

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1983-1984

2 DECEMBRE 1983

**Projet de loi relatif aux contrats de louage de
biens immeubles**

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. BOEL ET CONSORTS**

ART. 7

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« L'article 1758 du même Code est remplacé par un article nouveau rédigé comme suit et les articles 1759, 1761 et 1762 du même Code sont abrogés.

« Article 1758. — § 1^{er}. La durée d'un bail à loyer d'une habitation servant de résidence principale au preneur est indéterminée. La durée des sous-locations ne peut jamais excéder celle du bail principal.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours, au plus tôt à l'expiration de la première année de location, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois et à la condition qu'il ait l'intention, et la communique, d'occuper personnellement et effectivement le logement, ou de le laisser occuper de la même manière par ses descen-

R. A 12832

Voir :

Documents du Sénat :

556 (1982-1983)

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 : Rapport.

N° 3 : Amendements.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1983-1984

2 DECEMBER 1983

**Ontwerp van wet betreffende de huur van
onroerende goederen**

**AMENDEMENT VAN
DE HEER BOEL c.s.**

ART. 7

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 1758 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel, luidend als volgt en de artikelen 1759, 1761 en 1762 van hetzelfde Wetboek worden opgeheven.

« Artikel 1758. — § 1. De duur van de huur van een woning die de huurder tot woonplaats dient, is onbepaald. De duur van de aangegane onderhuur mag nooit langer zijn dan die van de hoofdhuur.

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

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij het voornemen heeft, en daarvan kennis geeft, om de woning persoonlijk en effectief te betrekken, of het op die wijze te laten betrekken door zijn af-

R. A 12832

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

556 (1982-1983)

N° 1 : Ontwerp van wet.

N° 2 : Verslag.

N° 3 : Amendementen.

dants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, ou par son conjoint, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois et moyennant notification de sa volonté de reconstruire le logement ou la partie occupée par le preneur. Par reconstruction il faut entendre toute transformation, précédée d'une démolition, qui toutes deux touchent au gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois années du loyer dû à ce moment-là.

La volonté du bailleur ressort de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir accordé au propriétaire.

§ 5. Les dispositions des §§ 1^{er}, 3 et 4 ne sont pas applicables lorsque le logement loué ou une partie de celui-ci est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

De plus elles ne peuvent faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public, d'associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins, d'affecter des biens immeubles qui leur appartiennent à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou estimés indispensables par les pouvoirs publics dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques ou dans le cadre d'une politique axée sur la rénovation urbaine.

§ 6. Si, dans les six mois du départ du preneur, le bailleur, sans pouvoir arguer de motifs sérieux, n'a pas mis à exécution son intention visée aux §§ 3 et 4 qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à un an du loyer dû à ce moment-là, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager complètement du préjudice subi.

Le preneur a également droit à pareille indemnité si le bailleur, sans avancer de raison sérieuse, ne met pas à exécution, pendant deux ans au moins, l'intention visée au § 3.

§ 7. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal adresse, dans les huit jours de la réception du préavis, une copie de celui-ci au sous-locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

§ 8. Les dispositions contractuelles non conformes aux dispositions des §§ 1^{er} à 7 sont nulles de plein droit, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du preneur. »

stammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, of door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, diens aangenomen kinderen, diens bloedverwanten in opgaande lijn.

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

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

§ 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer de verhuurde woning of gedeelte ervan te algemene nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het gerecht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte V.Z.W.'s, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut noch van de uitvoering van werken te algemene nutte of door de overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

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

De huurder heeft ook recht op dergelijke vergoeding indien de verhuurder het in § 3 bedoelde voornemen, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

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

§ 8. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen van de §§ 1 tot 7, zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Justification

Le nouvel article 1758 proposé dans notre amendement règle le point crucial de la durée du bail à loyer, pierre angulaire de toute la législation. Une grande partie des droits qui sont accordés au preneur resteraient lettre morte dans la pratique si celui-ci pouvait à tout moment être menacé d'expulsion. Un exemple.

Ce projet prévoit que le loyer ne peut pas augmenter plus vite que le coût de la vie. Supposons que le preneur ait un bail qui l'autorise (légalement ou contractuellement) à occuper le logement pendant trois ans. Au bout de trois ans, il lui est proposé de prolonger le bail mais moyennant un loyer nettement plus élevé. Le preneur a le choix : soit accepter l'augmentation de loyer et il peut alors continuer à occuper le logement, soit la refuser et, dans ce cas, il doit s'en aller. De cette manière, la loi est complètement détournée de son objectif qui est de maîtriser les loyers.

La sécurité en matière de logement est donc extrêmement importante. Elle garantit au preneur de pouvoir continuer à habiter le logement et le quartier de son choix. Grâce à elle, aucune pression ne peut être exercée sur lui pour qu'il renonce à certains de ses droits.

Le nouvel article proposé vise à garantir au preneur une sécurité maximale en matière de logement.

Il convient de préciser une nouvelle fois que cette réglementation s'applique à toutes les habitations qui servent de domicile à leurs occupants. Chaque personne ne peut avoir qu'un domicile légal. L'inscription au registre de la population ne prouve pas en soi que l'intéressé a vraiment élu domicile à l'adresse indiquée : la question du lieu du domicile est une question de fond qui doit être tranchée par le juge du fond.

Tout bail à loyer est conclu pour une durée indéterminée. C'est le cas aussi en matière de sous-location, mais la durée de celle-ci ne peut jamais dépasser celle du bail principal.

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

Dans la vie courante, nombreux sont les motifs qui peuvent obliger l'occupant d'une habitation à déménager soudainement : le décès du conjoint, le déménagement forcé pour raisons professionnelles, la possibilité d'occuper un logement social, etc. La date du déménagement ne coïncide pas toujours avec la fin de l'année de location. C'est ainsi que les locataires éprouvent souvent des difficultés lorsque la date de résiliation doit nécessairement coïncider avec le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Dans ce cas, de nombreux locataires sont tenus de payer deux loyers pendant plusieurs mois.

D'autre part, il est évident que le propriétaire doit avoir l'assurance de ne pas devoir chercher un nouveau locataire tous les six mois. Il faut dès lors garantir au bailleur que son habitation sera louée pour un an au moins. En outre, celui-ci doit toujours disposer d'un délai suffisamment long pour pouvoir remettre son habitation en location.

La meilleure manière de concilier les intérêts des deux parties est de prévoir que le locataire doit louer le bien pour au moins un an. Il pourra quitter l'habitation au plus tôt à la fin de la première année de location et, après cette date, tous les premiers et quinzièmes du mois. A cet effet, il devra toutefois donner un congé de trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons définies par la loi. Ces raisons sont énumérées aux paragraphes 3 et 4. A notre avis, ce sont les seules raisons suffisamment graves pour compromettre la sécurité du preneur en matière de logement.

Verantwoording

Het door ons nieuw voorgestelde artikel 1758 regelt het cruciale punt van de duur van de woonhuur, de hoeksteen van de wetgeving. Vele rechten die aan de huurder worden toegekend, zouden in de praktijk waardeloos zijn, indien de huurder op elk ogenblik kan bedreigd worden met uitzetting. Een voorbeeld.

Dit ontwerp bepaalt dat de huurprijs niet sneller mag stijgen dan de levensduurte. Veronderstellen we dat de huurder een contract heeft waardoor hij drie jaar in de woning mag blijven. Na drie jaar wordt hem voorgesteld het contract te verlengen, maar met een merkkelijk hogere huurprijs. De huurder staat voor de keuze : de huurverhoging aanvaarden, en mogen blijven wonen; of de huurverhoging weigeren, en verplicht worden op te stappen. Op die manier wordt de bedoeling van de wet, huurprijsbeheersing, volledig omzeild.

Woonzekerheid is dus uitermate belangrijk. Woonzekerheid waarborgt de huurder dat hij kan blijven wonen in de woning en de buurt van zijn keuze, enerzijds, en anderzijds verhindert woonzekerheid dat de huurder onder druk gezet wordt om af te zien van sommige van zijn rechten.

Dit nieuw voorgestelde artikel wil een maximale woonzekerheid voor de huurder waarborgen.

Het is goed hier nog eens duidelijk te vermelden dat deze regeling geldt voor alle woningen, waar de bewoner zijn woonplaats heeft gekozen. Wettelijk kan men slechts één woonplaats hebben. De inschrijving in het bevolkingsregister bewijst op zichzelf niet de werkelijkheid van de woonplaats : waar de woonplaats zich bevindt is een feitenkwesite, waarover de feitenrechter moet oordelen.

De duur van elke woonhuur is onbepaald. Dat is ook zo voor onderhuur, maar die mag nooit langer duren dan de hoofdhuur.

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

In de dagelijkse praktijk zijn er vele redenen waarom de bewoner van een woning daar vrij plots moet verhuizen : het overlijden van de langstlevende, de gedwongen verhuis omwille van beroepsredenen, het kunnen betrekken van een sociale woning, enz. Dit ogenblik van verhuizen valt niet altijd samen met het einde van het huurjaar. Zo komen in heel wat gevallen de huurders in moeilijkheden, als de datum waartegen kan opgezegd worden noodzakelijk de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet zijn. Heel wat huurders moeten dan gedurende verschillende maanden twee huurprijzen betalen.

Anderzijds is het evident dat de eigenaar de zekerheid moet hebben dat hij niet om de zes maanden een nieuwe huurder moet zoeken. Aan de verhuurder moet gegarandeerd worden dat zijn woning gedurende ten minste één jaar verhuurd is. Bovendien moet de verhuurder steeds over een voldoende lange termijn beschikken om zijn woning opnieuw te verhuren.

Beide belangen kunnen best verzoend worden door te voorzien dat de huurder gedurende minstens één jaar moet huren. Ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, en van dan af op elk ogenblik, vanzelfsprekend op de eerste of de vijftiende van de maand, kan de huurder de woning verlaten. Hij moet daarvoor wel drie maanden op voorhand opzeggen.

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen. Die zijn vermeld in de §§ 3 en 4. Ze lijken ons de enige redenen die voldoende ernstig zijn om in te gaan tegen de woonzekerheid van de huurder.

Le § 3 prévoit la possibilité, pour le bailleur, de donner congé au preneur à la fin de chaque année de location, s'il déclare vouloir occuper lui-même le logement ou y laisser habiter sa proche famille.

Le § 4 permet au bailleur de donner congé au preneur à l'expiration de chaque triennat, s'il envisage de transformer complètement l'habitation. Il doit prouver le sérieux de ses intentions en fournissant une copie du permis de bâtir. Il faut que les travaux en question soient effectivement des travaux de reconstruction, c'est-à-dire que la transformation doit être précédée d'une démolition. La démolition et la transformation doivent toucher au gros œuvre de l'habitation et leur coût doit être égal à trois années de loyer au moins.

Les raisons définies par la loi et décrites ci-dessus sont les seules pour lesquelles il peut être mis fin à un bail en cours. Il va de soi qu'un bail en cours peut être résilié également si l'une des parties ne remplit pas ses obligations. Il n'est toutefois pas nécessaire de le répéter explicitement ici en ce qui concerne les baux à loyer, puisque l'article 1184 le stipule clairement pour l'ensemble des contrats. Si l'une des parties ne satisfait point à son engagement, le contrat n'est pas résilié de plein droit, mais l'autre partie peut en réclamer soit l'exécution soit la résiliation. La résiliation doit être réclamée en justice : le juge examine si la faute alléguée est suffisamment grave pour qu'il prononce la résiliation (Cass. 9 juin 1961, R.W. 1961-1962; Cass. 9 septembre 1965, R.W. 1967-1968, 791). La clause résolutoire automatique est réputée non écrite (cf. art. 1762bis).

Le § 5 précise le principe selon lequel tout bail est conclu pour une durée indéterminée (§ 1^{er}) et que les restrictions en matière de congé (§§ 3 et 4) ne peuvent pas gêner la politique des pouvoirs publics en matière de travaux d'infrastructure, d'affectation de bâtiments à des objectifs d'utilité publique, de protection de la sécurité et de la santé publiques, de rénovation urbaine.

Le § 6 prévoit des sanctions pour le cas où le bailleur aurait donné congé au preneur, en alléguant l'une des intentions citées aux §§ 3 et 4 mais aurait omis de réaliser cette intention. Le preneur a alors droit à une indemnité forfaitaire égale au loyer d'une année, augmentée éventuellement d'une somme suffisante pour être dédommagé complètement. Toutefois, si le bailleur prouve qu'un motif sérieux l'a empêché de réaliser son intention, il ne devra verser aucune indemnité.

Le congé devra toujours être signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal doit en fournir une copie au sous-locataire dans les huit jours de sa conception.

Cet article est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du preneur.

L'adoption de ce nouvel article devrait logiquement entraîner l'abrogation des articles 1759, 1761 et 1762 du Code civil.

Subsidiairement

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« L'article 1758 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 1758. — § 1^{er}. La durée du bail d'un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur ne peut être inférieure à neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

§ 3 voorziet voor de verhuurder de mogelijkheid, telkens op het einde van het huurjaar, om de huurder op te zeggen indien hij zelf of zijn naaste familie de woning wil betrekken.

§ 4 laat de verhuurder toe, telkens op het eind van een driejarige periode, de huurder op te zeggen indien hij van plan is de woning te herbouwen. Dat hij het ernstig meent moet blijken uit de mededeling van een kopie van de bouwvergunning. Het moet hierbij gaan om wederopbouw, d.w.z. een verbouwing die voorafgegaan wordt door een afbraak. Zowel de afbraak als de verbouwing moeten raken aan de ruwbouw van de woning, en de kosten ervan moeten minstens drie jaar huur bedragen.

Enkel om deze door de wet bepaalde redenen, die hierboven omschreven werden, kan een lopende huurovereenkomst beëindigd worden. Het spreekt vanzelf dat een lopende huur ook kan beëindigd worden, indien één van de partijen haar plichten niet nakomt. Dat moet hier echter niet expliciet vermeld worden voor woonhuur, vermits artikel 1184 dit duidelijk bepaalt voor alle contracten. Als één van beide partijen haar verbintenissen niet nakomt, is het contract niet automatisch ontbonden, maar kan de andere partij ofwel de uitvoering ofwel de ontbinding van de overeenkomst vragen. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden : de rechter gaat na of de aangevoerde tekortkoming ernstig genoeg is om de gevorderde ontbinding uit te spreken. (Cass., 9 juni 1961, R.W., 1961-1962; Cass., 9 september 1965, R.W., 1967-1968, 791). Het automatisch ontbindend beding wordt voor niet-geschreven gehouden (zie art. 1762bis).

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

Paragraaf 6 stelt sancties voor het geval een verhuurder één van de in §§ 3 en 4 opgesomde voornemens aanwendt om zijn huurder op te zeggen, en nalaat die voornemens ook werkelijk uit te voeren. De huurder heeft dan recht op een forfaitaire vergoeding van één jaar huur, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen. Als de verhuurder echter een ernstige reden geeft waarom hij zijn voornemen niet heeft kunnen waarmaken, moet hij geen vergoeding betalen.

De opzegging zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. In geval van onderhuur moet de hoofdhuurder, binnen de acht dagen, nadat hij de opzegging heeft gekregen, een copie daarvan bezorgen aan de onderhuurder.

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

Als dit nieuw voorgestelde artikel aanvaard wordt, dan moeten de artikelen 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek logischerwijze wegvallen.

Subsidiair

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 1758 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt :

« Artikel 1758. — § 1. De duur van de huur van een ongemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

§ 2. Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois, à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) l'intention manifestée par le bailleur d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs, ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci;

b) tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) la volonté du bailleur d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de tout logement;

b) la volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble que le preneur habite. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

Cette volonté est établie par la communication au locataire d'une copie du permis de bâtir octroyé au propriétaire.

c) tout motif qui serait considéré comme grave par le juge de paix.

§ 5. Les dispositions des §§ 1^{er}, 3 et 4 ne sont pas d'application en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins, d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques ou dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine.

§ 6. Si le bailleur ne réalise pas dans les six mois du départ du preneur l'un des objectifs prévus aux §§ 3, a, 4 et 5, pour lequel il a donné congé, le preneur a droit à une

§ 2. De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hierna volgende redenen inroept :

a) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen;

b) elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hiernavolgende redenen inroept :

a) de wil van de verhuurder om het onroerend goed een bestemming te geven die elke bewoning uitsluit;

b) de wil van de verhuurder om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

c) elke door de vrederechter in voorkomend geval als zwaarwichtig bevonden reden.

§ 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan ten algemene nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

§ 6. Indien de verhuurder, binnen zes maanden na het vertrek van de huurder, een van de in de §§ 3, a, 4 en 5, bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gege-

indemnité de six mois de loyer majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

Ce même droit est octroyé au preneur si le bailleur ne met pas à exécution l'intention visée au § 3, a, pendant deux ans au moins.

§ 7. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée par le locataire principal au sous-locataire par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice dans un délai de huit jours après la réception du préavis.

§ 8. Le preneur peut, en tout état de cause, dans les quarante jours de la signification du congé et lors de l'expiration du bail, introduire auprès du juge de paix du canton dans lequel le bien est situé, une requête motivée en vue d'obtenir la continuation du bail.

Le juge de paix peut, compte tenu de l'intérêt des parties, décider la continuation du bail, lorsqu'il estime, en considérant également les intérêts du bailleur, que la résiliation du bail ne peut se justifier du point de vue social.

§ 9. Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale ou à la résidence secondaire du preneur est établie par l'inscription de celui-ci, à ce titre, au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

La stipulation de l'affectation du bien à usage de résidence secondaire n'est valable que si elle résulte d'une mention manuscrite du preneur dans laquelle celui-ci déclare expressément qu'il loue à usage de résidence secondaire. A défaut de cette mention, le bail sera considéré comme bail d'habitation à usage de résidence principale.

§ 10. Les dispositions contractuelles non conformes aux dispositions des §§ 1^{er} à 8 sont nulles de plein droit si elles n'ont été stipulées au bénéfice du preneur. »

Justification

Si l'on refuse d'adopter notre amendement principal qui garantit la sécurité de logement du preneur, d'une part, et les intérêts du bailleur, d'autre part, nous proposons que l'on insère au moins le texte de cet amendement subsidiaire dans la loi. Il est pratiquement inconcevable que l'on procède à une réforme de la législation sur les baux à loyer sans y insérer des dispositions obligatoires concernant la durée des baux et le congé. Il est inimaginable qu'une loi nouvelle sur les baux, qui serait définitivement entrée en vigueur, ne touche pas aux usages des lieux quasi archaïques en matière de durée des baux et du congé. Il est presque incroyable que l'on élabore une nouvelle loi laissant les propriétaires libres de donner congé à leur locataire au bout d'un an ou de trois ans et ce, sans la moindre raison.

A titre subsidiaire, nous proposons de remplacer l'article 7 par le texte adopté le 11 juin 1979 par la Commission de la Justice de la Chambre. Il y est prévu que la durée de location d'une habitation constituant le logement principal du preneur doit être de neuf ans au

ven niet ten uitvoer brengt, heeft de huur der recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het in § 3, a, bedoelde voornemen niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt.

§ 7. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot. In geval van onderhuur wordt een afschrift van de opzeg door de hoofdhuurder verzonden bij aangetekende brief of betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot aan de onderhuurder binnen acht dagen na de ontvangst van de opzegging.

§ 8. In elk geval kan de huurder binnen 40 dagen na de betekening van de opzeg en bij beëindiging van de overeenkomst een gemotiveerd verzoekschrift tot voortzetting van de overeenkomst richten tot de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

De vrederechter kan, onder afweging van de belangen van de partijen, tot de voortzetting van de overeenkomst besluiten wanneer hij oordeelt dat, ook met inachtneming van de belangen van de verhuurder, de beëindiging ervan sociaal niet te rechtvaardigen is.

§ 9. Wanneer het niet in de huurovereenkomst is vastgesteld wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats of tot tweede verblijf van de huurder aangetoond door diens inschrijving, uit dien hoofde, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het beding tot bestemming van het goed tot tweede verblijf is slechts geldig wanneer dit blijkt uit een eigenhandig geschreven vermelding van de huurder waarbij deze verklaart dat hij huurt voor een gebruik als tweede verblijf. Bij gebreke van zodanige vermelding zal de woninghuur beschouwd worden als strekkende tot hoofdverblijfplaats.

§ 10. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 tot 8, zijn van rechtswege nietig, tenzij zij in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Verantwoording

Als men weigert ons hoofdamendement, dat op een sluitende manier enerzijds de woonzekerheid van de huurder waarborgt en anderzijds de belangen van de verhuurder beveiligd, te aanvaarden, stellen wij voor dat men op zijn minst dit subsidiair amendement in de wet opneemt. Het is toch haast ondenkbaar dat men definitief de huurwetgeving hervormt, zonder daarin dwingende bepalingen op te nemen over de duur van de huur en de opzegging. Het is onvoorstelbaar dat een nieuwe, definitief geldende, huurwet niet zou raken aan de bijna archaische plaatselijke gebruiken i.v.m. duur en opzegging. Het is bijna ongelooflijk een nieuwe wet te maken die de huiseigenaars de vrijheid geeft hun huurder, om het jaar of om de drie jaar, zonder de minste redenen buiten te zetten.

Subsidiair stellen wij dus voor artikel 7 te vervangen door de tekst, die op 11 juni 1979 goedgekeurd werd door de Commissie voor de Justitie van de Kamer. Daarin wordt bepaald dat de duur van de huur van een woning, die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, mini-

minimum. Le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois. Le bailleur peut mettre fin au bail pour un certain nombre de raisons strictement définies. Au § 3 de notre amendement, nous proposons une clause permettant au preneur de s'opposer même à un congé motivé légalement au cas où ses intérêts seraient lésés de façon excessive. Cette clause a aussi été proposée par plusieurs membres lors de l'examen en Commission.

mum negen jaar moet zijn. De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen mits hij drie maanden van tevoren opzegt. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen omwille van een aantal strikt omschreven redenen. In het door ons voorgestelde amendement nemen we, in § 8, een clausule waardoor de huurder zich ook nog tegen een wettelijk gemotiveerde opzeg kan verzetten, indien zijn belangen te erg geschaad worden. Deze clausule werd bij de bespreking in de Commissie ook door enkele leden ingediend.

R. BOEL.

W. SEEUWS.

L. DE PAUW-DEVEEN.

I. EGELMEERS.