

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1989-1990

12 OKTOBER 1989

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat de huur van onroerende goederen betreft

(Ingediend door de heer Van Rompaey c.s.)

TOELICHTING

In het huidig vigerend huurstelsel is de woonzekerheid zo goed als onbestaande. Tegenover de onbeperkte opzeggingsmogelijkheid van de verhuurder ligt het zeer enge toepassingsveld van «de sociale clause» voorzien in artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Onderhavig voorstel beoogt hoofdzakelijk een grotere woonzekerheid te verschaffen aan de huurder zonder dat hierbij gerechtvaardigde belangen van de verhuurder worden miskend.

Het voorgestelde stelsel is gesteund op een verantwoorde afweging van belangen, zowel deze van de huurder als van de verhuurder.

Terzelfder tijd tracht dit voorstel een oplossing te geven aan enkele kleinere problemen zoals de bepaling van het tijdstip waarop de aangepaste huur dient betaald te worden, de tenlasteneming van de onroerende voorheffing, de wederinhuringsvergoeding, de eerbiediging van een huurovereenkomst zonder vaste datum en een nadere precisering van de opzegformaliteiten.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1989-1990

12 OCTOBRE 1989

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives au louage de biens immeubles

(Déposée par M. Van Rompaey et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La réglementation actuelle applicable aux loyers n'offre quasiment aucune sécurité de logement. La possibilité illimitée de congé dont dispose le bailleur contraste avec le champ d'application très restrictif de la « clause sociale » prévue par l'article 1759*bis* du Code civil.

La présente proposition vise principalement à donner au preneur une plus grande sécurité de logement, sans pour autant méconnaître les intérêts justifiés du bailleur.

Le système proposé se base sur un dosage réfléchi des intérêts, tant du preneur que du bailleur.

Simultanément, la présente proposition vise à résoudre quelques petits problèmes tels que la détermination du moment où le loyer adapté doit être payé, la prise en charge du précompte immobilier, l'indemnité de reconduction, le respect du bail sans date fixe ainsi qu'à préciser les formalités de préavis.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Teneinde te voorkomen dat de huurder verrast wordt door het verzoek om de aanpassing van de huurprijs met terugwerkende kracht te betalen, stelt dit artikel dat de huurder de aangepaste huurprijs dient te betalen de maand volgende op deze waarin de verhuurder de aanpassing heeft medegedeeld aan de huurder.

Artikel 2

Om de hierna volgende redenen kan de onroerende voorheffing bezwaarlijk ten laste gelegd worden van de huurder en dient derhalve dit verbod in de wet opgenomen te worden:

1. Overeenkomstig artikel 155 W.I.B. is de onroerende voorheffing verschuldigd door de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker van de belastbare onroerende goederen. De huurder is als belastingschuldige uitgesloten.

2. De onroerende voorheffing wordt toegepast op het kadastraal inkomen.

Het kadastraal inkomen voor gebouwde onroerende goederen wordt als volgt vastgesteld:

Vooreerst wordt door de Administratie van het kadaster het bruto-inkomen bepaald. Hieronder wordt verstaan de huurprijs verhoogd met alles wat de huurder in naam of in de plaats van de eigenaar betaalt, zoals:

— de door de huurder voor rekening van de verhuurder gekweten belastingen van alle aard;

— de andere lasten, zoals de onderhoudskosten van het goed « andere dan de huurherstellingen die normaal ten laste van de huurder vallen » welke door de huurder ten laste worden genomen.

Van het aldus vastgestelde bruto-inkomen worden de kosten van onderhoud en herstelling, forfaitair vastgesteld op 40 pct. van het bruto-inkomen, afgetrokken.

Ter illustratie geven wij het volgende voorbeeld:

— Bruto-inkomen

Huur	F 120 000
Buitenschildering	24 000
Onroerende voorheffing betaald door de huurder	11 925
Totaal	F 155 925

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Afin d'éviter que le preneur ne soit surpris par une demande en paiement, avec effet rétroactif, des montants dus à la suite de l'adaptation du loyer, cet article prévoit que le preneur doit payer le loyer adapté le mois suivant celui au cours duquel le bailleur lui a communiqué l'adaptation.

Article 2

Pour les raisons citées ci-après, le précompte immobilier peut difficilement être mis à charge du preneur et il convient, dès lors, d'inscrire cette interdiction dans la loi:

1. En vertu de l'article 155 C.I.R., le précompte immobilier est dû par le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier de biens immobiliers imposables. Le preneur est exclu comme redevable de cet impôt.

2. Le précompte immobilier est appliqué au revenu cadastral.

Pour les immeubles construits, le revenu cadastral est établi comme suit:

L'Administration du cadastre commence par fixer le revenu brut. L'on entend par là le loyer majoré de tout ce que le preneur paie en nom et lieu du propriétaire, comme:

— les taxes de toute nature acquittées par le preneur pour le compte du bailleur;

— les autres charges, telles que les frais d'entretien du bien « autres que les réparations locatives qui sont normalement à charge du preneur », pris en charge par le preneur.

Du revenu brut ainsi établi sont déduits les frais d'entretien et de réparation, fixés forfaitairement à 40 p.c. du revenu brut.

A titre d'illustration, nous donnons l'exemple suivant:

— Revenu brut

Loyer	F 120 000
Peinture extérieure	24 000
Précompte immobilier payé par le preneur	11 925
Total	F 155 925

— Netto-inkomen

Bruto-inkomen	F 155 925
Aftrek 40 pct.	62 370
Netto-inkomen	F 93 555

— Berekening onroerende voorheffing

Aandeel van de Staat: 1,25 pct. op 93 555	F 1 169
Aandeel van de provincie: 1,75 pct.	1 637
Aandeel van de gemeente: 16,875 pct.	15 787
Totaal	F 18 593

Door de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen wordt het kadastraal inkomen verhoogd, wat vanzelfsprekend een verhoging van de onroerende voorheffing tot gevolg heeft. De huurder is derhalve het slachtoffer van zijn eigen betaling.

Ingevolge de aftrek van 40 pct. geniet de verhuurder het voordeel van een niet-investering van 62 370 frank, daar in werkelijkheid deze investering meestal niet wordt gedaan, terwijl de huurder door dezelfde aftrek slechts een voordeel geniet van 12 349 frank, hetzij in ons voorbeeld 9,875 pct. op 62 370 frank.

3. De verhuurder geniet in de personenbelasting een vermindering van 1/8 van het kadastraal inkomen. In ons voorbeeld betekent dit een bedrag van 11 694 frank. Uit hoofde van hetzelfde onroerend goed, waaraan de huurder eigendomsrechtelijk volkomen vreemd is en waarop een eigendomsrechtelijke of quasi-eigendomsrechtelijke belasting wordt geheven, de onroerende voorheffing, zou de huurder in ons voorbeeld een bedrag van 18 593 frank dienen te betalen, terwijl de huurder die eigendomsrechtelijk verbonden is met het goed, uit dien hoofde een belastingvoordeel van 11 694 frank geniet.

4. De onroerende voorheffing is volkomen vreemd aan de reële huurwaarde van het onroerend goed waarvoor de huurder normaal de overeenkomstige huurprijs dient te betalen.

Artikel 3

Het voorgestelde stelsel van onbepaalde duur komt hierop neer:

1. de huurovereenkomsten van onbepaalde duur kunnen door de verhuurder opgezegd worden om de hierna volgende redenen:

- a) ongeoorloofde handeling van de huurder;
- b) zelf-bewoning;
- c) wederopbouw van het onroerend goed;
- d) wijziging van bestemming van het onroerend goed;

— Revenu net

Revenu brut	F 155 925
Abattement 40 p.c.	62 370
Revenu net	F 93 555

— Calcul du précompte immobilier

Part de l'Etat: 1,25 p.c. de 93 555	F 1 169
Part de la province: 1,75 p.c.	1.637
Part de la commune: 16,875 p.c.	15 787
Total	F 18 593

En mettant le précompte immobilier à charge du preneur, l'on majore le revenu cadastral, ce qui entraîne bien entendu un accroissement du précompte immobilier. Le preneur est donc victime de son propre paiement.

A la suite de l'abattement de 40 p.c., le bailleur bénéficie de l'avantage d'un non-investissement de 62 370 francs, étant donné qu'en réalité, cet investissement n'est généralement pas réalisé, alors que le même abattement ne procure au preneur qu'un avantage de 12 349 francs seulement, soit, dans notre exemple, 9,875 p.c. de 62 370 francs.

3. Dans l'impôt des personnes physiques, le bailleur bénéficie d'une réduction de 1/8 du revenu cadastral. Dans notre exemple, cela représente un montant de 11 694 francs. Du chef du même bien immobilier, auquel le preneur est entièrement étranger au niveau du droit de propriété et qui est grevé d'un impôt, c'est-à-dire le précompte immobilier relevant du droit de propriété ou du quasi-droit de propriété, le preneur devrait payer, dans notre exemple, un montant de 18 593 francs, alors que le bailleur, qui possède un droit de propriété sur le bien, bénéficie de ce chef d'un avantage fiscal de 11 694 francs.

4. Le précompte immobilier est entièrement étranger à la valeur locative réelle du bien immobilier pour lequel le preneur doit normalement payer le loyer convenu.

Article 3

Le système de bail à durée indéterminée que nous proposons est le suivant:

1. le bail à durée indéterminée peut être résilié par le bailleur pour les raisons ci-après:

- a) acte illicite du preneur;
- b) occupation par lui-même;
- c) reconstruction de l'immeuble;
- d) modification de l'affectation de l'immeuble;

e) verkrijging van het onroerend goed na vervreemding;

f) elke gegronde en preciese reden die de verhuurder kan invoeren om in buitengewone omstandigheden de huur te beëindigen.

2. De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen na een opzegging van drie maanden.

3. Ingeval van één van de vier eerste motieven kan de sociale clausule door de huurder worden ingeroepen. Wordt de huurovereenkomst beëindigd op grond van het vijfde of het zesde motief, dan moet de gegeven opzegging geldig worden verklaard door de vrederechter.

4. De opzegging moet voldoen aan enkele formele vereisten. Zo moeten de einddatum alsmede de ingeroepen motieven worden vermeld. In voorkomend geval, wanneer het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van het gezin dient, moet de opzegging aan elk der echtgenoten afzonderlijk betekend worden. De duur van de opzeggingstermijn wordt afhankelijk gesteld van de duur van de huurovereenkomst, met dien verstande dat de maximumduur op één jaar is bepaald.

5. Niet-uitvoering van de ingeroepen opzeggingsmotieven wordt gesanctioneerd met een schadevergoeding gaande van een bedrag dat overeenkomt met de huurprijs van zes maanden tot de volledige vergoeding voor de opgelopen schade. Hoewel deze sanctie doorgaans het probleem van de huurder niet zal oplossen blijft ze niettemin noodzakelijk om te voorkomen dat telkens een niet-bestaand motief zou worden ingeroepen.

6. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing in geval van onteigening en mogen de bestemming van onroerende goederen tot een dienst van algemeen nut of de uitvoering van werken ten algemene nutte niet in de weg staan.

7. Afgezien van de bedongen jaarlijkse aanpassing van de huurprijs kan de vrederechter een aanpassing van de huurprijs toestaan in de volgende gevallen:

a) wanneer verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken worden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

Indien deze werken worden uitgevoerd op kosten van de verhuurder kan dit aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs. Zo de huurder deze werken zelf uitvoert kan dit een huurprijsverlaging tot gevolg hebben.

b) wanneer de respectieve sociale toestand van partijen dat rechtvaardigt.

Het uitgangspunt is de normale huurwaarde. Om de één of de andere sociale reden kunnen de verhuurder en de huurder een huurprijs zijn overeengekomen die hoger of lager is dan de huurwaarde. Indien de

e) acquisition de l'immeuble après aliénation;

f) tout motif fondé et précis que le bailleur peut invoquer pour mettre un terme à la location dans des circonstances exceptionnelles.

2. Le preneur peut mettre fin au bail après un préavis de trois mois.

3. Si l'un des quatre premiers motifs est en cause, le preneur peut invoquer la clause sociale. S'il est mis fin au bail pour le cinquième ou le sixième motif, le préavis donné doit être validé par le juge de paix.

4. Le préavis doit satisfaire à quelques conditions de forme. Ainsi, l'échéance et les motifs invoqués doivent être mentionnés. Le cas échéant, si les lieux loués constituent la résidence principale du ménage, le préavis doit être signifié séparément à chacun des conjoints. La durée du préavis dépend de la durée du bail, sans pouvoir excéder un an.

5. L'inexécution des motifs invoqués pour donner congé est sanctionnée par une indemnité allant d'un montant égal au loyer de six mois à l'indemnisation intégrale du dommage subi. Même si cette sanction ne résoudra généralement pas le problème du preneur, elle est cependant nécessaire pour éviter qu'un motif inexistant ne soit invoqué à chaque coup.

6. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas d'expropriation et elles ne peuvent empêcher l'affectation d'immeubles à un service d'utilité publique ni l'exécution de travaux d'utilité publique.

7. Indépendamment de l'adaptation annuelle du loyer stipulée dans le contrat, le juge de paix peut accorder une adaptation du loyer dans les cas suivants:

a) lorsque sont exécutés des travaux d'amélioration, de transformation ou des grands travaux d'entretien qui augmentent la valeur de la jouissance;

Si ces travaux sont exécutés aux frais du bailleur, ils peuvent donner lieu à une augmentation du loyer. Si le preneur exécute lui-même ces travaux, ceux-ci peuvent entraîner une diminution du loyer.

b) lorsque la situation sociale respective des parties le justifie.

Le point de départ est la valeur locative normale. Pour l'une ou l'autre raison sociale, le bailleur et le preneur peuvent avoir convenu un loyer dont le montant est supérieur ou inférieur à la valeur locative. Si,

sociale omstandigheden inmiddels zijn gewijzigd kan de vrederechter al naargelang het geval de huurprijs verhogen of verlagen.

8. Het gevaar is niet denkbeeldig dat de verhuurder, teneinde een verhoging van de huurprijs te bekomen, zou dreigen met een opzegging. Deze bedreiging zou kunnen uitmonden in een nieuwe huurovereenkomst met een verhoging van de huurprijs.

Teneinde dit te voorkomen voorziet artikel 1, § 9, in het verbod van een verhoging van de huurprijs ingeval van vernieuwing van de huurovereenkomst met dezelfde huurder.

Artikel 4

De huurovereenkomst van bepaalde duur eindigt bij het verstrijken van de voorziene duur mits één van de partijen drie maanden tevoren bij aangetekend schrijven de andere partij hiervan kennis geeft.

De huurder kan, ingeval de verhuurder de overeenkomst wil beëindigen, de sociale clausule inroepen.

Indien de huurder zonder de verwittiging van de verhuurder in het gehuurde goed blijft, wordt de huurovereenkomst van bepaalde duur van rechtswege omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De minimumduur is bepaald op één jaar. Op korte termijn geeft dit een grotere zekerheid dan een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Indien de partijen een langere duur hebben overeengekomen is het niet uitgesloten dat de huurder ingevolge buitengewone omstandigheden deze huurovereenkomst vervroegd zou moeten kunnen beëindigen.

Deze omstandigheden zouden onder meer kunnen zijn:

— De verandering van werk, de ontwrichting van het gezin van de huurder of een andere plotse familiale gebeurtenis ten gevolge waarvan het niet meer verantwoord is de huurovereenkomst voort te zetten;

Artikel 5

Het huidig artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat ingeval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, deze verplicht is de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is.

In vele gevallen wordt deze termijn forfaitair bepaald in de huurovereenkomst.

Vermits artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek in zijn huidige vorm niet van openbare orde is, worden doorgaans deze forfaitaire vergoedingen door de

dans l'intervalle, les circonstances sociales ont changés, le juge de paix pourra, selon le cas, augmenter ou diminuer le loyer.

8. Le risque de voir le bailleur menacer le preneur de préavis dans le but d'obtenir une augmentation du loyer, n'a rien d'illusoire. Cette menace pourrait aboutir à la conclusion d'un nouveau bail avec majoration de loyer.

Pour l'éviter, l'article 1^{er}, § 9, interdit toute augmentation du loyer en cas de renouvellement du bail avec le même preneur.

Article 4

Le bail à durée déterminée prend fin à l'expiration du délai fixé, à la condition que l'une des parties en informe l'autre par lettre recommandée à la poste, au moins trois mois avant l'expiration.

Au cas où le bailleur veut mettre fin au bail, le preneur peut invoquer la clause sociale.

Si le preneur, n'ayant pas été averti par le bailleur, continue à occuper le bien loué, le bail à durée déterminée est transformé de plein droit en bail à durée indéterminée.

La durée minimale est fixée à un an. A court terme, cela donne une sécurité plus grande qu'un bail à durée indéterminée.

Si les parties ont convenu d'une durée plus longue, il n'est pas exclu qu'à la suite de circonstances exceptionnelles, le preneur soit obligé de mettre fin prématurément au bail.

Peuvent notamment être considérées comme circonstances exceptionnelles:

— Le changement de travail, la dissolution du ménage du preneur ou tout autre événement familial soudain, à la suite duquel la poursuite du bail ne se justifie plus;

Article 5

L'actuel article 1760 du Code civil prévoit qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail à loyer pendant le temps nécessaire à la relocation.

Dans de nombreux cas, ce délai est fixé forfaitairement dans le bail.

Etant donné que l'article 1760 du Code civil, dans sa forme actuelle, n'est pas d'ordre public, ces indemnités forfaitaires sont généralement accordées par le

rechtbank toegekend zonder rekening te houden met het feit of het goed al dan niet onmiddellijk opnieuw verhuurd werd.

Teneinde te voorkomen dat de verhuurder een dubbele huur ontvangt, enerzijds van de nieuwe huurder en anderzijds van de vorige huurder onder de vorm van een forfaitaire schadevergoeding, wordt voorgesteld het verbod op te leggen de vergoeding voor wederverhuring en contractbreuk forfaitair in de huurovereenkomst vast te stellen en dit op straffe van nietigheid.

Artikel 6

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum. Vele schriftelijke huurovereenkomsten worden in werkelijkheid niet geregistreerd. Wanneer in deze gevallen het gehuurde goed wordt verkocht en de verkoper in de overeenkomst niet bedongen heeft dat de bestaande huurovereenkomst moet worden geëerbiedigd, kan de koper onmiddellijk een einde maken aan de huurovereenkomst vermits de huurder het goed betreft zonder recht of titel.

Artikel 12 van de wet op de handelsverhuring heeft in dit geval de huurder beschermd door te bepalen dat de huurder niet uit het gehuurde goed kan worden gezet wanneer hij het ten minste zes maanden in gebruik heeft.

Artikel 6 beoogt een gelijkaardige bescherming met dit verschil dat in huidig geval de termijn van gebruik wordt bepaald op drie maanden in plaats van zes maanden.

R. VAN ROMPAEY.

*
* *

VOORSTEL VAN WET

Artikel 1

Artikel 1728*bis*, § 1, van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling:

« De aangepaste huurprijs is door de huurder verschuldigd vanaf de maand, volgende op deze waarin de verhuurder de aanpassing heeft medegedeeld aan de huurder. »

tribunal, qui ne tient pas compte du fait que le bien a été ou non immédiatement reloué.

Afin d'éviter que le bailleur ne reçoive un double loyer, d'une part du nouveau locataire et d'autre part de l'ancien locataire, sous la forme d'un dédommagement forfaitaire, nous proposons qu'il soit interdit de fixer forfaitairement le dédommagement pour relocation et rupture de contrat dans le bail, et ce à peine de nullité.

Article 6

Un bail verbal n'a jamais de date fixe. De nombreux baux écrits ne sont en réalité jamais enregistrés. Si, dans ces cas-là, le bien loué est vendu et si le vendeur n'a pas stipulé dans l'acte de vente que le bail en cours doit être respecté, l'acheteur peut immédiatement mettre fin au bail, étant donné que le preneur occupe le bien sans droit ni titre.

L'article 12 de la loi sur les baux commerciaux offre, dans ce cas, une protection au preneur, en disposant que le preneur ne peut être expulsé du bien loué s'il l'occupe depuis six mois au moins.

L'article 6 entend procurer au preneur une protection similaire, à cette différence près que, dans le cas présent, le délai d'occupation est fixé à trois mois au lieu de six.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 1728*bis*, § 1^{er}, du Code civil est complété par la disposition suivante:

« Le loyer adapté est dû par le preneur à partir du mois qui suit celui au cours duquel le bailleur a communiqué l'adaptation au preneur. »

Art. 2

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1755*bis* ingevoegd, luidende:

« *Artikel 1755bis.* — § 1. De onroerende voorheffing met betrekking tot het gehuurde goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met § 1 zijn nietig. »

Art. 3

Artikel 1758*bis* van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen:

« *Artikel 1758bis.* — § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is in artikel 1759, wordt elke huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

De bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt aangetoond hetzij door de huurovereenkomst zelf, hetzij overeenkomstig de bepalingen van artikel 1752*bis*, vijfde lid.

Deze bepaling geldt ook voor de onderverhuuring.

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

Indien de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning, welke het gezin tot hoofdverblijfplaats dient moet de opzegging uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen mits hij daartoe één van de volgende motieven inroept:

a) elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt;

b) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed strikt persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot de tweede graad;

c) 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 waarvan de kostprijs drie jaar huur te boven gaat. De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning;

Art. 2

Dans le même Code, il est inséré un article 1755*bis*, libellé comme suit:

« *Article 1755bis.* — § 1^{er}. Le précompte immobilier relatif au bien loué ne peut être mis à charge du preneur.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles. »

Art. 3

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

« *Article 1758bis.* — Sous réserve des dispositions prévues à l'article 1759, tout bail relatif à un logement qui constitue la résidence principale du preneur, est réputé avoir été conclu pour une durée indéterminée.

L'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est, soit constatée dans le bail lui-même, soit établie conformément aux dispositions de l'article 1752*bis*, cinquième alinéa.

La présente disposition s'applique également à la sous-location.

§ 2. Le preneur ne peut mettre un terme au bail en cours qu'en observant un délai de trois mois.

Si le bail est relatif à un logement qui constitue la résidence principale du ménage, le congé doit être donné conjointement par les deux époux.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours s'il invoque à cet effet l'un des motifs suivants:

a) tout acte illicite du preneur qui, d'un point de vue objectif, rend impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur;

b) l'intention signifiée par le bailleur d'occuper, de manière strictement personnelle et effective, les lieux loués ou de les faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, ses parents collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré;

c) la volonté du bailleur de reconstruire les lieux loués ou la partie des lieux loués qui est occupée par le preneur. Est réputée reconstruction toute transformation dont le coût dépasse trois ans de loyer. La volonté du bailleur est établie par la notification au preneur d'une copie du permis de bâtir délivré au propriétaire.

d) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed, waardoor elke bewoning wordt uitgesloten;

e) het recht van de verkrijger na vervreemding van het goed om daarover te beschikken;

f) elke gegronde en preciese reden die de verhuurder ertoe aanzet, in buitengewone omstandigheden, de huur te beëindigen.

§ 4. Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, a), b), c) en d), kan de huurder de bepalingen inroepen van artikel 1759bis.

Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, e) en f), kan de huurovereenkomst maar beëindigd worden mits de opzegging zal geldig verklaard zijn door de vrederechter, die uitspraak zal doen onder afweging van de belangen van beide partijen.

§ 5. De opzegging door de verhuurder gegeven dient op straffe van nietigheid de gronden te vermelden die tot de opzegging hebben geleid evenals de einddatum van de opzeggingstermijn. Zij dient aan de huurder te worden betekend bij aangetekend schrijven.

Indien de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning, welke het gezin tot hoofdverblijfplaats dient moet de opzegging gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk.

De opzeggingstermijn bedraagt minstens drie maanden.

Voor elk jaar dat de huurder, ononderbroken — volgens overeenkomst — in het genot van het gehuurde is gebleven, wordt deze termijn van rechtswege verlengd met één maand tot ten hoogste één jaar.

§ 6. Indien de verhuurder binnen drie maanden na het vertrek van de huurder, een van de in de § 3, b), c) en e), bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs eventueel verhoogd met een bedrag dat volstaat om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

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

§ 7. De bepalingen van de §§ 1, 3, 4, 5 en 6 zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van open-

d) la réaffectation de l'immeuble excluant tout usage à des fins de logement;

e) le droit de l'acquéreur à disposer du bien après l'aliénation de celui-ci;

f) tout motif fondé et précis qui, dans des circonstances exceptionnelles, conduit le bailleur à mettre un terme à la location.

§ 4. Lorsque le bailleur invoque un motif au sens du § 3, a), b), c) et d), le preneur peut se prévaloir des dispositions de l'article 1759bis.

Lorsque le bailleur invoque un motif au sens du § 3, e) et f), il ne peut être mis fin au bail que si le congé est validé par le juge de paix statuant après avoir examiné les intérêts des deux parties.

§ 5. Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les motifs qui y ont donné lieu ainsi que l'échéance du délai. Il doit être signifié au preneur par lettre recommandée.

Si le bail est relatif à un logement constituant la résidence principale du ménage, le congé doit être adressé ou signifié à chacun des conjoints séparément.

Le délai du congé est de trois mois au moins.

Pour chacune des années où le preneur est resté de manière ininterrompue — selon le contrat — en jouissance des lieux loués, ce délai est prorogé d'office d'un mois, jusqu'à un an au plus.

§ 6. Si, dans les trois mois suivant le départ du preneur, le bailleur ne met pas à exécution une des intentions visées au § 3, b), c) et e), qui justifie le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager totalement du préjudice qu'il a subi.

Le même droit est conféré au preneur si le bailleur n'exécute pas durant au moins deux ans l'intention visée au § 3, b).

§ 7. Les dispositions des §§ 1^{er}, 3, 4, 5 et 6 ne s'appliquent pas lorsque l'immeuble donné en location, ou une partie de celui-ci, est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

Ces dispositions ne peuvent en outre faire obstacle au droit des administrations publiques, des organis-

baar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehooren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 8. Onverminderd de aanpassing van de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728*bis* kan de vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, een aanpassing van de huurprijs toestaan :

a) wanneer verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken worden uitgevoerd, hetzij door de verhuurder, hetzij door de huurder;

b) wanneer de respectieve sociale toestand van partijen dat rechtvaardigt.

§ 9. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728*bis* en van de bepaling bedoeld in § 8.

§ 10. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

Art. 4

Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Artikel 1759. — § 1. Elke schriftelijke overeenkomst van bepaalde duur met betrekking tot de woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt aangegaan voor een duur van minstens een jaar en eindigt door het verstrijken van de bepaalde tijd mits één van de partijen bij aangetekend schrijven ten minste drie maanden vóór de vervaldatum hiervan kennis geeft aan de andere partij.

§ 2. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van de bepalingen van § 1, kan de huurder om de verlenging van de huurovereenkomst verzoeken overeenkomstig de bepalingen van artikel 1759*bis*.

§ 3. Indien de huurovereenkomst van bepaalde duur niet wordt beëindigd overeenkomstig de bepalingen van § 1, wordt zij van rechtswege na haar vervaldag omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

§ 4. In buitengewone omstandigheden kan de huurder aan de lopende huurovereenkomst een einde maken mits hij drie maanden tevoren opzegt.

mes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins, d'affecter les immeubles qui leur appartiennent à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou jugés indispensables par l'autorité publique compétente dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques.

§ 8. Sans préjudice de l'adaptation du loyer conformément aux dispositions de l'article 1728*bis*, le juge de paix, statuant en équité, peut autoriser une adaptation du loyer lorsqu'elle se justifie :

a) à la suite d'améliorations, de transformations ou de grands travaux d'entretien exécutés soit par le bailleur soit par le preneur;

b) en raison de la situation sociale respective des parties.

§ 9. En cas de renouvellement de bail entre les mêmes parties ou de changement de la personne qui accorde la jouissance du bien immobilier, le loyer demeure inchangé, sauf application, le cas échéant, des dispositions de l'article 1728*bis* et du prescrit du § 8.

§ 10. Les stipulations contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Art. 4

L'article 1759 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 1759. — § 1^{er}. Tout bail écrit d'une durée déterminée relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur est conclu pour une durée d'au moins un an et prend fin à l'expiration du délai fixé, à condition que l'une des parties en informe l'autre, par lettre recommandée à la poste, au moins trois mois avant l'échéance.

§ 2. Lorsque le bailleur met fin au bail en application des dispositions du § 1^{er}, le preneur peut demander une prorogation du bail conformément aux dispositions de l'article 1759*bis*.

§ 3. S'il n'est pas mis fin au bail à durée déterminée conformément aux dispositions du § 1^{er}, le bail sera transformé de plein droit, après son expiration, en bail à durée indéterminée.

§ 4. Dans des circonstances exceptionnelles, le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois.

§ 5. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing, in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728*bis*.

§ 6. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

Art. 5

Artikel 1760 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepalingen:

« Een vergoeding voor wederverhuring en contractbreuk kan in de huurovereenkomst niet forfaitair vastgesteld worden.

De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met dit artikel zijn nietig. »

Art. 6

Artikel 1761 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

« *Artikel 1761.* — Indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding van het verhuurde goed, kan de huurder niet uit het goed gezet worden zo hij het gehuurde goed sinds ten minste drie maanden in gebruik heeft. »

R. VAN ROMPAEY.
A. DENEIR.
C. DE COOMAN.
F. VANDERBORGHT.

§ 5. En cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui accorde la jouissance de l'immeuble, le loyer demeure inchangé, sans préjudice de l'application éventuelle des dispositions de l'article 1728*bis*.

§ 6. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Art. 5

L'article 1760 du même Code est complété par les dispositions suivantes:

« Des dommages et intérêts pour cause de relocation et de rupture de contrat ne peuvent être fixés forfaitairement dans le bail.

Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Art. 6

L'article 1761 du même Code est remplacé par la disposition suivante:

« *Article 1761.* — Lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le preneur ne peut être expulsé du bien s'il l'occupe depuis trois mois au moins. »