
**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

12 NOVEMBRE 1996

PROJET DE LOI

**modifiant certaines dispositions
en matière de baux**

AMENDEMENTS

N° 22 DE M. LOZIE

Art. 5

**Dans le texte proposé, remplacer l'alinéa 2
par ce qui suit :**

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

N° 23 DE M. LOZIE

Art. 6

**Faire précéder le 1° par la disposition sui-
vante :**

« 1° Le § 1^{er} est remplacé par la disposition sui-
vante :

« § 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé
conclu pour une durée indéterminée. Il ne peut pren-

Voir :

- 717 - 96 / 97 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 et 3 : Amendements.

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

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

12 NOVEMBER 1996

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

N° 22 VAN DE HEER LOZIE

Art. 5

**In de voorgestelde tekst, het tweede lid ver-
vangen door wat volgt :**

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

N° 23 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

**Het 1° doen voorafgaan door de volgende be-
paling :**

« 1° Paragraaf 1 wordt vervangen door de volgen-
de bepaling :

« § 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1
wordt geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde

Zie :

- 717 - 96 / 97 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 en 3 : Amendementen.

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

dre fin que moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties pour les motifs et dans les conditions définies par la présente section. » ».

N° 24 DE M. LOZIE

Art. 6

Remplacer le 1° par ce qui suit :

« Le § 2 est remplacé par la disposition suivante :

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

N° 25 DE M. LOZIE

Art. 6

Au 2°, remplacer le texte proposé par ce qui suit :

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

N° 26 DE M. LOZIE

Art. 6

Au 3°, remplacer le texte proposé par ce qui suit :

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

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

duur. Ze kan slechts worden beëindigd door middel van een opzegging die door een van beide partijen wordt betekend omwille van de redenen en onder de voorwaarden die in deze afdeling zijn bepaald. » ».

N° 24 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

Het 1° vervangen door wat volgt :

« Paragraaf 2 wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

N° 25 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

In het 2°, de voorgestelde tekst vervangen door wat volgt :

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

N° 26 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

In het 3°, de voorgestelde tekst vervangen door wat volgt :

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

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

N° 27 DE M. LOZIE

Art. 6

Au 4°, compléter le texte proposé par ce qui suit :

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

N° 28 DE M. LOZIE

Art. 6

Insérer un 3°bis (nouveau), libellé comme suit :

« 3°bis. Au § 2, l'alinéa 4 est remplacé par la disposition suivante :

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

N° 29 DE M. LOZIE

Art. 6

Remplacer le 5° par ce qui suit :

« 5° Le § 3, alinéas 1^{er} et 2, est remplacé par ce qui suit :

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

Les travaux projetés doivent remplir les conditions suivantes :

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

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

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

N° 27 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

In het 4°, de voorgestelde tekst aanvullen met wat volgt :

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

N° 28 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

Een 3°bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« 3°bis. In paragraaf 2 wordt het vierde lid vervangen door de volgende bepaling :

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

N° 29 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

Het 5° vervangen door wat volgt :

« 5° Paragraaf 3, eerste en tweede lid, wordt vervangen door wat volgt :

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

De geplande werkzaamheden moeten aan de volgende voorwaarden beantwoorden :

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

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

— meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed en in elk geval meer dan 500 000 frank ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is, uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werk-

d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

A peine de nullité, le bailleur communiquera au preneur, en même temps que le congé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise et, le cas échéant, le permis de bâtir. ».

N° 30 DE M. LOZIE

Art. 6

Au 6°, remplacer le texte proposé par ce qui suit :

« Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur. »

N° 31 DE M. LOZIE

Art. 6

Insérer un 6°bis (nouveau), libellé comme suit :

« 6°bis. Au § 3, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 5 et 6 :

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

N° 32 DE M. LOZIE

Art. 6

Insérer un 6°ter (nouveau), libellé comme suit :

« 6°ter. Le § 3 est complété par l'alinéa suivant :

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

zaamheden ongerief hebben, meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Op straffe van nietigheid moet de verhuurder aan de huurder, samen met de opzegging, kennis geven van ofwel een omstandig bestek, ofwel een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, ofwel een aannemingsovereenkomst, en, in voorkomend geval, de bouwvergunning. ».

N° 30 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

In het 6°, de voorgestelde tekst vervangen door wat volgt :

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

N° 31 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

Een 6°bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« 6°bis. In § 3 wordt een nieuw lid ingevoegd tussen het vijfde en het zesde lid, luidend als volgt :

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

N° 32 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

Een 6°ter (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« 6°ter. Paragraaf 3 wordt aangevuld met het volgende lid :

« De huurder die het goed heeft verlaten ten gevolge van een overeenkomstig het eerste lid betekende opzegging, heeft voorrang om het goed na de werkzaamheden opnieuw te huren. Indien het goed bestemd is om opnieuw te worden verhuurd, moet de verhuurder daartoe aan de huurder bij aangetekende brief een voorstel van huurovereenkomst meedelen, waarin het gehuurde goed wordt beschreven en het bedrag van de huurprijs en de begindatum van de huurovereenkomst, worden vermeld. Te rekenen vanaf de ontvangst van die toezending beschikt de huurder over een termijn van een maand om bij aangetekende brief zijn antwoord ter kennis te brengen. Zijn aanvaar-

équivalente à dix-huit mois de loyer et au minimum à 200 000 francs. » »

N° 33 DE M. LOZIE

Art. 6

Insérer un 6^oquater (nouveau), libellé comme suit :

« 6^oquater. Le § 4 est remplacé par la disposition suivante :

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

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

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

N° 34 DE M. LOZIE

Art. 6

Supprimer le 7^o.

N° 35 DE M. LOZIE

Art. 9

Faire précéder le 1^o par la disposition suivante :

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

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

ding van het voorstel stemt overeen met het sluiten van een huurovereenkomst. Wanneer de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, die vormvereiste niet naleeft, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur en minimaal 200 000 frank bedraagt. » »

N° 33 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

Een 6^oquater (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« 6^oquater. Paragraaf 4 wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

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

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

N° 34 VAN DE HEER LOZIE

Art. 6

Het 7^o weglaten.

N° 35 VAN DE HEER LOZIE

Art. 9

Het 1^o doen voorafgaan door de volgende bepaling :

« 1^o In artikel 7 van dezelfde afdeling, wordt vóór de eerste paragraaf de volgende paragraaf ingevoegd :

« § 1. Behalve indien het bewoonde goed nieuw is of voor het eerst te huur wordt aangeboden, of indien aan het gehuurde goed minder dan zes maanden voordien uitgebreide verbeteringswerken zijn uitgevoerd waarvan de kosten overeenstemmen met ten minste drie jaar huur, met een minimum van 500 000 frank, kan de huurder, binnen zes maanden na het betrekken van het goed de vrederechter verzoeken het bedrag van de overeengekomen huur te ver-

du bien et a été fixé en abusant de la situation ou de l'ignorance du preneur. » ».

N° 36 DE M. LOZIE

Art. 11

Remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

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

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

N° 37 DE M. LOZIE

Art. 12bis

Insérer un article 12bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 12bis. — L'article 11 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 11. — Lorsque le bail prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du préavis.

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

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

N° 38 DE M. LOZIE

Art. 15

Remplacer cet article par la disposition suivante :

minderen, wanneer die huur, rekening houdend met de staat van het goed, abnormaal hoog is en werd vastgesteld met misbruik van de situatie of de onwetendheid van de huurder. » ».

N° 36 VAN DE HEER LOZIE

Art. 11

Het tweede lid vervangen door wat volgt :

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

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

N° 37 VAN DE HEER LOZIE

Art. 12bis

Een artikel 12bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 12bis. — Artikel 11 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt :

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

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

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

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

N° 38 VAN DE HEER LOZIE

Art. 15

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 15. — § 1^{er}. Les préavis en cours, donnés en application de l'article 3, § 4 de la même section du même code, inséré par la loi du 20 février 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer sont réputés nonavenus.

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

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

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

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

« Art. 15. — § 1. De lopende opzeggingen, gegeven overeenkomstig artikel 3, § 4, van de dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, worden geacht niet te zijn gedaan.

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

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

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

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

F. LOZIE