

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1992-1993

23 DECEMBER 1992

Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek houdende de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

(Ingediend door de heren Vaes en Lozie)

TOELICHTING

Ontwikkelingen sinds februari 1991

Na de tijdelijke wet van 1989 die de huurprijzen voor een jaar blokkeerde en waarbij de opzeggingen werden geschorst, heeft het Parlement in februari 1991 de definitieve wet op de huurovereenkomsten, de zogenaamde wet-Wathelet, aangenomen. De groenen hadden destijds heel wat kritiek op een aantal bepalingen van die wet en hebben die dan ook niet goedgekeurd.

Meer dan één jaar later kunnen de verenigingen die de dagelijkse moeilijkheden van nabij beleven, getuigen dat de wet inderdaad de ongewenste gevolgen heeft gegenereerd die wij toen al aan de kaak hebben gesteld (voornamelijk het mechanisme van opzegging zonder motivering en huurovereenkomsten met een korte looptijd, met de daarmee gepaard gaande uitzettingen en/of huurprijsverhogingen).

Die problemen zijn nog scherper aan de orde in Brussel, waar 70 pct. van de bevolking een woning

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1992-1993

23 DECEMBRE 1992

Proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

(Déposée par MM. Vaes et Lozie)

DEVELOPPEMENTS

Evolution du contexte depuis février 1991

Suite à la loi temporaire de décembre 1989 bloquant pour un an les loyers et suspendant les préavis, le Parlement a adopté en février 1991 la nouvelle loi définitive concernant les baux à loyers, dite loi Wathelet. Ecolo avait à l'époque vivement contesté certaines dispositions de cette loi et voté négativement.

Plus d'un an après, les associations proches des problèmes quotidiens peuvent témoigner, sur base de l'expérience, des effets pervers prévus et dénoncés à l'époque (principalement le mécanisme des congés sans motifs et des baux de courte durée, avec les expulsions et/ou hausses de loyers qui en découlent).

Ces problèmes sont plus aigus à Bruxelles, qui compte 70 p.c. de locataires et un niveau élevé des

huurt en de huurprijzen op een hoog peil liggen, maar ze blijken nu ook elders de kop op te steken en verder te ontaarden (Antwerpen, Namen, Aarlen,...)

Uit een recente studie van de F.T.U. (Fondation Travail Université) die de onderlinge band tussen het optreden van de overheid en het woonrecht toelicht, blijkt ten overvloede hoe in Brussel het beschikbaar inkomen en de prijs die betaald moet worden voor het betrekken van een woning steeds verder uit elkaar liggen.

Een dergelijke discrepantie geeft op haar beurt weer aanleiding tot een verkapte vorm van sociale uitsluiting, verpaupering, ontvolking van de steden. De nadelige gevolgen laten zich inderdaad niet alleen voelen bij marginale bevolkingsgroepen maar ook bij de gezinnen met een middelhoog inkomen (talrijke ongewenste gevolgen en hoge sociale kosten die verband houden met te dure huurwoningen).

Op het Forum van de F.G.T.B. in maart 1992 over het wonen werd eens te meer betoogd dat huurwoningen te duur waren en hoe moeilijk het was om een aan het inkomensniveau aangepaste woongelegenheid te vinden. Dat een dergelijke analyse in vakbondskringen leeft, heeft natuurlijk zijn belang voor het open-trekken van de solidariteit en de mogelijke druk van alle personen die efficiënter willen opkomen voor het woonrecht.

De regeringsverklaring van 9 maart 1992 is volkomen onbevredigend wat het woonrecht betreft. De wet-Wathelet wordt helemaal niet ter discussie gesteld en er is alleen sprake van de bedoeling om leegstaande gebouwen zwaarder te belasten, het misbruik van huurovereenkomsten voor korte duur tegen te gaan en de wet op de landloperij af te schaffen. De problematiek van de daklozen is een zeer actueel probleem en moet gezien worden in de ruimere context van de in moeilijkheden verkerende opvangtehuizen en het recht op woongelegenheid. Een aantal voorstellen van de Minister van Maatschappelijke Integratie om leegstaande gebouwen op te eisen voor het onderbrengen van daklozen, zijn onlangs door het Parlement aangenomen, maar het betreft hier slechts gedeeltelijke maatregelen. In de Senaat werd een omvattender voorstel ingediend dat beoogt leegstaande gebouwen te laten aanwenden door de overheid. Het voorstel werd door verschillende partijen medeondertekend (voorstel Desmedt c.s., Senaat, B.Z. 1991-1992, nr. 453-1, 14 juli 1992).

Omdat de wet pas sinds zo'n twee jaar wordt toegepast, is het moeilijk die aan de hand van de rechtspraak van de vrederechten te toetsen. In de eerste plaats omdat het voor velen een moeilijke keuze blijft om zich tot de rechtbank te wenden wanneer de bedragen waarover het gaat, nagenoeg overeenkomen met de aan de advocaten te spenderen bedragen, en in dit geval nog meer omdat men moet wachten tot het einde van de periode gedurende welke de eigen-

prix du logement, mais se révèlent et se développent ailleurs également (Anvers, Namur, Arlon,...).

La récente étude de la F.T.U. (Fondation Travail Université), évaluant les liens entre l'action publique et le droit au logement vient de montrer clairement l'évolution divergente à Bruxelles entre les revenus disponibles et le coût d'accès au logement.

Cette évolution divergente est devenue source diffuse d'exclusion sociale, de paupérisation, d'exode urbain. Et ces effets néfastes ne touchent pas que les marginaux, mais s'étendent aux ménages à revenus moyens (nombreux effets pervers et coûts sociaux liés à un système de logement trop cher).

Le Forum F.G.T.B. de mars 1992 sur le logement a lui aussi révélé les mêmes phénomènes de loyers chers et la difficulté de trouver un logement à un prix adapté au revenu. Cette conscience syndicale n'est pas sans importance pour élargir la solidarité et le pouvoir de pression de tous les acteurs voulant mieux défendre le droit au logement.

La déclaration gouvernementale du 9 mars 1992 est tout à fait insuffisante en matière de droit au logement: elle ne remet aucunement en cause la loi Wathelet et se contente de déclarer l'intention de taxer plus les immeubles vides, de réduire les abus de baux de courte durée et de supprimer la loi sur le vagabondage. Le problème des sans-abri est réel et s'insère dans le problème plus large des maisons d'accueil, qui sont en difficulté, et du droit au domicile. Certaines propositions du ministre de l'Intégration sociale visant la réquisition de logements vides pour loger les sans-abri ont été récemment adoptées au Parlement, mais restent très partielles. Une proposition plus générale de mobilisation des immeubles vides par les pouvoirs publics a été déposée au Sénat, cosignée par plusieurs partis (proposition Desmedt et consorts, Sénat, session extraordinaire 1991-1992, n° 453-1 du 14 juillet 1992).

Le fait que la loi nouvelle ne soit d'application que depuis presque deux ans rend encore difficile son évaluation à travers la jurisprudence des justices de paix. D'abord parce que le recours à la justice reste souvent un dilemme pour beaucoup, lorsque les montants en jeu sont quasi équivalents aux frais d'avocat à engager; plus spécifiquement en l'espèce, parce que les recours en justice fondés sur l'abus de motifs d'occupation personnelle ou de travaux ne peuvent s'exer-

naars hun verplichtingen moeten hebben nageleefd (het goed persoonlijk binnen het jaar en ten minste gedurende twee jaar betrekken of de werkzaamheden beëindigen binnen een termijn van 18 maanden), vóór men zich bij de rechter kan beroepen op misbruik van de eigenaar.

Daarnaast is het ook zo dat het uitzetten uit de woning of een betwisting over een verhoogde huur zelfs niet voor de rechter kan worden gebracht indien de overeenkomst rechtsgeldig werd gesloten voor een duur van minder dan drie jaar (naar verluidt zou het hier gaan om meer dan 40 pct. van de in Brussel nieuw gesloten huurovereenkomsten).

Een onderzoek van de reële toestand bevestigt alleen maar dat er een aantal factoren blijven bestaan die rechtstreeks of zijdelings een invloed uitoefenen op de ontwikkeling en de beheersing van de woonproblematiek:

1. De huurmarkt blijft ondoorzichtig. Een gebrek aan inzicht in de reële gegevens van de markt van huurwoningen belet dat een rationeel en ter zake aangepast beleid wordt uitgebouwd.

2. Weliswaar is er een verhoging van de overheidsmiddelen die in de sociale woningbouw worden geïnvesteerd, maar die blijven compleet ondermaats in verhouding tot de omvang van de vraag en de behoeften.

3. Ondanks het feit dat leegstaande en niet betrokken gebouwen door de gemeenten steeds zwaarder worden belast, blijft het aantal van die gebouwen nog veel te groot, wat een bevrozing inhoudt van het potentiële aanbod precies in die gebieden waar de sociale vraag het grootst is.

4. Vanwege het aanhouden van een groot verschil tussen het kadastraal inkomen 1990 en de werkelijke huurinkomsten leiden het niet doorvoeren van de kadastrale perequatie en het gebrek aan inzicht in de reële inkomsten uit onroerende goederen tot abnormale toestanden, onrecht en een ontegensprekelijke derving van inkomsten uit fiscaliteit op onroerende goederen. Ook andere aspecten van die fiscaliteit moeten worden aangepast in de zin van een vereenvoudiging zodat het gemakkelijker wordt woongelegenheden te vinden en de speculatieve druk afneemt.

Tegenover deze toestand, waarin een steeds grotere bevolkingsgroep het moeilijk heeft om zijn woonrecht te laten gelden, is het onze bedoeling de averechtse gevolgen van de wet-Wathelet bij te sturen, die uitzetting en huurprijsverhogingen via huurdersverloop in de hand werken. Via diverse voorstellen die al werden ingediend of in voorbereiding zijn, ligt het ook in onze bedoeling te komen tot een doorzichtige huurmarkt, het inschakelen van leegstaande gebouwen en een meer aangepaste vastgoedfiscaliteit.

cer qu'à la fin des délais à respecter par les propriétaires (occuper personnellement dans l'année et durant deux ans ou terminer les travaux dans les dix-huit mois).

En outre, l'éviction du logement ou la contestation de la hausse des loyers ne peut même pas être contestée en justice lorsque le bail a été légalement conclu pour une durée de moins de trois ans (ce serait devenu le cas de plus de 40 p.c. des nouveaux baux conclus à Bruxelles selon nos informations!).

L'observation de la réalité confirme encore la permanence de certains problèmes qui ont directement ou indirectement leur influence sur l'évolution et la maîtrise des problèmes du logement:

1. Le marché locatif reste opaque: l'absence de transparence des données réelles du marché des loyers empêche de développer une politique rationnelle et adaptée en la matière.

2. Les ressources publiques consacrées aux logements sociaux augmentent, mais restent marginales par rapport à l'ampleur des demandes et des besoins.

3. Malgré les taxes locales de plus en plus élevées, le chancre des immeubles vides et occupés reste beaucoup trop important, gelant une offre potentielle de logements dans les zones où précisément la demande sociale est la plus grande.

4. Vu le maintien d'une grande divergence entre les revenus cadastraux de 1990 et les revenus locatifs réels, l'absence de péréquation cadastrale et de connaissance des revenus réels de l'immobilier maintient des anomalies, des iniquités et un manque à gagner certain en matière de fiscalité immobilière. D'autres aspects de la fiscalité immobilière doivent aussi être aménagés pour simplifier, faciliter l'acquisition de logement et réduire les pressions spéculatives.

Nous voulons donc, face à cette situation où l'exercice du droit au logement devient fragile pour une part croissante de la population, corriger les mécanismes pervers de la loi Wathelet qui permettent les expulsions et facilitent les hausses de loyers par la rotation des locataires. Nous visons aussi, par diverses propositions déposées ou en cours d'élaboration, à créer un système de transparence du marché locatif, de mobilisation des immeubles vides et de fiscalité immobilière plus adaptée.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Een aantal wijzigingen van de bestaande wet van 20 februari 1991 lijken ons wezenlijk en prioritair, andere wijzigingen dan weer kunnen als nuttig en wenselijk worden beschouwd maar zijn veeleer van technische aard.

1. Wezenlijke wijzigingen

1.1. Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats, moet een overeenkomst van onbepaalde duur zijn. Er bestaan dus geen huurovereenkomsten meer van korte duur en evenmin overeenkomsten die na verloop van negen jaar automatisch aflopen. In principe beslist de huurder, mits een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen, dat hij aan de overeenkomst een einde maakt (wijziging van artikel 3, § 1).

1.2. Ten aanzien van de verhuurder wordt de mogelijkheid van opzegging zonder motivering afgeschaft, ook al gaat die gepaard met een vergoeding. Dit gaat gepaard met de dringende vernietiging van de lopende opzeggingen die zonder motivering werden gegeven (wijziging van artikel 3, § 4, en overgangsbepalingen van artikel 6). Dit voorstel valt samen met het voorstel van senator Erdman (Voorstel nr. 150-1 van 12 februari 1992).

Het betreft hier een cruciaal gegeven want gelet op de veralgemening van huurovereenkomsten van korte duur heeft die mogelijkheid tot gevolg dat men niet langer zeker is dat men de woning kan blijven betrekken of dat men overdreven huurverhogingen kan aanvechten. Zelfs de vrederechters staan machteloos tegenover dergelijke opzeggingen die volkomen wettig maar zonder opgave van redenen worden gegeven. In feite is de echte motivering maar al te vaak de wil om de huurprijzen te verhogen.

Huurprijsverhogingen zullen nu alleen nog mogelijk zijn met toepassing van artikel 7, dat de voorwaarden bepaalt waaronder de huurprijs en de lasten kunnen worden herzien.

1.3. Een opzegging om redenen van persoonlijke betrekking wordt beperkt tot verwanten in de tweede graad (niet langer de derde graad) en mag maar worden gegeven aan het einde van een driejaarlijkse periode (wijziging van artikel 3, § 2).

2. Aanvullende voorstellen

2.1. De positie van de huurder wordt in meer dan een opzicht verbeterd:

— Recht van voorrang om de woning opnieuw te betrekken na renovatiewerkzaamheden (toevoeging aan artikel 3, § 3). Voor veel mensen heeft de

EXPOSE DES ARTICLES

Certaines modifications de la loi du 20 février 1991 nous paraissent essentielles et prioritaires, d'autres sont utiles et opportunes mais de nature plus technique.

1. Modifications essentielles

1.1. Le bail pour le logement principal doit être à durée indéterminée. Plus de baux de courte durée ni d'extinction quasi automatique du bail après neuf ans; c'est le locataire qui en principe peut décider, moyennant préavis de trois mois, de donner son préavis (modification de l'article 3, § 1^{er}).

1.2. Pour le bailleur, abrogation de la faculté de donner congé sans motif, même avec indemnité. Accessoirement et en urgence, annulation des préavis en cours donnés sans motif (modification de l'article 3, § 4, et dispositions transitoires de l'article 6). Cette proposition est analogue à celle formulée par le sénateur Erdman dans sa proposition de loi n° 150-1 du 12 février 1992.

C'est un point clé, car couplée à la pratique généralisée de baux de courte durée, cette faculté actuelle rend inopérante la garantie d'occupation ou la contestation de hausses abusives de loyers. Même les juges de paix sont impuissants devant ces préavis donnés légalement mais sans motifs. En fait, le motif réel le plus fréquent est la volonté d'augmenter les loyers.

Ces augmentations ne seront plus possibles que par application de l'article 7 actuel, précisant les conditions de révision du loyer et des charges.

1.3. Le congé donné pour le motif de l'occupation personnelle est limité à la famille jusqu'au 2^e degré (et non plus 3^e degré) et ne peut être signifié qu'à la fin d'un triennat (modification de l'article 3, § 2).

2. Modifications complémentaires proposées

2.1. La situation du preneur-locataire est par ailleurs améliorée de plusieurs façons:

— Droit de priorité pour occuper le logement après travaux de rénovation (ajout à l'article 3, § 3). En effet, la qualité de l'habitat est pour beaucoup de

woonkwaliteit voor een groot stuk ook te maken met de buurt waarin ze wonen.

— In artikel 3, § 5, vermindering van de vergoeding die aan de verhuurder moet worden betaald ingeval van contractbreuk (maximum 1 maand huur indien de opzegging wordt gegeven in de loop van eerste twee jaren, behoudens uitzonderlijke omstandigheden of overmacht).

— Door een toevoeging aan artikel 7 krijgt de huurder het recht om een overdreven huurprijs aan te vechten, ook al werd de huurovereenkomst recentelijk ondertekend. In geval van nood moet men immers vaak genoegen nemen met wat men vinden kan (een voorstel dat geïnspireerd werd door een bepaling in de overeenkomstige Franse wet, de zogenoemde wet-Besson).

— Het recht om van de verhuurder-eigenaar te eisen dat hij herstellingswerkzaamheden of basisonderhoud laat uitvoeren dat te zijnen laste is. Indien hij blijft weigeren, kan de huurder die op kosten van de verhuurder laten uitvoeren (nieuwe § 5 van artikel 3).

— Er wordt gepoogd een billijke oplossing te vinden voor een aantal huurders en, waar zulks nog mogelijk is, de kwalijke gevolgen ongedaan te maken die voortvloeien uit een nog lopende opzegging die zonder motivering is gegeven, of uit huurverhogingen die als het ware onder dwang werden opgelegd, onder bedreiging met een opzegging zonder motivering of met de niet-verlenging van een huurovereenkomst van korte duur (overgangsbepalingen van artikel 6 van dit voorstel). De eigenaar kan een nieuwe opzegging sturen of om een herziening van de huurprijs verzoeken onder de normale in de wet bepaalde voorwaarden.

2.2. Ook voor de verhuurder zijn er een aantal verduidelijkingen en verbeteringen:

— Voor de nieuwe koper is de datum waarop de in artikel 9 bedoelde termijn van drie maanden ingaat, niet langer de datum van overschrijving van de authentieke akte, maar wel de datum van verlijding van de notariële akte. Dat is nu eenmaal het gebruik en getuigt van gezond verstand, zoals ook wordt onderstreept door de vereniging van notarissen.

— Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de verhuurder het recht heeft om een slechte huurder uit te zetten die bij herhaling zijn wezenlijke verplichtingen als huurder niet nakomt. De rechter moet die uitzetting wel bekrachtigen.

— Wanneer de verhuurder zelf een belangrijk gedeelte van het gebouw bewoont dat gedeeltelijk aan een of meer derden is verhuurd, kan hij de huur jaarlijks (en niet om de drie jaar) opzeggen teneinde het goed zelf te betrekken of door verwanten te laten betrekken.

personnes, liée également au quartier dans lequel elles se sont insérées.

— A l'article 3, § 5, réduction de l'indemnité due au bailleur pour rupture du contrat (un mois de loyer maximum si congé durant les deux premières années, sauf raisons exceptionnelles et cas de force majeure).

— Par un ajout à l'article 7, droit de contester un loyer abusif, malgré la récente conclusion du bail, cela parce que, en état de besoin, on est parfois forcé d'accepter ce qu'on trouve! (Proposition inspirée de la disposition de la loi française correspondante, dite loi Besson).

— Droit de réclamer au bailleur-propriétaire l'exécution de travaux de réparation ou d'entretien de base qui incombent à celui-ci, et en cas de refus persistant, de les faire exécuter aux frais du bailleur (nouveau § 5 à l'article 3).

— Pour certains locataires en cause, il est apparu légitime et équitable d'annuler là où c'est encore possible, les effets pervers dénoncés et liés soit à un préavis toujours en cours reçu sans motifs, soit aux augmentations de loyer acceptées quasi sous contrainte, sous le chantage d'un congé sans motifs, ou d'un non-renouvellement du bail de courte durée (dispositions transitoires de l'article 6 de la présente proposition). Le propriétaire peut reformuler un congé ou demander une révision du loyer dans les conditions normales prévues par la loi.

2.2. Pour le bailleur, quelques précisions et améliorations aussi:

— Pour le nouvel acquéreur, la date de référence pour compter le délai de trois mois prévu à l'article 9 n'est plus celle de la transcription de l'acte authentique, mais celle de la passation de l'acte notarié. C'est la coutume et le bon sens, rappelé d'ailleurs par l'association des notaires.

— Inscription explicite du droit de demander l'éviction d'un mauvais locataire, qui de façon répétée ne respecte pas des obligations essentielles du preneur. Mais le juge doit valider cette éviction.

— Possibilité annuelle (et non pas triennale) d'invoquer le juste motif d'occupation personnelle pour lui ou un de ses proches, au cas où le bailleur occupe lui-même une partie importante de l'immeuble dont certaines parties sont louées à un ou des tiers.

Tot besluit zij eraan herinnerd dat dit voorstel uitsluitend een efficiënte bescherming van een wezenlijk recht, namelijk het recht op een woning, beoogt. De wet moet streng zijn omdat een aantal eigenaars alleen maar oog hebben voor het financiële aspect van hun belegging, in sociaal moeilijke tijden waarin de huur een te groot aandeel van het inkomen opsloort en waarin het veranderen van woning vaak een moeilijke en dure aangelegenheid is (verhuiskosten, het betalen van een nieuwe borgsom,...). Daartegenover staat dat de eigenaars kunnen rekenen op een uitspraak *ex aequo et bono* van de rechters en zij dus niet machteloos overgeleverd worden aan slechte huurders.

Een oplossing van de structurele aspecten van het woonrecht reikt veel verder dan een aantal wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek. Er moet dus nog heel wat studiewerk worden verricht voor we kunnen beschikken over inzichtelijke instrumenten voor de huur- en woningmarkt, de strijd tegen de leegstand en de vermindering van het woningaanbod omdat gebouwen worden bestemd voor winstgevender doeleinden. We moeten blijven zoeken naar een objectieve grondslag voor de huurprijzen en de stabiliteit ervan, ook al verandert de huurder.

Ook moet er een bevredigender oplossing komen voor de terugbetaling van de borgsom aan het einde van de huurovereenkomst. Het gaat hier om niet te verwaarlozen bedragen en de geschillen daaromtrent bezwaren de rol van de vrederechten.

*
* *

En conclusion, il faut rappeler l'enjeu essentiel d'une protection efficace du droit au logement, besoin vital et essentiel. La loi ne doit être ferme que parce que certains propriétaires ne perçoivent que l'aspect financier de leur investissement et cela dans une situation sociale difficile où les loyers prennent une part trop importante des revenus et où il est souvent difficile et coûteux de changer de logement (frais de déménagement, dépôt d'une nouvelle garantie, ...). Inversement, avec la garantie d'évaluation en équité par le juge, les propriétaires ne doivent pas non plus rester démunis devant de mauvais locataires.

Résoudre les problèmes structurels du droit au logement exige plus que certaines modifications du Code civil. Il faut donc encore et intensivement rechercher de meilleures solutions pour disposer de bons observatoires des loyers et du marché du logement, lutter contre les immeubles vides et contre la réduction de l'offre de logement par l'usage à d'autres affectations plus rentables. La recherche d'une base objective aux loyers et à la stabilité de ceux-ci, même si on change de locataire, doit se poursuivre.

De même, le problème difficile de la récupération en fin de bail des montants déposés en garantie doit être mieux résolu, les montants financiers n'étant pas négligeables et le contentieux alourdissant les rôles des justices de paix.

Jean-François VAES.

*
* *

VOORSTEL VAN WET**HOOFDSTUK I****Wijzigingsbepalingen****Artikel 1**

Artikel 2, tweede lid, van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt opgeheven.

Art. 2

Artikel 3 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt:

« *Artikel 3.* — § 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

De huurovereenkomst kan alleen beëindigd worden via een opzegging door een van beide partijen om de redenen en onder de voorwaarden omschreven in deze afdeling.

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

Indien de verhuurder het grootste deel van het onroerend goed persoonlijk bewoont, kan de opzegging van zes maanden elk jaar worden gegeven tegen de verjaardag van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap van de verhuurder.

Behoudens belangrijke werken die binnen één maand na de teruggave moeten aanvangen en die de werkelijke betrekking van het goed verhinderen, moet het goed door de vermelde persoon worden betrokken binnen drie maanden te rekenen van de teruggave ervan door de huurder, en ook werkelijk en onderbroken betrokken blijven gedurende ten minste twee jaar.

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

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE I^{er}****Dispositions modificatives****Article premier**

L'article 2, alinéa 2, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991, est abrogé.

Art. 2

L'article 3 de la même section est remplacé par la disposition suivante:

« *Article 3.* — § 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée indéterminée.

Il ne peut prendre 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.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail tous les trois ans, à la date anniversaire de son entrée en vigueur, en signifiant un 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, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré.

Lorsque le bailleur occupe lui-même la plus grande partie de l'immeuble, le congé de six mois peut être donné chaque année pour la date anniversaire 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.

Sauf travaux importants entamés dans le mois de la restitution des lieux et empêchant l'occupation effective de ceux-ci, les lieux doivent être occupés par la personne désignée dans les trois mois qui suivent leur restitution par le preneur et 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

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

§ 3. Bij het verstrijken van elke driejarige periode kan de verhuurder de overeenkomst 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:

- voor die werkzaamheden in voorkomend geval een bouwvergunning is afgegeven of de gemeente een vrijstelling van de bouwvergunning heeft verleend, mits alle wettelijke en verordenende bepalingen inzake bouw en stedenbouw worden nageleefd;

- die werkzaamheden 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.

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 werkzaamheden moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden 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.

De huurder die het goed heeft verlaten, geniet voorrang om het na het einde van de werkzaamheden opnieuw te betrekken. Daartoe moet de verhuurder, wanneer het goed opnieuw voor verhuring is bestemd, bij een ter post aangetekende brief aan de huurder een voorstel van verhuring sturen tegen de prijs die hij bepaalt. Te rekenen van de datum van ontvangst van die brief, beschikt de huurder over vijftien dagen om zijn antwoord bij een ter post aangete-

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

§ 3. 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 de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble, en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- soient autorisés, s'il échet, par un permis de bâtir ou reconnus par la commune comme dispensés de permis, mais respectant la destination des lieux et les autres dispositions légales ou réglementaires en matière d'urbanisme ou de bâtisse;

- 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 de ces logements.

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 dix-huit mois qui suivent 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 prévu, 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.

Le preneur qui a quitté les lieux a priorité pour réoccuper ceux-ci 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 location au prix qu'il détermine. A dater de la réception de cet envoi, le preneur a quinze jours pour signifier sa réponse, par lettre recommandée. Son acceptation vaut conclusion de bail. Lorsque le bailleur, sans justifier de circonstances exception-

kende brief ter kennis te brengen. Indien hij op het voorstel ingaat, is de overeenkomst gesloten. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, deze formaliteit niet naleeft, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 4. In geval van grove fout van de huurder of indien hij bij herhaling niet voldoet aan zijn verplichtingen die voortvloeien uit de wet of uit de huurovereenkomst, kan de verhuurder hem ervan in kennis stellen dat hij de overeenkomst zo snel mogelijk wil beëindigen.

De verhuurder kan dat ten vroegste doen twee maanden nadat hij zijn grieven bij een ter post aangezekende brief aan de huurder heeft medegedeeld.

Een dergelijk verzoek heeft slechts gevolg indien het geldig is verklaard door de vrederechter, die uitspraak doet rekening houdend met de toestand en het belang van de betrokken partijen. In dat geval bepaalt de rechter de duur en de voorwaarden van de opzegging, onverminderd de toepassing van artikel 11 van deze afdeling of de tegenvordering van de huurder.

§ 5. Indien de verhuurder nalaat binnen acht dagen een antwoord te geven op een verzoek van de huurder, bij een ter post aangetekende brief, om de herstellings- of onderhoudswerkzaamheden die ten laste vallen van de eigenaar, uit te voeren, kan de huurder de betaling van de huurbedragen opschorten.

Indien de verhuurder blijft weigeren de werkzaamheden uit te voeren die te zijnen laste vallen en die noodzakelijk zijn voor de gezondheid, de veiligheid en de woonbaarheid van het gebouw, kan de huurder die werkzaamheden op eigen kosten laten uitvoeren en ze in mindering brengen op de nog te betalen huurgelden.

§ 6. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Tenzij anders is overeengekomen, heeft de verhuurder evenwel recht op een vergoeding die gelijk is aan een maand huur, indien de huurder de overeenkomst beëindigt in de loop van de eerste twee jaren. »

Art. 3

In artikel 7 van dezelfde afdeling, waarvan de §§ 1 en 2 de §§ 2 en 3 worden, wordt een nieuwe § 1 ingevoegd, luidende:

« § 1. Behalve indien het een nieuwe of een voor het eerst verhuurde woning betreft, of indien in het goed sinds minder dan zes maanden belangrijke verbeteringswerken werden uitgevoerd die ten minste gelijk zijn aan één jaar huurprijs, kan de huurder, bin-

nellen, ne respecte pas cette formalité, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 4. En cas de faute grave ou de défaillance sérieuse et répétée du preneur dans le respect de ses obligations légales ou contractuelles de locataire, le bailleur peut lui notifier qu'il veut mettre fin au bail dans les plus brefs délais.

Il ne peut le faire que deux mois après avoir exprimé ses griefs par lettre recommandée au preneur.

Une telle demande ne peut être suivie d'effet que si elle a été validée par le juge de paix qui statue en tenant compte de la situation et de l'intérêt des parties en cause. Il détermine dans ce cas la durée et les conditions du préavis, sans préjudice de l'application de l'article 11 de la présente section ou de la demande reconventionnelle du preneur.

§ 5. A défaut pour le bailleur de répondre effectivement dans les huit jours à une demande du preneur, exprimée par lettre recommandée, demandant la réalisation de travaux de réparation ou d'entretien qui incombent au propriétaire, le preneur peut suspendre le paiement des loyers.

Si le bailleur persiste à ne pas exécuter les travaux qui lui incombent, nécessaires à la salubrité, la sécurité ou l'habitabilité des lieux, le preneur peut faire réaliser les travaux à ses frais et les déduire des loyers à échoir.

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

Toutefois, et sauf convention contraire, 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. »

Art. 3

A l'article 7 de la même section, dont les §§ 1^{er} et 2 deviennent les §§ 2 et 3, il est inséré un nouveau § 1^{er}, rédigé comme suit:

« § 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 équivalents à au moins un an de loyer, le locataire peut, dans les six

nen zes maanden te rekenen van de aanvang van de huur, de gevraagde huurprijs voor de vrederechter aanvechten indien hij verklaart dat die huurprijs ten minste 10 pct. hoger ligt dan een normale huurprijs, onder meer rekening houdend met de staat van het goed.

De rechter doet uitspraak en steunt daarbij op ten minste vijf huurprijzen voor vergelijkbare woningen in de buurt, waarvan ten minste drie sinds meer dan drie jaar door dezelfde huurder worden bewoond.»

Art. 4

In artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling wordt de tweede volzin vervangen als volgt:

«In dat geval kan de verkrijger evenwel de huur-overeenkomst beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2 en 3, mits hij aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging geeft van zes maanden binnen drie maanden te rekenen van het verlijden van de authentieke akte van eigendomsoverdracht.»

Art. 5

Artikel 11 van dezelfde afdeling wordt vervangen als volgt:

«*Artikel 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 het verstrijken van de opzeggingstermijn aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een verlenging toestaan waarbij hij rekening houdt met de toestand en de belangen van de partijen en nagaat of de huurder een nieuw onderkomen kan vinden in een aan zijn behoeften en middelen aangepaste woning. Hij stelt de duur, die bepaald moet zijn, van die verlenging vast. Hij kan eveneens, op verzoek van de verhuurder, een verhoging van de huurprijs toestaan, indien hij zulks billijk acht.

De aanvraag om verlenging mag slechts eenmaal worden hernieuwd volgens dezelfde procedure.»

mois de la prise en location, contester devant le juge de paix le montant du loyer demandé en le déclarant supérieur d'au moins 10 p.c. à un loyer normal, compte tenu notamment de l'état du bien.

Le juge tranchera en se fondant sur au moins cinq loyers de logements comparables dans le voisinage, dont trois au moins sont occupés par le même locataire depuis plus de trois ans.»

Art. 4

A l'article 9, alinéa 2, de la même section, la deuxième phrase est remplacée comme 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.»

Art. 5

L'article 11 de la même section est remplacé par la disposition suivante:

«*Article 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.»

HOOFDSTUK II

Overgangsbepalingen

Art. 6

§ 1. Als niet bestaande worden beschouwd de lopende opzeggingen die, zonder motivering, de huurovereenkomst beëindigen met toepassing van artikel 3, § 4, van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991.

Een nieuwe opzegging kan slechts worden gegeven met toepassing van artikel 3, §§ 2, 3 of 4 van dezelfde afdeling, zoals gewijzigd door artikel 2 van deze wet.

§ 2. De huurprijsverhogingen, met uitsluiting van de indexaanpassingen, die sedert 28 februari 1991 zijn opgelegd aan of overeengekomen met huurders die hun woning op die datum al betrokken hadden, worden eveneens als nietig en niet bestaande beschouwd indien zij niet zijn vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van dezelfde afdeling.

Indien de verhuurder niet binnen zes maanden om een herziening van de huurprijs verzoekt met toepassing van artikel 7, is de door de huurder verschuldigde huurprijs de huur die hij op 20 februari 1991 heeft betaald, geïndexeerd met toepassing van artikel 6 van dezelfde afdeling. Het teveel betaalde kan verrekend worden met de toekomstige huurprijzen.

§ 3. De huurovereenkomsten die krachtens het vroegere artikel 3, § 6, van dezelfde afdeling gesloten zijn voor een duur van minder dan of gelijk aan drie jaar worden geacht gesloten te zijn voor onbepaalde duur.

CHAPITRE II

Dispositions transitoires

Art. 6

§ 1^{er}. Les préavis en cours, donnés sans motif et mettant fin au bail en application de l'article 3, § 4, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, tel qu'inséré par la loi du 20 février 1991, 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, tel que modifié par l'article 2 de la présente loi.

§ 2. De même, les augmentations de loyers, hors indexations, imposées ou conclues 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.

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. Le trop payé peut être réglé par compensation sur les loyers à venir.

§ 3. Les baux en cours conclus en vertu de l'ancien article 3, § 6, de la même section, pour une durée inférieure ou égale à trois ans, sont réputés conclus pour une durée indéterminée.

Jean-François VAES.
Frans LOZIE.