

Chambre des Représénians

SESSION 1983-1984

22 MAI 1984

PROPOSITION DE LOI

réglant certains problèmes urgents
relatifs aux contrats de louage

(Déposée par M. Van den Bossche)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Nous sommes favorable à une réforme fondamentale de l'ensemble du chapitre du Code civil relatif au louage des choses (Livre III, Titre VIII, Chapitre II). Nous estimons en effet que les dispositions du Code civil concernant la location, et plus particulièrement les baux à loyer, ne correspondent plus à la réalité. Elles procèdent de la supposition que la conclusion d'un bail à loyer résulte de la rencontre de deux parties égales qui débattent les conditions de la location en toute liberté. C'est pour cette raison que presque toutes les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer sont supplétives. Or, la réalité est à présent toute différente : dans la plupart des cas, le preneur se voit imposer un contrat type dont les clauses ne peuvent pas ou pratiquement pas être négociées. Des agences de location, qui utilisent elles aussi des contrats types, servent de plus en plus souvent d'intermédiaire entre le bailleur et le preneur. La liberté contractuelle, sur laquelle sont basées les dispositions du Code civil, n'est généralement plus qu'une fiction. Or, le fait de considérer en droit que cette liberté existe toujours alors qu'elle a en fait disparu provoque de graves injustices. Le législateur en a pris conscience et c'est pour cette raison qu'il a voté plus de cent lois d'exception temporaires depuis 1918. Ces lois, dont le champ d'application était parfois très large et parfois relativement restreint, avaient invariablement pour objet essentiel de freiner la hausse des loyers et de protéger le preneur contre tout congé donné sans motif valable par le bailleur. La dernière série de lois d'exception temporaires a couvert la période 1975-1983. Du fait de leur caractère temporaire et de leur extrême complexité, ces lois ont engendré une très grande insécurité juridique. C'est pour cette raison que le 7 décembre 1982, nous avons déposé une proposition de loi visant à réaliser une réforme définitive du chapitre relatif au louage des choses. L'objectif principal de cette proposition de loi était de rendre impératives toutes les

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

22 MEI 1984

WETSVOORSTEL

tot regeling van enkele dringende problemen
betreffende de huurovereenkomsten

(Ingediend door de heer Van den Bossche)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wij zijn er voorstander van om het hoofdstuk over de huur van goederen in het Burgerlijk Wetboek (Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II) volledig en grondig te hervormen. Wij zijn immers van mening dat de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek over de huur, en in het bijzonder de huishuur, niet aansluiten bij de werkelijkheid. Deze bepalingen gaan uit van de vooronderstelling dat bij het afsluiten van een huurovereenkomst twee gelijke partijen elkaar ontmoeten om in alle vrijheid de voorwaarden van de verhuur te bespreken. Daarom zijn bijna alle bepalingen in het Burgerlijk Wetboek over de huishuur aanvullend recht. Nochtans is de werkelijkheid vandaag anders : in de meeste gevallen wordt gewerkt met type-kontrakten die aan de huurder worden opgelegd, en waarover niet of nauwelijks kan onderhandeld worden. Meer en meer ook treden verhuurkantoren op als tussenpersoon tussen verhuurder en huurder, en ook zij werken met standaardkontrakten. De kontraktuele vrijheid, waar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van uitgaan, is in de meeste gevallen een fictie geworden. Wanneer de contractuele vrijheid in feite niet meer bestaat, en men in rechte doet alsof ze wel aanwezig is, leidt dat tot zeer onrechtvaardige gevolgen. De wetgever heeft dat beseft, en heeft daarom sinds 1918 meer dan 100 tijdelijke uitzonderingswetten goedgekeurd. Deze wetten, met een toepassingsgebied dat soms zeer breed en soms vrij beperkt was, hadden steeds als hoofdbedoeling de stijging van de huurprijzen af te remmen en de huurder te beschermen tegen een ongemotiveerde opzeg door de verhuurder. De laatste reeks tijdelijke uitzonderingswetten gold van 1975 tot 1983. Door hun tijdelijk karakter, en door het feit dat ze bijzonder ingewikkeld waren geworden, zorgden deze uitzonderingswetten voor grote rechtsonzekerheid. Daarom hebben wij op 7 december 1982 een wetsvoorstel ingediend om het hoofdstuk over de huur van goederen definitief te hervormen. De hoofdbedoeling daarvan was en

dispositions importantes en matière de baux à loyer, de telle manière que le preneur et le bailleur connaissent toujours exactement leurs droits et leurs obligations, que le preneur soit protégé efficacement et que la sécurité juridique soit maximale.

La majorité des membres de ce Parlement n'ont pas voulu nous suivre. Notre proposition n'a même pas encore été examinée sur le fond, alors que le projet du Gouvernement relatif aux contrats de louage de biens immeubles a quant à lui été voté. La loi issue de ce projet, publiée au *Moniteur belge* du 30 décembre 1983, comporte un certain nombre de modifications au Code civil, qu'elle complète à certains égards, ainsi qu'une série de dispositions transitoires. Après une période où les locataires avaient été relativement protégés par les lois temporaires sur les loyers, le Gouvernement souhaitait restaurer une liberté contractuelle maximale. Ce choix politique, ainsi qu'un certain nombre d'imprécisions et d'erreurs juridiques dans le texte de la loi du 29 décembre 1983 suscitent d'innombrables questions et posent une multitude de problèmes. Ces questions et ces problèmes sont là, bien réels, deux mois à peine après l'entrée en vigueur de cette nouvelle loi qui n'a nullement amélioré la sécurité juridique des propriétaires et des locataires.

Nous déposons la présente proposition dans le but de remédier aux problèmes les plus urgents. Nous restons partisan d'une réforme complète, fondamentale et définitive de la législation sur les loyers, mais la nouvelle loi du 29 décembre 1983 pose certains problèmes si importants et si immédiats qu'il faut commencer par les résoudre d'urgence. Les modifications de la législation sur les loyers prévues par la présente proposition portent sur le montant des loyers, les charges et la durée du bail.

Commentaire des articles

Article 1

Le nouvel article 1728*bis* du Code civil règle l'adaptation du loyer au coût de la vie. Il prévoit que l'adaptation ne peut être appliquée qu'une fois par an, le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, et qu'elle est calculée suivant une formule qui reflète exactement l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Or, on constate que les auteurs d'un certain nombre de brochures et d'articles affirment qu'il est parfaitement possible de rattacher le loyer à un autre indice, par exemple à l'indice du coût de la construction (indice ABEX), ou d'appliquer régulièrement des augmentations de loyer en fonction d'un autre critère (par exemple augmentation de 500 F au 1^{er} janvier et au 1^{er} juillet).

Il est effectivement possible de faire figurer de telles clauses dans le bail, mais lorsque leur effet dépasse l'adaptation prévue au § 1 de l'article 1728*bis*, elles sont, selon nous, réductibles à cette adaptation, ce en vertu du § 2 du même article.

Cette réduction doit cependant être demandée au juge de paix. Toutefois, tout le monde ne partage pas ce point de vue. Certains prétendent que la réduction en question ne peut être demandée que s'il a été convenu de rattacher le loyer au coût de la vie. Si, par contre, il a été convenu d'adapter le loyer en fonction d'un autre critère, aucune réduction ne serait possible. Il y a de toute manière controverse à ce sujet. Cette dernière thèse, à laquelle nous ne pouvons nous rallier, implique qu'une clause contractuelle selon laquelle « le loyer augmentera automatiquement de 3 % chaque fois que l'indice ABEX augmente de trois points » serait parfaitement valable. Il est évident que de

is alle belangrijke bepalingen voor de woonhuur van dwingend recht te maken : op deze manier zouden huurder en verhuurder steeds precies weten wat hun rechten en plichten zijn, zou de huurder afdoende beschermd worden, en zou er een maximale rechtszekerheid heersen.

De meerderheid van dit Parlement heeft ons niet willen volgen. Ons voorstel werd zelfs nog niet ten gronde besproken. Daarentegen werd het regeringsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen goedgekeurd. De wet, die in het *Belgisch Staatsblad* van 30 december 1983 werd gepubliceerd, bevat een aantal overgangsbepalingen. De bedoeling van de regering was om, na een periode van relatieve bescherming van de huurder door de tijdelijke huurwetten, terug te komen tot zoveel mogelijk contractuele vrijheid. Deze politieke keuze, en een aantal juridische fouten en onduidelijkheden bij het opstellen van de nieuwe huurwet van 29 december 1983, zorgen voor een haast onoverzichtelijk aantal vragen en voor zeer veel problemen. Dat hebben we nu al, nauwelijks twee maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, ten overvloede kunnen vaststellen. De rechtszekerheid voor huurders en verhuurders is er met de nieuwe wet niet op vooruitgegaan.

Om aan de meest dringende problemen te verhelpen, dienen we dit voorstel in. Wij blijven voorstander van een volledige, grondige en definitieve hervorming van de huurwetgeving. Maar de nieuwe wet van 29 december 1983 zorgt voor enkele zo grote en onmiddellijke problemen, dat daaraan eerst en bij hoogdringendheid een oplossing moet gegeven worden. De in dit voorstel voorgestelde wijzigingen van de huurwetgeving slaan op de huurprijs, op de lasten, en op de duur van de huur.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Het nieuwe artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek regelt de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. Het bepaalt dat er slechts één maal per jaar een aanpassing mag gebeuren, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, en met een formule die precies de stijging van de index van de consumptieprijzen weergeeft.

Nu blijkt het dat een aantal brochures en artikelen beweren dat het perfect mogelijk is de huurprijs te koppelen aan een andere index, bv. de index van de bouwkosten (ABEX-index), of de huurprijs regelmatig te laten stijgen volgens een ander criterium (bv. telkens op 1 januari en 1 juli met 500 F).

Het is inderdaad mogelijk dergelijke bedingen in de huurovereenkomst op te nemen, maar volgens ons kunnen die, indien hun uitwerking verder gaat dan de aanpassing die voorzien is in § 1 van artikel 1728*bis*, ingekort worden tot die aanpassing. Dat kan op grond van § 2 van artikel 1728*bis*.

Die inkorting moet dan wel aan de vrederechter gevraagd worden. Maar niet iedereen is het met deze zienswijze eens. Sommigen beweren dat de inkorting waarvan sprake slechts kan gevraagd worden indien een koppeling van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud werd overeengekomen. Werd daarentegen een aanpassing volgens een ander criterium overeengekomen, dan zou geen inkorting mogelijk zijn. Er bestaat over dit probleem in elk geval betwisting. De laatste zienswijze, waar wij niet akkoord mee kunnen gaan, betekent dat een contractuele bepaling, volgens welke « de huurprijs automatisch met 3 % zal verhoogd worden, telkens de ABEX-index met drie punten stijgt », volkomen

telles clauses font augmenter les loyers beaucoup plus rapidement que le coût de la vie et qu'elles ont par conséquent un effet particulièrement inflationniste. L'intention du législateur n'a certainement pas été de permettre l'application de tels systèmes d'adaptation des loyers. Il faut mettre fin sans délai à l'ambiguïté qui prévaut quant à la validité de clauses de ce type.

C'est pourquoi nous proposons dans le présent article d'insérer au moins dans la section relative aux baux à loyer une nouvelle disposition qui interdit d'augmenter le loyer, sauf quand la loi l'autorise. Le nouvel article 1728*bis* permet d'adapter le loyer en fonction de la hausse de l'indice des prix à la consommation. Le § 2 du nouvel article 1753*bis* que nous proposons autorise également l'augmentation lorsque le bailleur apporte au logement, à ses frais, des améliorations qui augmentent la valeur de la jouissance de ce logement. Le bailleur peut donc augmenter le loyer chaque fois qu'il a une raison légitime de le faire (dépréciation monétaire ou investissements). Les nouvelles dispositions que nous proposons impliquent que, hormis les exceptions prévues, les loyers ne peuvent pas être augmentés, même si un nouveau bail est conclu avec le même locataire ou si le logement est occupé par un nouveau locataire. Cela n'est que normal. En effet, le loyer peut être fixé librement lors de la première location. Pour ce faire, le bailleur tiendra compte du coût de la construction du logement, des investissements qu'il a réalisés ou de la valeur du logement. Lorsque le loyer a été fixé, il n'y a pas de raison de l'augmenter, si ce n'est pour l'adapter à l'augmentation du coût de la vie ou parce que le bailleur a réalisé de nouveaux investissements.

Cette réglementation, qui doit permettre de fixer un loyer de base invariable, se justifie d'autant plus que la population va de nouveau être soumise à d'importantes mesures de modération. Comme tout porte à croire que, dans les prochaines années, le Gouvernement réduira encore le pouvoir d'achat, il faut absolument éviter des augmentations de loyer injustifiées. En dépit des mesures de limitation, le taux d'augmentation des loyers a, au cours de ces dix dernières années, été de loin supérieur au rythme de l'inflation. Cette hausse rapide est due aux importantes augmentations de loyer qui ont été imposées lors des changements de locataire. C'est précisément contre cela que nous voulons réagir.

Art. 2

La question de savoir à qui il incombe de supporter le précompte immobilier, qui a déjà été longuement débattue lors de l'examen de la nouvelle loi du 29 décembre 1983, suscite actuellement de nombreux malentendus. Beaucoup de propriétaires demandent à présent à leur locataire de payer le précompte immobilier, alors que le bail ne le prévoit pas. Les locataires ne doivent évidemment pas payer ce précompte, mais certains le font par ignorance. Nous constatons également que l'attention de nombreux propriétaires a été attirée sur la possibilité de mettre le précompte immobilier à charge du preneur lors de la conclusion du bail et qu'ils sont de plus en plus nombreux à faire usage de cette possibilité.

Il faut stopper cette évolution inquiétante, et ce, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, il est inacceptable quant au principe que le précompte immobilier, qui est un impôt sur la propriété, soit mis à charge du preneur. Ensuite, ce transfert de charge renferme une possibilité d'augmenter les loyers. Ainsi qu'il ressort de l'article 1 de notre proposition, nous sommes favorable à la fixation d'un loyer de base invariable. Or, à partir du moment où il est possible de mettre le précompte immobilier à charge du locataire,

geldig is. Het spreekt voor zich dat dergelijke bepalingen de huurprijzen veel sneller doen stijgen dan de inflatie, en derhalve bijzonder inflatoir zijn. Bovendien zijn ze bijzonder onrechtvaardig voor de huurder. Het is zeker niet de bedoeling van de wetgever geweest dergelijke systemen van huurprijsaanpassing mogelijk te maken. De onduidelijkheid die nu heerst over de toelaatbaarheid ervan, moet snel uit de wereld geholpen worden.

Daarom stellen wij in dit artikel voor dat op zijn minst in de afdeling over de huishuur een nieuwe bepaling wordt opgenomen, die het verhogen van de huurprijs verbiedt, behoudens wanneer de wet dit toelaat. Het nieuwe artikel 1728*bis* laat toe de huurprijs aan te passen aan de stijging van de index van de consumptieprijzen. Paragraaf 2 van het door ons voorgestelde nieuwe artikel 1753*bis* laat ook een verhoging toe wanneer de verhuurder op zijn kosten verbeteringen aan de woning aanbrengt, waardoor de waarde van het genot van de woning stijgt. De verhuurder kan dus de huurprijs verhogen, telkens hij daar een wettig belang voor heeft (muntontwaarding of investeringen). De door ons voorgestelde nieuwe bepalingen houden in dat de huurprijs, behoudens de genoemde uitzonderingen, niet mag verhoogd worden, ook niet als met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten of als een nieuwe huurder in de woning komt. Dat is ook normaal. De huurprijs mag vrij vastgesteld worden bij de eerste verhuring. Daarvoor zal de verhuurder rekening houden met de bouwkosten van de woning, met de investeringen die hij deed of met de waarde van de woning. Eens deze huurprijs is vastgesteld, is er geen reden om hem te verhogen, tenzij om hem aan te passen aan de stijgende kosten van levensonderhoud, of tenzij de verhuurder nieuwe investeringen deed.

Deze regeling, die moet zorgen voor een vaste basishuur, is des te meer verantwoord nu blijkt dat de bevolking opnieuw aan strenge inleveringsmaatregelen zal onderworpen worden. Alles laat uitschijnen dat de Regering in de komende jaren de koopkracht nog meer zal aantasten, zodat onverantwoorde huurprijsstijgingen absoluut moeten vermeden worden. Niettegenstaande de beperkende maatregelen, zijn de huurprijzen de jongste tien jaar veel sneller gestegen dan de inflatie. De grootste oorzaak daarvan moet gezocht worden in de grote huurverhogingen die werden opgelegd bij de intrede van een nieuwe huurder. Precies daartegen willen wij ingrijpen.

Art. 2

Door de vele discussies die, in het kader van de bespreking van de nieuwe huurwet van 29 december 1983, gevoerd werden over de vraag wie de onroerende voorheffing moet betalen, bestaan daar nu vele misverstanden over. Aan veel huurders wordt gevraagd vanaf nu de onroerende voorheffing te betalen, hoewel hun huurovereenkomst hen deze verplichting niet oplegt. Zij hoeven de onroerende voorheffing natuurlijk niet te betalen, maar verschillende huurders doen dat uit onwetendheid toch. Wij stellen ook vast dat de aandacht van veel eigenaars gevestigd werd op de mogelijkheid om in de huurovereenkomst de onroerende voorheffing op de huurder af te wentelen, en dat steeds meer verhuurders van die mogelijkheid gebruik maken.

Deze evolutie baart ons zorgen, en moet gestopt worden. Daarvoor zijn er verschillende redenen. Vooreerst is het principieel onaanvaardbaar dat de onroerende voorheffing, die een belasting is op het in eigendom hebben van een onroerend goed, afgewenteld wordt op de huurder. Ten tweede schuilt hierin een mogelijkheid om de huurprijs te verhogen. Zoals blijkt uit het artikel 1 dat wij voorstellen, zijn wij voorstander van een vaste basishuur. Indien de mogelijkheid om de onroerende voorheffing ten laste van de

il est également possible d'augmenter les loyers de manière déguisée. Troisièmement, le locataire ne voit pas clairement à quoi il s'engage. De nombreux locataires ne se rendent en effet pas compte du montant du précompte immobilier.

Lors de l'examen par le Parlement du projet du Gouvernement relatif aux contrats de louage de biens immeubles, presque tous les partis se sont déclarés favorables à une interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du preneur. Les représentants de tous les partis flamands ont en tout cas précisé publiquement qu'il incombait au propriétaire de payer lui-même le précompte immobilier. Cependant, pour des raisons incompréhensibles, le projet du Gouvernement a été amendé au Sénat de telle sorte que le précompte immobilier puisse toujours être mis entièrement à charge du preneur. L'article 1756bis que nous proposons d'insérer dans le Code civil permet de corriger les effets de cet amendement.

Art. 3 et 4

La loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles a enlevé toute sécurité de logement au locataire. Elle contient, certes, des dispositions transitoires destinées à étaler sur un an et demi (du 30 juin 1984 au 31 décembre 1985) le congédiement massif de locataires auquel on peut s'attendre, mais il n'en reste pas moins que les conséquences de la nouvelle possibilité qu'ont les propriétaires de congédier leur locataire librement et sans donner de raison à la fin de la période contractuelle se font déjà fortement sentir. Nous avons déjà connaissance de nombreux cas où le propriétaire réclame un loyer beaucoup plus élevé à son locataire, en menaçant de lui signifier son congé l'année prochaine en cas de refus. Dans d'autres cas, le propriétaire exige de son locataire que celui-ci paie dorénavant le précompte immobilier. Si celui-ci refuse, la lettre de congé est déjà prête. Ces problèmes se posent avec une acuité d'autant plus grande lorsqu'il s'agit de locataires plus âgés qui occupent le même logement depuis de nombreuses années. Comme nous l'avions prédit, la possibilité de donner congé sans raison est utilisée par de nombreux propriétaires comme un moyen de chantage pour imposer un loyer nettement plus élevé ou pour se ménager des avantages nouveaux. Nous avons même connaissance de lettres de congé qui ont été envoyées à des locataires parce que ceux-ci avaient osé s'adresser au juge de paix après avoir insisté à plusieurs reprises pour que le propriétaire exécute des travaux de réparation nécessaires ! Puisque nous sommes encore dans la période transitoire, il n'est pas trop tard pour empêcher ces congés abusifs.

D'autre part, les mesures transitoires prévues à l'article 11 de la loi du 29 décembre 1983 sont trop strictes. Celui qui donne en location un logement qui constitue la résidence principale du preneur ne peut pas mettre fin au bail en 1984 à l'échéance de celui-ci ou en signifiant son congé au preneur, même si lui-même ou sa famille désire occuper le logement ou s'il veut le reconstruire. Nous estimons quant à nous ces raisons suffisantes pour que l'on puisse mettre fin au bail sans porter atteinte à la sécurité de logement.

Les articles 3 et 4 proposés visent à garantir la sécurité de logement aux locataires et à permettre aux propriétaires de mettre fin au bail lorsqu'ils ont une raison valable de le faire.

Il est peut-être utile de préciser que cette réglementation s'applique à tous les logements qui servent de domicile à leurs occupants. Selon la loi, chaque personne ne peut avoir qu'un seul domicile légal. L'inscription au registre de 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 fait qui doit être tranchée par le juge du fond.

huurder te leggen open blijft, kan de huurprijs op een gecamoufleerde wijze verhoogd worden. Ten derde is het voor de huurder niet duidelijk waartoe hij zich verbindt : veel huurders beseffen niet hoeveel de onroerende voorheffing bedraagt.

Op het ogenblik dat het Regeringsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen in dit Parlement besproken werd, verklaarden zowat alle partijen zich voorstander van een verbod om de onroerende voorheffing door de huurder te doen betalen. In elk geval namen vertgenwoordigers van alle Vlaamse partijen in het openbaar de stelling in dat de eigenaar zelf de onroerende voorheffing moet betalen. Om onbegrijpelijke redenen echter, werd in de Senaat het Regeringsontwerp in die zin geamendeerd dat de verhuurder de onroerende voorheffing volledig kan blijven afwentelen op de huurder. Dat kan nu rechtgezet worden, door het door ons voorgestelde artikel 1756bis goed te keuren.

Art. 3 en 4

De wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen schaft voor de toekomst elke woonzekerheid voor de huurder af. Wel is er een overgangsregeling voorzien die de te verwachten massale opzeggingen van de huurder uitsmeert over anderhalf jaar (tussen 30 juni 1984 en 31 december 1985). Toch doen de gevolgen van de nieuwe mogelijkheid voor de verhuurder, om de huurder vrij en ongemotiveerd buiten te zetten op het einde van de contractuele termijn, zich reeds scherp voelen. Vele gevallen werden ons reeds voorgelegd waarbij de verhuurder van de huurder een nieuwe en veel hogere huurprijs eist, onder de bedreiging hem anders volgend jaar aan de deur te zetten. In andere gevallen wordt van de huurder geëist dat hij voortaan de onroerende voorheffing zou betalen. Weigert hij dat, dan ligt de opzegbrief reeds klaar. Deze problemen stellen zich des te scherper naarmate het gaat om oudere huurders, die reeds lange jaren dezelfde woning betrekken. Zoals wij hadden voorspeld, wordt de mogelijkheid tot een opzeg zonder reden door veel eigenaars als chantage-middel misbruikt om een beduidend hogere huurprijs of andere nieuwe voordelen af te dwingen. Er kwamen ons zelfs reeds opzeggingsbrieven onder ogen omdat huurders, na herhaaldelijk aandringen op het uitvoeren van noodzakelijk geworden herstellingen, het hadden aangedurfd hun probleem aan de vrederechter voor te leggen ! Vermits we nu nog in de overgangperiode zitten, is het nog niet te laat om al deze niet gerechtvaardigde opzeggingen onmogelijk te maken.

Anderzijds is het zo dat de overgangsmaatregelen van artikel 11 van de wet van 29 december 1983 te streng zijn. De verhuurder van een woning, die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan in 1984 de huurovereenkomst bij het verval ervan of door opzegging niet beëindigen, zelfs niet als hij of zijn familie de woning zelf willen betrekken, of als hij de woning wil herbouwen. Volgens ons zijn dat nochtans gegronde redenen om, in het kader van de woonzekerheid, een einde te maken aan de huurovereenkomst.

Met de nieuwe voorgestelde artikelen 3 en 4 willen wij woonzekerheid voor de huurder waarborgen, en het de verhuurders mogelijk maken de huurovereenkomst te beëindigen als zij daartoe een gegronde reden hebben.

Het is goed hier 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 feitenkwestie, waarover de feitenrechter moet oordelen.

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 chaque année de location, moyennant un préavis de trois mois.

Dans la pratique quotidienne, les raisons pour lesquelles le locataire d'un logement peut être amené à déménager assez subitement sont multiples : le décès du survivant, le déménagement forcé pour des raisons professionnelles, la possibilité d'occuper un logement social, etc. Le moment du déménagement ne correspond pas toujours à celui de l'expiration d'une année de location. C'est ainsi que, dans bien des cas, les preneurs se trouvent dans une situation difficile lorsqu'ils ne peuvent résilier le bail qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur de celui-ci. Bien des preneurs doivent alors payer deux loyers pendant plusieurs mois.

D'autre part, il est évident que le propriétaire doit être sûr de ne pas devoir chercher un nouveau locataire tous les six mois. Le bailleur doit avoir la garantie que son logement sera loué au moins un an. Il doit en outre toujours disposer d'un délai suffisant pour pouvoir relouer son logement.

La meilleure façon de concilier les intérêts des deux parties est de prévoir que le preneur doit prendre le logement en location pour un an au moins. C'est à la fin de la première année de location au plus tôt que le preneur peut quitter le logement; ensuite, il le peut à tout moment, c'est-à-dire évidemment le premier ou le quinze de chaque mois. Il ne peut toutefois le faire que moyennant un préavis de trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons déterminées par la loi. Ces raisons sont énumérées aux §§ 3 et 4 de l'article 3. A notre avis, ce sont les seules raisons qui puissent justifier une dérogation au principe de la sécurité de logement.

Le § 3 de l'article 3 donne la possibilité au bailleur de donner congé au preneur à la fin de chaque année de location, à la condition qu'il déclare vouloir occuper lui-même le logement ou le laisser occuper par sa proche famille.

Le § 4 de ce même article permet au bailleur de donner congé au preneur à l'expiration de chaque triennat s'il envisage de reconstruire le logement. Le bailleur doit prouver le sérieux de ses intentions en communiquant au preneur 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 le 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 puisse être mis fin à un bail en cours. Il va de soi qu'un bail en cours peut également être résilié si l'une des parties ne remplit pas ses obligations. Il n'est toutefois pas nécessaire de le spécifier expressément ici en ce qui concerne les baux à loyer, puisque l'article 1184 le prévoit clairement pour l'ensemble des contrats.

Si l'une des parties ne respecte pas ses obligations, le bail n'est pas résilié de plein droit, mais l'autre partie peut réclamer soit l'exécution des obligations, soit la résiliation du bail. La résiliation doit être demandée au juge, qui 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, Code civil).

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 beroepsreden, het kunnen betrekken van een sociale woning, enzomeer. 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 op-nieuw 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 van artikel 3. Ze lijken ons de enige redenen die voldoende ernstig zijn om in te gaan tegen de woonzekerheid van de huurder.

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

Paragraaf 4 laat de verhuurder toe, telkens op het einde van de 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 voorziene redenen, die hierboven beschreven worden, kan een lopende huurovereenkomst beëindigd worden. Het spreekt voor zich 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, Burgerlijk Wetboek).

Le § 5 de l'article 3 prévoit que le principe selon lequel tout bail est conclu pour une durée indéterminée (§ 1) ainsi que les restrictions en matière de congé (§§ 3 et 4) ne peuvent pas entraver la politique des pouvoirs publics en matière de travaux d'infrastructure, d'affectation de bâtiments à des fins d'utilité publique, de sauvegarde de la sécurité et de la santé publiques et de rénovation urbaine.

Le § 6 de l'article 3 prévoit des sanctions pour le cas où le bailleur aurait donné congé au preneur en alléguant une des intentions citées aux §§ 3 et 4 mais n'aurait pas réalisé effectivement cette intention. En l'occurrence, le preneur a droit à une indemnité forfaitaire égale à un an de loyer, éventuellement majorée d'une somme suffisante pour le dédommager 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 doit toujours être signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal doit, dans les huit jours de la réception du préavis, en transmettre une copie au sous-locataire.

L'article 3 est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du preneur.

Le vote du nouvel article proposé doit avoir pour corollaire l'abrogation des articles 1759, 1761 et 1762 du Code civil. Cette abrogation est réalisée par l'article 4.

Art. 5

L'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 renferme une erreur flagrante. Il dispose que l'indice de départ sera toujours l'indice de décembre 1982. Les auteurs de l'article ont probablement considéré que l'adaptation de 1984 pourrait toujours être appliquée au 1^{er} janvier, ce qui explique pourquoi ils ont choisi l'indice d'un an auparavant (donc celui de décembre 1982) comme indice de départ.

Ce raisonnement n'est évidemment pas tout à fait exact. Quand l'adaptation de 1984 pourra-t-elle être demandée ? « A partir du 1^{er} janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer » (cf. le premier alinéa de l'article 10, a). Quand se situe la dernière adaptation légalement exigible du loyer ? « A partir du 1^{er} janvier 1983 et pour autant que douze mois se soient écoulés depuis la dernière adaptation » (cf. l'article 2, § 1^{er}, de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble). Or, dans la pratique, il se fait que, pour de nombreux baux, même antérieurs au 1^{er} janvier 1981, qui sont entrés en vigueur à la fin de l'année, l'adaptation n'a été demandée qu'au jour anniversaire du début du bail. Cela signifie donc que, pour beaucoup de baux datant d'avant le 1^{er} janvier 1981, l'adaptation de 1984 ne pourra être demandée qu'au 1^{er} octobre, au 1^{er} novembre, au 1^{er} décembre...

Un petit calcul montre immédiatement qu'en appliquant la formule de l'article 10, a), de la loi du 29 décembre 1983, on obtient un loyer supérieur à celui que l'on aurait obtenu en appliquant l'indexation intégrale du loyer de base. En d'autres termes, cette disposition annule l'effet de la limitation des loyers de ces dernières années et a même un résultat inverse !

Prenons un exemple. Un bail est entré en vigueur le 1^{er} décembre 1980. Le loyer de base s'élève à 5 000 F. Chaque année, au 1^{er} décembre, le loyer est adapté au coût de la vie. En décembre 1983, nous obtenons donc un loyer de 5 955 F.

Paragraaf 5 van artikel 3 bepaalt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en 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 van artikel 3 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 deurwaarderexploot. Ingeval van onderhuur moet de hoofdhuurder, binnen de acht dagen nadat hij de opzegging heeft gekregen, een copie daarvan bezorgen aan de onderhuurder.

Dit artikel 3 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. Dit is bepaald bij artikel 4.

Art. 5

Artikel 10 van de wet van 29 december 1983 bevat een duidelijke fout. Het bepaalt dat als aanvangsindexcijfer steeds het indexcijfer van december 1982 zal gebruikt worden. Vermoedelijk gingen de opstellers er van uit dat de aanpassing in 1984 steeds zou mogen gebeuren op 1 januari, en namen daarom het indexcijfer van één jaar voordien (dat van december 1982 dus) als aanvangsindexcijfer.

Maar deze redenering is natuurlijk niet volledig juist. Wanneer mag de aanpassing in 1984 gevraagd worden ? « Vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs », lezen we in de eerste alinea van artikel 10, a). Wanneer was de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs ? « Vanaf 1 januari 1983 en voor zover twaalf maanden verlopen zijn sedert de laatste aanpassing », bepaalt artikel 2, § 1, van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Nu is de praktijk zo dat voor veel contracten, ook van vóór 1 januari 1981, die in werking traden op het einde van het jaar, de aanpassing slechts gevraagd werd op de verjaardag van het begin van de huur. Dat betekent dus dat een pak contracten van voor 1 januari 1981 de aanpassing in 1984 slechts zal kunnen gevraagd worden op 1 oktober, 1 november, 1 december...

Wat levert nu een kleine berekening op ? Dat de toepassing van de formule van artikel 10, a) van de wet van 29 december 1983, een huurprijs geeft die hoger ligt dan de volledige indexering van de basishuurprijs ! M.a.w. : de toepassing van deze wet maakt dat niet alleen de huurprijsbeperking van de laatste jaren volledig ongedaan wordt gemaakt, maar zelfs dat het tegenovergestelde resultaat wordt bereikt !

Wij nemen één voorbeeld. Een huurcontract dat in werking trad op 1 december 1980. Basishuurprijs is 5 000 F. Op 1 december van elk jaar wordt de huurprijs, met de jaarlijkse percentages, aan de kosten van levensonderhoud aangepast. Dat geeft ons in december 1983 een huurprijs van 5 955 F.

Quel sera le loyer adapté en 1984 ? Nous appliquons l'article 10, a). Le 1^{er} décembre 1984, le loyer peut être augmenté selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer légalement exigible en 1983} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de décembre 1982}}$$

Nous obtenons le montant suivant : $\frac{5\,955 \times 195,06}{171,95} = 6\,755 \text{ F.}$

Le nouvel indice ne peut évidemment être qu'une estimation de l'indice du mois de novembre 1984.

Quel serait le loyer adapté en 1984 si l'on avait appliqué une indexation intégrale ? La formule à utiliser est la suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}},$$

ce qui donne $\frac{5\,000 \times 195,06}{146,64} = 6\,650 \text{ F.}$

La conclusion est claire. En appliquant l'article 10, a), nous obtenons un loyer de 6 755 F, soit 105 F de plus que le loyer résultant d'une indexation intégrale. D'autres exemples donnent les mêmes résultats. Prenons un bail qui est entré en vigueur le 1^{er} novembre 1980. Le loyer de base s'élève à 5 000 F. Le loyer adapté en 1984 est de 6 722 F, alors qu'il ne serait que de 6 686 F en cas d'indexation intégrale.

On note une distorsion pour tous les baux qui ont été conclus avant le 1^{er} janvier 1981 et pour lesquels, en vertu des dispositions de l'article 10, a), et des lois temporaires antérieures, l'adaptation ne peut pas être appliquée au 1^{er} janvier mais ne peut l'être qu'à une date ultérieure. Cette distorsion est d'autant plus forte que la date de l'adaptation autorisée est éloignée du 1^{er} janvier. Comme nous l'avons démontré, l'effet de la limitation des loyers des années précédentes sera, dans un certain nombre de cas, annulé, voire plus que compensé (adaptation plus importante que l'indexation intégrale).

Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981, cette mesure transitoire est applicable jusqu'à la fin du bail. Il faudra donc de nombreuses années avant que la distorsion constatée disparaisse. C'est pourquoi nous proposons d'apporter à l'article 10, a), de la loi du 29 décembre 1983 la correction prévue à l'article 5.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Dans le Code civil, il est inséré un article 1753*bis*, libellé comme suit :

« Art. 1753*bis*. — § 1. Il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi.

Wat wordt de aangepaste huurprijs in 1984 ? We passen artikel 10, a), toe. Op 1 december 1984 mag de huurprijs verhoogd worden volgens deze formule :

$$\frac{\text{wettelijke eisbare huur in 1983} \times \text{nieuwe index}}{\text{index december 1982}}$$

Dat wordt : $\frac{5\,955 \times 195,06}{171,95} = 6\,755 \text{ F.}$

Als nieuwe index zijn we natuurlijk verplicht een prognose voor het indexcijfer van november 1984 te gebruiken.

Wat zou de aangepaste huurprijs in 1984 worden, als we volledig zouden indexeren ? Dan moeten we deze formule gebruiken :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}},$$

dit geeft $\frac{5\,000 \times 195,06}{146,64} = 6\,650 \text{ F.}$

De conclusie is duidelijk. Artikel 10, a), geeft het bedrag 6 755 F als aangepaste huurprijs, dit is 105 F meer dan een volledige indexering. Soortgelijke voorbeelden leveren dezelfde resultaten op. Een huurcontract van 1 november 1980, basishuurprijs 5 000 F : de aangepaste huurprijs in 1984 wordt 6 722 F, de volledige indexering slechts 6 686 F.

Voor alle huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 afgesloten zijn en waarvoor de huurprijsaanpassing, volgens de bepalingen van artikel 10, a) en van de voorgaande tijdelijke huurwetten, niet op 1 januari maar slechts op een latere datum mag gebeuren, is er een scheeftrekking. Hoe later op het jaar de aanpassing mag gevraagd worden, hoe groter de scheeftrekking zal zijn. Zoals we aantoonen, zal in een reeks gevallen, de huurprijsbeperking van de voorgaande jaren volledig tenietgedaan worden of zal zelfs het omgekeerde resultaat bereikt worden (een aanpassing die groter is dan de volledige indexering).

Voor de overeenkomsten van vóór 1 januari 1981 blijft deze overgangsmaatregel van kracht zolang deze overeenkomst blijft lopen. De overgangsmaatregel, en dus ook de daarmee mogelijks gepaard gaande scheeftrekking, zal dus nog vele jaren uitwerking hebben. Daarom stellen wij voor alsnog de door ons voorgestelde verbetering aan te brengen.

L. VAN DEN BOSSCHE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1753*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1753*bis*. — § 1. De huurprijs van een woning mag niet verhoogd worden, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet.

§ 2. Lorsque des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de la jouissance du logement ont été exécutés aux frais du bailleur et avec l'accord du preneur, le juge de paix peut autoriser une majoration du loyer correspondant à l'augmentation réelle de cette valeur.

§ 3. Toutes les clauses contractuelles contraires aux §§ 1 et 2 sont nulles de plein droit. »

Art. 2

Dans le même Code, il est inséré un article 1756bis, libellé comme suit :

« Art. 1756bis. — § 1. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut pas être mis à charge du preneur.

§ 2. Les clauses contractuelles contraires au § 1 sont nulles de plein droit. »

Art. 3

L'article 1758 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1758. — § 1. La durée d'un bail à loyer relatif à un logement constituant le domicile du 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 la fin de la première année de location, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à la fin de chaque année, moyennant un préavis de trois mois et à la condition qu'il ait l'intention, et la notifie, d'occuper personnellement et effectivement le logement ou de le laisser occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, ou par son conjoint, ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à la fin de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois et à la condition qu'il notifie 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 le 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 délivré au propriétaire.

§ 5. Les dispositions des §§ 1, 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 et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins d'affecter des 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.

§ 2. Wanneer op kosten van de verhuurder en met de uitdrukkelijke instemming van de huurder verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardestijging.

§ 3. Alle contractuele bepalingen die in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2 zijn van rechtswege nietig. »

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1756bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1756bis. — § 1. De onroerende voorheffing betreffende het onroerende goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1 zijn van rechtswege nietig. »

Art. 3

Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervallen door de volgende bepaling :

« Art. 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 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 afstammelingen, 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 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 van 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 algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbare 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 algemenen 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. Si, dans les six mois du départ du preneur, le bailleur, sans pouvoir alléguer de motif sérieux, n'a pas mis à exécution l'intention visée aux §§ 3 et 4 qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à une année 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, sans pouvoir alléguer de raison sérieuse, le bailleur 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 clauses contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1 à 7 sont nulles de plein droit, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du preneur. »

Art. 4

Les articles 1759, 1761 et 1762 du même Code sont abrogés.

Art. 5

A l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, le dernier alinéa du littéra a) est remplacé par la disposition suivante :

« L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée conformément à la loi précitée. »

9 mars 1984.

§ 6. Indien de verhuurder binnen de 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 deurwaarderexploot. Ingeval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzegging, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaarderexploot, 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. »

Art. 4

De artikelen 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven.

Art. 5

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, wordt het laatste lid van letter a) vervangen door de volgende bepaling :

« Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing volgens de voormelde wet had kunnen geschieden. »

9 maart 1984.

L. VAN DEN BOSSCHE
F. WILLOCKX