

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

25 april 2008

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat
de huurovereenkomst van korte duur betreft**

(ingediend door de heren Servais
Verherstraeten en Raf Terwingen en
mevrouw Katrien Schryvers)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

25 avril 2008

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui
concerne le bail de courte durée**

(déposée par MM. Servais Verherstraeten et
Raf Terwingen et Mme Katrien Schryvers)

SAMENVATTING

De huurovereenkomst van korte duur biedt gedurende maximaal drie jaar een absolute woonzekerheid aan de huurder, maar plaatst hem voor problemen wanneer hij deze verbintenis vroegtijdig wenst te beëindigen.

De indieners stellen voor de opzeggingstermijn en -vergoeding van de huur van negen jaar in te voeren in geval een huurder een overeenkomst van korte duur wenst op te zeggen omdat hij naar een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor kan verhuizen.

RÉSUMÉ

Si le bail de courte durée offre une sécurité de logement absolue au preneur pendant trois ans au maximum, cette formule lui posera des problèmes s'il souhaite résilier cet engagement anticipativement.

Les auteurs proposent de prévoir l'application du congé et de l'indemnité de résiliation fixés pour ces baux dans le cas où un preneur souhaite résilier un contrat de courte durée parce qu'il peut occuper un logement d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale.

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V–N–VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a+VI.Pro	:	Socialistische partij anders - VlaamsProgressieven	
VB	:	Vlaams Belang	

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van het voorstel DOC 51 0257/001.

De wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten heeft de mogelijkheid opengelaten om in afwijking van het algemeen principe van de negenjarige duur kortlopende huurovereenkomsten van maximaal drie jaar te sluiten. Een dergelijke kortlopende huurovereenkomst moet schriftelijk worden opgemaakt en kan slechts worden opgezegd tegen het verstrijken van de overeengekomen duur, met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Partijen kunnen er om diverse redenen voor opteren om een kortlopende huurovereenkomst te sluiten. Iemand die de bedoeling heeft om slechts een jaar voor zijn werk in een bepaalde stad te verblijven kan uiteraard beter een kortlopende huurovereenkomst sluiten. Ook gezinnen die van plan zijn om binnen een afzienbare tijd een woning te kopen of te bouwen, doen er soms goed aan om voor dergelijke huurovereenkomsten te opteren. Daarnaast zijn verhuurders soms gebaat met huurovereenkomsten van korte duur omdat het hen de mogelijkheid geeft om gedurende drie jaar van een vaste huuropbrengst van hun onroerend goed verzekerd te zijn.

Een belangrijk kenmerk van deze kortlopende huurovereenkomsten is natuurlijk dat ze niet tussentijds opgezegd kunnen worden waardoor beide partijen er dikwijls gedurende drie jaar toe gebonden zijn om de huurovereenkomst na te leven. Een beëindiging in onderling overleg blijft in principe mogelijk. Vele verhuurders staan daar echter weigerachtig tegenover en eisen om praktische en financiële redenen dat de huurder de overeengekomen duur respecteert. De enige mogelijkheid die voor de huurder dan nog overblijft, is de huishuur niet langer te betalen waardoor de verhuurder zich genoodzaakt zal zien om de huurovereenkomst wegens wanprestatie en mits het betalen van een schadevergoeding door de vrederechter te laten verbreken.

De kortlopende huurovereenkomst biedt dus gedurende maximaal drie jaar een absolute woonzekerheid aan de huurder, maar zal hem voor veel problemen plaatsen wanneer hij om redenen die hij bij het sluiten van de huurovereenkomst niet kon voorzien deze verbintenis vroegtijdig wenst te beëindigen. Het kan hier om zeer diverse redenen gaan: de huurder wil naar een andere gemeente verhuizen, samenwonenden beëindigen hun relatie en verkiezen allebei een goedkopere huurwoning, de huurder verliest zijn werk en is niet meer in staat de huishuur te betalen enz.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cette proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition DOC 51 0257/001.

La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux a laissé ouverte la possibilité de conclure des baux de courte durée, d'une durée de trois ans au maximum, par dérogation au principe général qui veut qu'un bail dure neuf ans. Un tel bail de courte durée doit être établi par écrit et ne peut être résilié qu'à l'expiration de la durée convenue, moyennant congé de trois mois.

Pour des motifs divers, les parties peuvent choisir de conclure un bail de courte durée. Pour une personne qui, pour des raisons professionnelles, n'envisage de séjourner dans une ville déterminée que pendant un an, il est évidemment préférable de conclure un bail de courte durée. De même, les familles projetant d'acheter ou de construire une habitation à court terme ont parfois intérêt à opter pour un tel bail. Par ailleurs, les bailleurs trouvent parfois leur intérêt dans des baux de courte durée, parce que ceux-ci leur offrent la certitude, pendant une période de trois ans, que leur bien immobilier aura un rendement locatif.

Une caractéristique importante du bail de courte durée est évidemment qu'il ne peut être résilié anticipativement et que les deux parties sont souvent tenues de le respecter pendant trois ans. Une résiliation d'un commun accord reste, en principe, possible. De nombreux bailleurs y sont toutefois opposés et exigent, pour des raisons pratiques et d'ordre financier, que le preneur respecte la durée convenue. La seule possibilité restant pour le preneur est d'arrêter de payer le loyer, ce qui contraint le bailleur à faire résilier le bail par le juge de paix, moyennant paiement d'une indemnité, pour non-respect des obligations.

Si le bail de courte durée offre une sécurité de logement absolue au preneur pendant trois ans au maximum, cette formule lui posera aussi beaucoup de problèmes s'il souhaite résilier cet engagement anticipativement pour des motifs qu'il ne pouvait prévoir au moment de la conclusion du bail. Ces motifs peuvent être divers: le preneur désire s'installer dans une autre commune, des cohabitants mettent fin à leur relation et optent tous deux pour une location moins chère, le preneur perd son emploi et n'est plus en mesure d'acquitter le loyer, etc.

Een van de meest gegronde redenen om een kortlopende huurovereenkomst op te zeggen, is dat men ingeschreven is op de wachtlijst voor een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij en een dergelijke woning aangeboden krijgt. Mensen op zo'n wachtlijst beschikken per definitie over een beperkt inkomen. In de meeste gevallen zijn de wachtlijsten erg lang en is het onmogelijk om te voorspellen wanneer men een aanbod van de huisvestingsmaatschappij krijgt. In de praktijk beschikt de kandidaat-huurder meestal over een termijn van maximaal één maand om te beslissen of hij op het aanbod ingaat. Daarenboven heeft men slechts één keer het recht om een aanbod af te wijzen. Na een tweede weigering vervalt de inschrijving op de wachtlijst en wordt men na een eventuele hernieuwing van de inschrijving naar de laatste plaats op de wachtlijst verwezen.

Vanuit de wetenschap dat het voor veel kandidaat-huurders die van een vervangingsinkomen dienen rond te komen veel interessanter is om te huren op de sociale dan op de private huurmarkt, wordt voorgesteld om in de wet van 13 april 1997 voor deze categorie van huurders een uitzondering te maken en hen de mogelijkheid te geven hun kortlopende huurovereenkomst toch vroegtijdig op te zeggen.

Dezelfde redenering gaat op voor woningen van sociale verhuurkantoren die zich weliswaar op de private huurmarkt begeven maar die hun woningen per definitie tegen meer gunstige voorwaarden aan het door hen beoogde publiek aanbieden. Bij dergelijke sociale verhuurkantoren wordt er immers ook dikwijls gewerkt met wachtlijsten en is het voor de kandidaat-huurder bijna altijd onmogelijk om precies in te schatten wanneer hem een geschikte woning aangeboden zal worden. Ook kandidaat-huurders van een serviceflat of een bejaardenwoning worden geregeld geconfronteerd met wachttijden terwijl zij behoefte hebben aan zorgverstrekking. Ook zij kunnen genieten van de vroegtijdige opzegmogelijkheid van hun privéhuurcontract.

Omdat de huurovereenkomsten van negen jaar de algemene regel vormen, lijkt het logisch om de opzegtermijn en -vergoeding van deze overeenkomsten van toepassing te verklaren op de situatie waarbij een huurder een kortlopende overeenkomst wenst op te zeggen omdat hij naar een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor kan verhuizen. Op die manier beschikt de verhuurder over een termijn van drie maanden om een nieuwe huurder voor zijn woning te zoeken en heeft hij, naargelang van het moment waarop de vooropzeg vanwege de huurder eindigt, recht op één, twee of drie maanden schadevergoeding. De opzegvergoeding is niet verschuldigd wanneer het gehuurde goed onmiddellijk verhuurd wordt.

Une des raisons les plus valables de résilier un bail de courte durée pourra être invoquée par celui qui, figurant sur une liste d'attente d'une société de logements sociaux, se voit proposer une habitation sociale. Les personnes inscrites sur ces listes d'attente bénéficient, par définition, de revenus limités. Les listes d'attente étant, dans la plupart des cas, très longues, il est impossible de prévoir quand on recevra une proposition de la société de logement. Dans la pratique, le candidat locataire dispose en général d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser l'offre. Qui plus est, on ne peut refuser une offre qu'une seule fois. Celui qui refuse une deuxième fois est rayé de la liste d'attente et est renvoyé, à condition qu'il renouvelle son inscription, à la dernière place de la liste d'attente.

Étant donné qu'il est beaucoup plus intéressant pour bon nombre de candidats locataires qui ne disposent que d'un revenu de remplacement de louer une habitation sociale plutôt qu'un logement privé, il est proposé de prévoir, dans la loi du 13 avril 1997, une exception pour cette catégorie de locataires en leur permettant de mettre prématurément fin à leur bail de courte durée.

Le même raisonnement peut être tenu à l'égard des logements des agences immobilières sociales qui, bien qu'opérant sur le marché privé de la location, proposent leurs habitations à leur public cible, par définition, à des conditions plus avantageuses. Ces agences immobilières sociales établissent également souvent des listes d'attente, de sorte que le candidat locataire ne pourra pratiquement jamais prévoir quand précisément il se verra proposer un logement adéquat. Les candidats locataires d'une résidence-services ou d'une habitation pour personnes âgées sont également régulièrement confrontés à des délais d'attente alors qu'ils ont besoin de soins. Eux aussi peuvent bénéficier de la résiliation anticipée de leur bail privé.

Étant donné que les baux sont généralement conclus pour une durée de neuf ans, il paraît logique de prévoir l'application du congé et de l'indemnité de résiliation fixés pour ces baux dans le cas où preneur souhaite résilier un contrat de courte durée parce qu'il peut occuper un logement d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale. Le bailleur disposera ainsi d'un délai de trois mois pour chercher un nouveau preneur et aura droit, selon le moment où le congé donné par le preneur prend fin, à un, deux ou trois mois d'indemnité. L'indemnité de rupture n'est pas due lorsque le bien loué est immédiatement reloué.

Indien men zou opteren om een regeling zonder schadevergoeding uit te werken dan bestaat het gevaar dat eigenaars veel minder snel bereid zullen zijn om te verhuren aan huurders die ook reeds ingeschreven zijn op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor. Dat bezwaar weegt bij de hier voorgestelde regeling veel minder zwaar door.

Het voorstel is ten slotte ook perfect verenigbaar met het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel. Het doel van het voorstel kadert in de realisatie van het recht op een behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet) en kan bijgevolg moeilijk als ongeoorloofd of willekeurig bestempeld worden. Het al dan niet ingeschreven zijn op de wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor is een objectief onderscheid dat vanuit het doel zeker als relevant kan worden beschouwd. De voorgestelde maatregel is zeker ook evenredig met het doel van de bevordering van het recht op een behoorlijke huisvesting.

Servais VERHERSTRAETEN (CD&V – N-VA)
Raf TERWINGEN (CD&V – N-VA)
Katrien SCHRYVERS (CD&V – N-VA)

Si l'on instaurait un système ne prévoyant pas d'indemnité, les propriétaires pourraient en effet se montrer beaucoup plus réticents à donner leur bien en location à des preneurs déjà inscrits sur une liste d'attente d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale. Le système que nous proposons ne présente pas un tel inconvénient.

Enfin, la présente proposition est aussi parfaitement compatible avec le principe constitutionnel d'égalité. Elle tend en effet à concrétiser le droit à un logement décent (article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution), un objectif qui peut difficilement être qualifié d'illicite ou d'arbitraire. Le fait d'être inscrit ou non sur la liste d'attente d'une société de logement social ou d'une agence immobilière sociale constitue un critère objectif, qui peut assurément être considéré comme pertinent, eu égard au but poursuivi. La mesure proposée est aussi parfaitement conciliable avec la promotion du droit à un logement décent.

WETSVOORSTEL

 Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 3, § 6, vierde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en vervangen bij de wet van 13 april 1997, wordt aangevuld met de volgende zinnen:

«Zij kan bovendien, met inachtneming van de voorwaarden bedoeld in § 5, eerste en tweede lid, door de huurder worden beëindigd, wanneer hem een woning wordt aangeboden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de Société régionale wallonne du logement, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een door hen erkende maatschappij of door een vereniging of rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, derde lid. De huurder is in dat geval geen vergoeding verschuldigd wanneer het goed onmiddellijk weder verhuurd wordt na het verstrijken van de opzegtermijn.»

16 april 2008

Servais VERHERSTRAETEN (CD&V – N-VA)
 Raf TERWINGEN (CD&V – N-VA)
 Katrien SCHRYVERS (CD&V – N-VA)
 Mia DE SCHAMPHELAERE (CD&V – N-VA)
 Els DE RAMMELAERE (CD&V – N-VA)

PROPOSITION DE LOI

 Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 3, § 6, alinéa 4, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 et remplacé par la loi du 13 avril 1997, est complété par l'alinéa suivant:

«Il peut en outre y être mis fin par le preneur, moyennant le respect des conditions prévues au § 5, alinéas 1^{er} et 2, si un logement lui est proposé par la *Vlaamse Huisvestingsmaatschappij*, la Société régionale wallonne du logement, la Société du logement de la Région bruxelloise ou une société agréée par celles-ci ou par une association ou des personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 3. Le preneur ne doit dans ce cas pas payer d'indemnité lorsque le bien est immédiatement reloué après l'expiration du délai de préavis.»

16 avril 2008

BIJLAGE

ANNEXE

BASISTEKST

20 februari 1991

WET MET BETREKKING TOT HUISHUUR**Art. 3 Duur van de huurovereenkomst**

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk 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, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. 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. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, ingeval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

20 februari 1991

WET MET BETREKKING TOT HUISHUUR**Art. 3 Duur van de huurovereenkomst**

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk 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, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. 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. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, ingeval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde

TEXTE DE BASE

20 februari 1991

LOI SUR LES BAUX À LOYER

Art. 3. Durée du bail

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, son conjoint, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. 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.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. 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 délai de préavis.

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.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les

TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

20 februari 1991

LOI SUR LES BAUX À LOYER

Art. 3. Durée du bail

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, son conjoint, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. 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.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. 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 délai de préavis.

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.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les

termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

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

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede 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, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en; – meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

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

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.

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

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

termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

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

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede 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, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en; – meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

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

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.

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

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

conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

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

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et;– soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble des ces logements.

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.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

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.

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.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

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

conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

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

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et;– soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble des ces logements.

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.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

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.

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.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

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

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

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

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

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorig lid niet verschuldigd.

§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk 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.

Zij kan slechts eenmaal, 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.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

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

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

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorig lid niet verschuldigd.

§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk 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.

Zij kan slechts eenmaal, 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. **Zij kan bovendien, met inachtneming van de voorwaarden bedoeld in § 5, eerste en tweede lid, door de huurder worden beëindigd, wanneer hem een woning wordt aangeboden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de Société régionale wallonne du logement, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of een door hen erkende maatschappij of door een vereniging of rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, derde lid. De huurder is in dat geval geen vergoeding verschuldigd wanneer het goed onmiddellijk wederverhuurd wordt na het verstrijken van de opzegtermijn.¹**

¹ Art. 2: aanvulling.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

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

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

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

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.

§ 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut 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.

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.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

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

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

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

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.

§ 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut 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.

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. **Il peut en outre y être mis fin par le preneur, moyennant le respect des conditions prévues au § 5, alinéas 1^{er} et 2, si un logement lui est proposé par la Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, la Société régionale wallonne du logement, la Société du logement de la Région bruxelloise ou une société agréée par celles-ci ou par une association ou des personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 3. Le preneur ne doit dans ce cas pas payer d'indemnité lorsque le bien est immédiatement reloué après l'expiration du délai de prévis.¹**

¹ Art. 2: ajout.

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, 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. 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.

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.

§ 9. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

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, 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. 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.

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.

§ 9. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les 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. 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.

§ 7. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Par dérogation au § 1^{er}, un bail écrit peut être conclu 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 à moins que les parties n'en disposent autrement.

§ 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.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les 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. 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.

§ 7. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Par dérogation au § 1^{er}, un bail écrit peut être conclu 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 à moins que les parties n'en disposent autrement.

§ 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.