

(2) Gedr. St. Kamer, n° 1357/1-90/91, blz. 21.

4. L'alinéa 2 de l'article 7, § 1^{erbis}, en projet est une disposition transitoire.

Une telle disposition doit être insérée, non pas dans la section II, mais à la fin de la loi en projet.

Ceci permettra d'établir sans le moindre doute que, comme l'a confirmé le délégué du ministre, c'est la loi en projet, et non pas la loi précitée du 20 février 1991, qui constitue la « présente loi » visée par le texte.

Art. 10

1. Il y a une discordance entre le texte de l'article 8, alinéa 1^{er}, seconde phrase, en projet, dont il résulte que les parties sont tenues de fixer le délai dans lequel les travaux doivent être exécutés, et le passage de l'exposé des motifs selon lequel ces travaux doivent être réalisés « éventuellement dans un certain délai ».

Selon les délégués du ministre, l'intention des auteurs du texte est de prévoir l'obligation de déterminer un délai pour la réalisation des travaux.

L'exposé des motifs sera adapté en conséquence.

2. Comme en ont convenu les délégués du ministre, mieux vaut inverser l'ordre des alinéas 2 et 3 de l'article 8 en projet.

Art. 12

L'alinéa en projet serait mieux rédigé comme suit :

« Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie. Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, les intérêts sont capitalisés. ».

Art. 13

De l'accord des délégués du ministre, l'objectif poursuivi par les auteurs du projet serait plus adéquatement atteint par l'insertion, dans l'article 14 de la loi du 20 février 1991, d'un paragraphe 2^{bis}, rédigé comme suit :

« § 2^{bis}. Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi. ».

Art. 14

1. La seconde phrase de l'article 11^{bis}, alinéa 1^{er}, en projet gagnerait en clarté si la disposition prévoyant l'application des alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, de la section II était formulée en s'inspirant du texte de la seconde phrase de l'article 4, § 2^{bis}, en projet de la section II.

4. Het ontworpen artikel 7, § 1^{bis}, tweede lid, is een overgangsbepaling.

Zulk een bepaling moet aan het eind van de ontworpen wet worden ingevoegd, veeleer dan in afdeling II.

Aldus kan, zoals door de gemachtigde van de minister is bevestigd, zonder enige twijfel worden vastgesteld dat onder « deze wet » de ontworpen wet wordt bedoeld, doch niet de voornoemde wet van 20 februari 1991.

Art. 10

1. Er is een gebrek aan overeenstemming tussen de tekst van het ontworpen artikel 8, eerste lid, tweede zin, waaruit voortvloeit dat de partijen de termijn moeten vaststellen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd, en de passage in de memorie van toelichting volgens welke die werken « eventueel binnen een bepaalde termijn » moeten worden uitgevoerd.

Volgens de gemachtigden van de minister bestaat de bedoeling van de stellers van de tekst erin dat de verplichting wordt opgelegd om een termijn te bepalen voor de uitvoering van de werken.

De memorie van toelichting moet dienovereenkomstig worden aangepast.

2. De gemachtigden van de minister zijn het ermee eens dat de volgorde van het tweede en het derde lid van het ontworpen artikel 8 wordt omgekeerd.

Art. 12

Het zou beter zijn het ontworpen lid als volgt te stellen :

« Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen op de wijze bepaald in het tweede lid, is hij de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de verplichting na te komen die hem bij het tweede lid wordt opgelegd, zijn evenwel de wettelijke interesses op het bedrag van de waarborg verschuldigd. In de beide gevallen worden de interesses gekapitaliseerd. ».

Art. 13

De gemachtigden van de minister zijn het ermee eens dat het door de stellers van het ontwerp beoogde doel beter bereikt wordt indien in artikel 14 van de wet van 20 februari 1991 een paragraaf 2^{bis} wordt ingevoegd, luidende :

« § 2^{bis}. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet. ».

Art. 14

1. De tweede zin van het ontworpen artikel 11^{bis}, eerste lid, zou bevattelijker zijn indien de bepaling die voorziet in de toepassing van het derde tot het zevende lid van artikel 4, § 2, van afdeling II, geredigeerd wordt naar het voorbeeld van het ontworpen artikel 4, § 2^{bis}, tweede zin, van afdeling II.

2. La première phrase de l'article 11bis, alinéa 2, en projet est inutile, dès lors que le texte rend déjà applicable l'article 4, § 2, alinéa 3, de la section II.

3. La deuxième phrase de l'article 11bis, alinéa 2, en projet paraît difficilement compréhensible si le législateur n'adapte pas en même temps l'article 16, II, de la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, afin de tenir compte des cas particuliers de sous-location qu'envisage l'article 11bis en projet.

Art. 15

1. Le texte en projet gagnerait en clarté si le législateur désignait expressément les dispositions qui ne sont applicables qu'aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi.

2. Selon la troisième phrase, les dispositions de l'article 7, 7°, sont applicables aux congés donnés après l'entrée en vigueur de la loi en projet. Les délégués du gouvernement ont précisé qu'ils visaient par là le congé donné par le bailleur, et non celui que donne le preneur.

Le texte sera précisé en conséquence.

OBSERVATIONS FINALES

Art. 3

Mieux vaut rédiger le texte de la manière suivante :

« L'article 1717, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, est remplacé par la disposition suivante :

« Sans préjudice de l'article 11bis de la section IIbis du présent chapitre, ... (comme au projet) ».

Art. 4

Mieux vaut rédiger le liminaire comme suit :

« Art. 4. — L'article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 4, du même code, modifié ... : ».

La chambre était composée de

MM. :

J.-J. STRYCKMANS, *président de la Chambre*;

Y. BOUCQUEY,
Y. KREINS, *conseillers d'Etat*;

J. DE GAVRE,
P. GOTTHOT, *assesseurs de la section de législation*;

Mme :

J. GIELISSEN, *greffier*.

Le rapport a été présenté par M. B. JADOT, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. X. DELGRANGE, référendaire adjoint.

2. De eerste zin van het ontworpen artikel 11bis, tweede lid, is overbodig, daar de tekst artikel 4, § 2, derde lid, van afdeling II reeds toepasselijk maakt.

3. De tweede zin van het ontworpen artikel 11bis, tweede lid, lijkt moeilijk verstaanbaar indien de wetgever niet tegelijkertijd artikel 16, II, van afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek aangepast teneinde rekening te houden met de bijzondere gevallen van onderverhuur waarin het ontworpen artikel 11bis voorziet.

Art. 15

1. De ontworpen tekst zou bevattelijker zijn indien de wetgever uitdrukkelijk de bepalingen aanwijst die alleen van toepassing zijn op de overeenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet.

2. Volgens de derde zin zijn de bepalingen van artikel 7, 7°, van toepassing op de opzeggingen gegeven na de inwerkingtreding van de ontworpen wet. De gemachtigden van de regering hebben erop gewezen dat daarmee de opzegging gegeven door de verhuurder bedoeld wordt, doch niet die welke door de huurder wordt gegeven.

De tekst moet dienovereenkomstig worden aangevuld.

SLOTOPMERKINGEN

Art. 3

Het zou beter zijn de tekst als volgt te stellen :

« Artikel 1717, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt vervangen als volgt :

« Onverminderd artikel 11bis van afdeling IIbis van dit hoofdstuk, kan de huurder ... onderverhuren opdat het voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats kan dienen ».

Art. 4

Het zou beter zijn de inleidende zin als volgt te stellen :

« Art. 4. — Artikel 1728bis, § 1, vierde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij ..., wordt vervangen als volgt : ».

De kamer was samengesteld uit

HH. :

J.-J. STRYCKMANS, *kamervoorzitter*;

Y. BOUCQUEY,
Y. KREINS, *staatsraden*;

J. DE GAVRE,
P. GOTTHOT, *assessoren van de afdeling wetgeving*;

Mevr. :

J. GIELISSEN, *griffier*.

Het verslag werd uitgebracht door de heer B. JADOT, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. X. DELGRANGE, adjunct-referendaris.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le Greffier,

J. GIELISSEN

Le Président,

J.-J. STRYCKMANS

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.-J. STRYCKMANS.

De Griffier,

J. GIELISSEN

De Voorzitter,

J.-J. STRYCKMANS

PROJET DE LOI

ALBERT II, ROI DES BELGES

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice est chargé de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives, et de déposer, à la Chambre des représentants, le projet de loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

Art. 2

§ 1^{er}. L'article 1717, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, est remplacé par la disposition suivante :

« Sans préjudice de l'article 11bis de la section IIbis du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire. »

§ 2. L'article 1717, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, est complété comme suit :

« Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. »

§ 3. Dans l'article 1717, alinéa 3, du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, le mot « Il » est remplacé par les mots « Le preneur ».

WETSONTWERP

ALBERT II, KONING DER BELGEN

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Justitie is gelast het wetsontwerp, waarvan de tekst hierna volgt, in Onze Naam bij de Wetgevende Kamers voor te leggen en bij de Kamer van volksvertegenwoordigers in te dienen :

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid zoals bepaald in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

§ 1. Artikel 1717, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Onverminderd artikel 11bis van de afdeling IIbis van dit hoofdstuk, kan de huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen. »

§ 2. Artikel 1717, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt aangevuld als volgt :

« Indien de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met sociaal oogmerk, kan deze het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen minder begoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren. »

§ 3. In artikel 1717, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt het woord « Hij » vervangen door de woorden « De huurder ».

Art. 3

L'article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 4, du même Code, modifié par l'arrêté royal du 24 décembre 1993, est remplacé par la disposition suivante :

« Le nouvel indice est l'indice calculé et nommé à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. »

Art. 4

A l'article 1^{er}, § 1^{er} de la section II, du livre III, titre VIII, chapitre II, du même Code, insérée par la loi du 20 février 1991, il est inséré un § 1^{erbis}, rédigé comme suit :

« § 1^{erbis}. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, § 2bis. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section. »

Art. 5

L'article 2 de la même section est complété par les alinéas suivants :

« Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1^{er}.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer. »

Art. 6

A l'article 3 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1° Le § 2, premier alinéa, est complété par ce qui suit :

« Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. »

2° Le § 2, deuxième alinéa, est complété par ce qui suit :

« A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit

Art. 3

Artikel 1728bis, § 1, vierde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 24 december 1993, wordt vervangen als volgt :

« Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

Art. 4

In artikel 1, § 1, van afdeling II, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een § 1bis ingevoegd, luidend als volgt :

« § 1bis. Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in de tweede zin van artikel 1717, tweede lid, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2bis. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling. »

Art. 5

Artikel 2 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met de volgende leden :

« De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste moet voldaan zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan. »

Art. 6

In artikel 3 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Paragraaf 2, eerste lid, wordt aangevuld als volgt :

« Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzegging niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

2° Paragraaf 2, tweede lid, wordt aangevuld als volgt :

« Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder

accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. »

3° Le § 2, troisième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. »

4° Le § 2 est complété par l'alinéa suivant :

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

5° Au § 3, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année. »

6° Le § 3, troisième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. »

7° Le § 5 est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. »

8° Le § 6 est remplacé par la disposition suivante :

« § 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou

moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld. »

3° In paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door de volgende bepaling :

« Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of, in geval van verlenging, na de terugkeer van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. »

4° Paragraaf 2 wordt aangevuld met het volgend lid :

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

5° In § 3 wordt een nieuw lid ingevoegd tussen het eerste en het tweede lid, luidend als volgt :

« Met het oog op het goede verloop van de werkzaamheden kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw op ieder tijdstip verschillende huurovereenkomsten beëindigen, mits inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd. »

6° Paragraaf 3, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of, in geval van verlenging, na de terugkeer van het goed door de huurder. »

7° Paragraaf 5 wordt aangevuld met het volgende lid :

« Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen mits inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. »

8° Paragraaf 6 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5 van dit artikel.

Zij kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstente-

si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre le mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5 du présent article. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7. »

9° Il est inséré un § 8, rédigé comme suit :

« § 8. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 du présent article à moins que les parties n'en disposent autrement. »

10° Il est inséré un paragraphe 9, rédigé comme suit :

« § 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. »

Art. 7

A l'article 4 de la même section est inseré un paragraphe 2bis rédigé comme suit :

« § 2bis. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes juridiques qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location. »

Art. 8

L'article 6, premier alinéa, de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. »

nis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van dit artikel. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7. »

9° Een paragraaf 8 wordt ingevoegd, luidend als volgt:

« § 8. In afwijking van § 1 kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor het leven van de huurder. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot en met 4 van dit artikel, tenzij partijen anders overeenkomen. »

10° Een paragraaf 9 wordt ingevoegd, luidend als volgt :

« § 9. In alle gevallen waarin een opzegging op ieder tijdstip kan worden gegeven, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gegeven. »

Art. 7

In artikel 4 van dezelfde afdeling wordt een § 2bis ingevoegd, luidend als volgt :

« § 2bis. Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bedoeld in artikel 1717, tweede zin van het tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing. »

Art. 8

Artikel 6, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. »

Art. 9

1° L'article 7, § 1^{er}, alinéa 3, de la même section, est complété comme suit :

« à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa premier. »

2° L'article 7, § 1^{er}, de la même section est complété par l'alinéa suivant :

« Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer ».

3° A l'article 7 de la même section est inséré un paragraphe 1^{erbis} rédigé comme suit :

« § 1^{erbis}. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de ce délai, adapté proportionnellement au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédent le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédent le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années. »

4° A l'article 7, § 2, de la même section, les mots « Dans les mêmes délais » sont remplacés par les mots « A tout moment ».

Art. 10

L'article 8 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

Art. 9

1° Artikel 7, § 1, derde lid, van dezelfde afdeling, wordt gewijzigd als volgt :

« Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid. »

2° Artikel 7, § 1, van dezelfde afdeling wordt aangevuld met het volgende lid :

« In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien. »

3° In artikel 7 van dezelfde afdeling wordt een § 1^{bis} ingevoegd luidend als volgt :

« § 1^{bis}. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de eisbare huurprijs bij het begin van de negenjarige periode, propotioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst herleidt de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, propotioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De propotioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt : basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode. »

4° In artikel 7, § 2, van dezelfde afdeling, worden de woorden « Binnen dezelfde termijn kan iedere partij » vervangen door de woorden « Iedere partij kan op ieder tijdstip ».

Art. 10

Artikel 8 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 8. — Les parties peuvent convenir par écrit lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation. »

Art. 11

A l'article 9, alinéa 1^{er} de la même section, les mots « à la date de la passation de l'acte authentique », sont insérés entre les mots « du bailleur » et « même si ».

A l'article 9, alinéa 2 de la même section, les mots « la transcription de l'acte authentique » sont remplacés par les mots « la date de la passation de l'acte authentique ».

Art. 12

A l'article 10 de la même section, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3 :

« Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts-ci sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie. »

« Art. 8. — De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die eigenlijk door de verhuurder moeten worden verricht. Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd.

In dit geval kan van artikel 2 worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werkzaamheden er toe strekken het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dit artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang voor de werken binnen een redelijk tijdstip is bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelen.

Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak. »

Art. 11

In artikel 9, eerste lid, van dezelfde afdeling worden tussen de woorden « van de verhuurder » en « zelfs indien » de woorden « op de datum van het verlijden van de authentieke akte, » ingevoegd.

In artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling worden de woorden « vanaf de overschrijving van de authentieke akte » vervangen door de woorden « van de datum van het verlijden van de authentieke akte ».

Art. 12

In artikel 10 van dezelfde afdeling wordt tussen het tweede en het derde lid het volgende lid ingevoegd :

« Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen op de wijze bepaald in het tweede lid, is hij de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan.

Deze intrest wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de verplichting na te komen die hem bij het tweede lid wordt opgelegd, zijn evenwel de wettelijke intresten op het bedrag van de waarborg verschuldigd. »

Art. 13

A l'article 14 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il est inséré un paragraphe 2bis rédigé comme suit :

« § 2bis. Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi. ».

Art. 14

Dans la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, contenant les règles particulières aux baux commerciaux, il est inséré un article 11bis, rédigé comme suit :

« Art. 11bis. — Si son bail ne le lui interdit pas, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont applicables à cette sous-location, sous réserve des dispositions suivantes.

Si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1^{er}, le sous-locataire en bénéfice dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2. »

Art. 15

Les dispositions des articles 2, 4, 5, 6, 1°, 9°, 7, 8, 9, 1°, 2°, 3° et 10 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de cette loi.

La période de neuf ans, prévue à l'article 9, 3° ne peut commencer avant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les dispositions des articles 3, 6, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 9, 4°, 12, 13 et 14 sont applicables aux contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6, 7° est applicable aux congés donnés par le bailleur après l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6, 8° est applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6, 10° est applicable aux congés donnés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 13

In artikel 14 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, wordt een nieuwe paragraaf 2bis ingevoegd, luidend als volgt :

« § 2bis. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet. ».

Art. 14

In afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, houdende de regels betreffende de handelshuur in het bijzonder, wordt een artikel 11bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 11bis. — Indien zijn huurovereenkomst het hem niet verbiedt kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Het derde tot zevende lid van artikel 4, § 2, van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen.

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst bekomt overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder hiervan voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan de rechtstreekse rechten, voorzien in de artikels 11 en 14, tweede lid, nochtans niet inroepen in zijn voordeel tegenover de verhuurder. »

Art. 15

De bepalingen van de artikelen 2, 4, 5, 6, 1°, 9°, 7, 8, 9, 1°, 2°, 3° en 10 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van deze wet.

De periode van negen jaar, vermeld in artikel 9, 3°, kan maar een aanvang nemen na de inwerkingtreding van deze wet.

De bepalingen van de artikelen 3, 6, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 9, 4°, 12, 13 en 14 zijn van toepassing op de overeenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet.

De bepalingen van artikel 6, 7° zijn van toepassing op de opzeggingen van de verhuurder gegeven na de inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 6, 8° is van toepassing op de korte duur overeenkomsten die gesloten, verlengd of vernieuwd worden na de inwerkingtreding van deze wet.

De bepalingen van artikel 6, 10° zijn van toepassing op de opzeggingen gegeven na de inwerkingtreding van deze wet.

L'article 11 est applicable en cas de transfert de propriété survenu après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Donné à Bruxelles, le 7 octobre 1996.

ALBERT

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

S. DE CLERCK

Artikel 11 is van toepassing wanneer de eigendomsoverdracht plaatsvindt na de inwerkingtreding van deze wet.

Gegeven te Brussel, 7 oktober 1996.

ALBERT

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Justitie,

S. DE CLERCK