

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1989-1990

4 JULI 1990

Voorstel van wet tot bescherming van de huurder van een gezinswoning

(Ingediend door de heer Erdman c.s.)

TOELICHTING

Onze bekommernis en inzet voor een betere bescherming van de huurder, en inzonderheid voor de woonzekerheid, staat boven elke discussie. Reeds in 1982 dienden de Kamerleden B. Cools en L. Van den Bossche een voorstel van wet betreffende de huurovereenkomsten in (Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1982-1983, nr. 450/1), waarbij een globale en fundamentele herziening van de huurwetgeving werd uitgetekend. Een nieuw wetsvoorstel werd in 1988 ingediend door Kamerlid L. Van den Bossche (Kamer van Volksvertegenwoordigers, B.Z. 1988, nr. 369/1).

Na de jongste regeringsonderhandelingen sprak de Regering zich eveneens uit voor een grotere bescherming van de huurder ten einde diens woonzekerheid te waarborgen (regeerakkoord punt G. « Justitie »). Deze paragraaf in het regeerakkoord vormde de directe aanleiding tot het voorstel van wet strekkende om de huurder woonzekerheid te waarborgen, ingediend door F. Erdman (Senaat, 1988-1989, nr. 705/1). Ook de Regering zelf heeft aan deze paragraaf een tijdelijke oplossing gegeven door de wet van 22 december 1989; bij de bespreking van deze wet werden onze inzichten ter zake verwoord.

Waar het in de bedoeling van de Regering ligt om vóór het einde van het jaar een meer definitieve huurwet te laten goedkeuren, achten wij het opportuun om onze standpunten daaromtrent nogmaals in de verf te zetten.

R. A 15089

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1989-1990

4 JUILLET 1990

Proposition de loi visant à protéger le locataire d'un logement familial

(Déposée par M. Erdman et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Notre souci actif de mieux protéger le locataire et, notamment, de lui garantir la sécurité du logement, est incontestable. Dès 1982, les députés B. Cools et L. Van den Bossche ont déposé une proposition de loi relative aux contrats de louage (Doc. Chambre 1982-1983, n° 450/1), réformant globalement et en profondeur la législation sur les contrats de louage. Le député L. Van den Bossche déposa une nouvelle proposition de loi en 1988 (Doc. Chambre, S.E. 1988, n° 369/1).

Au terme des dernières négociations gouvernementales, le Gouvernement se prononça également en faveur d'une plus grande protection du locataire, en vue de garantir à celui-ci la sécurité du logement (accord de gouvernement, point G. « Justice »). Ce paragraphe de l'accord de gouvernement se trouve directement à l'origine de la proposition de loi garantissant la sécurité d'occupation du locataire, déposée par F. Erdman (Doc. Sénat 1988-1989, n° 705/1). Le Gouvernement lui-même a apporté une solution temporaire à ce paragraphe par la loi du 22 décembre 1989. Nous avons exposé nos idées en la matière lors de la discussion de celle-ci.

Comme il entre dans les intentions du Gouvernement de faire voter une loi plus définitive sur les baux à loyer avant la fin de l'année, nous avons jugé opportun de rappeler nos conceptions en la matière.

R. A 15089

Om de woonzekerheid te waarborgen stellen wij drie principes voorop:

1. contracten van onbepaalde duur;
2. strikte beperking van de opzegging;
3. strikte beperking van de huurprijsstijging.

Naast het garanderen van deze woonzekerheid, is het onze bekommernis om op een aantal andere punten de relatie verhuurder-huurder te regelen, onder meer wat betreft herstellingen, lasten en kosten, aanpassingswerken, ...

Afsluitend wensen wij nog onze bezorgdheid te uiten met betrekking tot het principe van niet-discriminatie bij de verhuring van een woning.

Naar onze mening moet dit principe evenwel niet in onderliggend voorstel uitgewerkt worden, maar dient de wet tot bestrijding van racisme en xenofobie ter zake aangepast te worden, iets waartoe wij in de nabije toekomst een concreet voorstel van wet zullen indienen.

Toelichting bij de artikelen

Artikelen 1 en 2

De huidige afdeling II (regels betreffende de huishuur in het bijzonder) wordt vervangen door een nieuwe afdeling (huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder) met volgende bepalingen:

Artikel 1: Toepassingsgebied

De afdeling is van toepassing op de woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wat hetzij contractueel, hetzij door de inschrijving in het bevolkingsregister blijkt (*cf.* het huidige artikel 1752*bis*).

Dit geldt ook in geval van onderhuur.

Artikel 2: Duur en opzegging

Het algemeen principe is dat huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen worden geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

Op deze algemene regel wordt één uitzondering gemaakt, met name voor de gemeubelde kamers. Hiervoor geldt de algemene regeling van afdeling 1, hoofdstuk II, met andere woorden de regels die « aan de huur van huizen en die van landeigendommen gemeen zijn ».

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

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen.

Pour garantir la sécurité d'occupation du locataire, nous posons trois principes:

1. les contrats doivent être de durée indéterminée;
2. il faut une stricte limitation du congé;
3. il faut une stricte limitation de l'augmentation du loyer.

Outre le souci de garantir la sécurité d'occupation du locataire, nous avons également celui de régler, sur un certain nombre d'autres points, la relation bailleur-preneur, notamment en ce qui concerne les réparations, les frais et charges, les travaux d'aménagement,...

Nous tenons encore, pour terminer, à souligner que nous voudrions voir respecté le principe de la non-discrimination dans la location des logements.

Nous pensons toutefois qu'il convient non pas d'en imposer le respect par le biais de la présente proposition, mais d'adapter à cet égard la loi réprimant le racisme et la xénophobie. Nous déposerons prochainement une proposition concrète en ce sens.

Commentaire des articles

Articles 1^{er} et 2

L'actuelle section II (Des règles particulières aux baux à loyer) est remplacée par une section nouvelle (Des baux à loyer relatifs à la résidence principale du preneur) comportant les dispositions suivantes:

Article 1^{er}: Champ d'application

La section s'applique au logement qui constitue la résidence principale du preneur, ce qui résulte du contrat ou de l'inscription au registre de la population (*cf.* l'article 1752*bis* actuel).

Il en va de même en cas de sous-location.

Article 2: Durée et congé

Le principe général est que les baux à loyer afférents aux résidences principales sont censés être conclus pour une durée indéterminée.

Il est fait une seule exception à cette règle générale, à savoir pour les chambres meublées, auxquelles s'applique la réglementation générale de la section première du chapitre II, c'est-à-dire les « règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux ».

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

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons prévues par la loi.

Paragraaf 3 voorziet voor de verhuurder in 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.

Een bijzondere bescherming is ingebouwd voor sociaal zwakke(re) groepen, i.z. bejaarde huurders, minder-validen en grote gezinnen; deze groepen zijn immers om begrijpbare redenen minder mobiel.

Een beëindiging door de verhuurder dient telkens door de vrederechter te worden uitgesproken, na afweging van de belangen van de partijen.

Paragraaf 6 van artikel 3 bepaalt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en de opzeggingsbeperkingen (§§ 3, 4 en 5) 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 alsook van stadsvernieuwing.

Paragraaf 7 van artikel 3 stelt sancties indien de 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, behoudens een ernstige reden.

De opzegging zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Artikel 3: Ontbinding

Paragraaf 1 bevestigt de mogelijkheid om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen wegens niet-naleving van de verplichtingen door de huurder of verhuurder. Indien de vordering gebaseerd is op wanbetaling door de huurder, ingevolge gewijzigde sociale omstandigheden, kan de vrederechter spreiding van betaling uitspreken.

Paragraaf 2 herneemt het huidige artikel 1762*bis*.

Artikel 4: Huurverlenging

Deze bepaling herneemt grotendeels die van artikel 1759*bis*.

Artikel 5: Huurprijs

De huurprijs is in principe onveranderlijk (§ 1).

Le § 3 prévoit que le bailleur peut donner congé au preneur à la fin de chaque année de location s'il souhaite occuper lui-même le logement ou le faire occuper par ses proches.

Le § 4 permet au bailleur de donner congé au preneur à la fin de chaque période de trois ans s'il a l'intention de reconstruire le logement. Cette intention doit être établie par la notification d'une copie du permis de bâtir.

Il doit s'agir en l'occurrence d'une reconstruction, c'est-à-dire d'une transformation précédée d'une démolition. Tant la démolition que la transformation doivent toucher le gros œuvre du logement, et leur coût doit représenter au moins trois ans de loyer.

Une protection spéciale est prévue pour les groupes socialement faibles: les personnes âgées, les handicapés et les familles nombreuses. Ces catégories de personnes ne disposent, en effet, pour des raisons évidentes, que d'une mobilité réduite.

Le juge de paix doit, dans ce cas, valider le congé donné par le bailleur, après avoir apprécié les intérêts des parties.

Le § 6 de l'article 3 dispose que le principe de la durée indéterminée du bail (§ 1^{er}) et les restrictions en matière de congé (§§ 3, 4 et 5) ne peuvent entraver la politique que les autorités publiques souhaitent mener dans le domaine des travaux d'infrastructure, de l'affectation d'immeubles à des fins d'intérêt général, de la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques et de la rénovation urbaine.

L'article 3, § 7, prévoit des sanctions pour le cas où un bailleur, qui aurait invoqué l'une des intentions visées aux §§ 3 et 4 pour donner congé au locataire, omettrait ensuite, sans raison valable, de mettre cette intention à exécution.

Le congé devra toujours être signifié par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Article 3: Résiliation

Le § 1^{er} confirme la possibilité de requérir la résiliation du bail pour non-respect des engagements par le bailleur ou le preneur. Si la demande est fondée sur le défaut de paiement du locataire et que celui-ci résulte d'un changement dans sa situation sociale, le juge de paix pourra ordonner l'échelonnement des paiements.

Le § 2 reprend l'article 1762*bis* actuel.

Article 4: Prorogation du bail

Cette disposition reprend en grande partie celle de l'article 1759*bis*.

Article 5: Prix du bail

Le prix du bail est en principe immuable (§ 1^{er}).

Paragraaf 2 regelt de (mogelijkheid tot) indexatie van de huurprijs, waarbij de huidige regeling overgenomen is; nieuw is § 3 die stelt dat de indexatie steeds gevraagd moet worden en geen terugwerkende kracht heeft, behoudens voor de maand van de aanvraag zelf.

Paragraaf 4 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.

Behoudens de genoemde uitzonderingen, mag de huurprijs niet verhoogd worden, ook niet als met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten of als een nieuwe huurder in de woning komt.

Artikel 6: Onderverhuren — Overdracht van huur

Artikel 1717 laat in principe het recht open om onder te verhuren of de huur over te dragen, geheel of gedeeltelijk.

In de praktijk is dit recht vaak dode letter daar de meeste schriftelijke overeenkomsten het verbieden of onderwerpen aan de toestemming van de verhuurder.

Met dit artikel stellen wij voor om de toestemming van de verhuurder te behouden, maar dan enkel en alleen op de wijze en via de procedure bepaald in dit artikel.

Artikel 7: Leveringsplicht en minimumnormen

De verplichting de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren (artikel 1720 B.W.), houdt in dat de verhuurder, voor de levering, aan de woning alle nodige huurstellingen, en het klein onderhoud moet doen, die tijdens de huurperiode beperkt normaal ten laste van de huurder vallen. Maar deze verplichting is ertoe beperkt, de bestaande woning met de bestaande uitrustingen volledig in orde te brengen.

Het nieuw voorgestelde artikel stelt voorop dat elke woning die te huur wordt aangeboden, moet beantwoorden aan een aantal normen, die heden ten dage als noodzakelijk comfort worden beschouwd. We denken daarbij aan stromend water, sanitaire uitrustingen, elektriciteitsvoorziening... Als de woning niet beantwoordt aan de vastgelegde normen, moet de verhuurder zorgen voor de bijkomende uitrustingen. Hij mag er zich niet toe beperken de bestaande woning en uitrustingen volledig te herstellen en in orde te brengen, maar moet zondig de woning aanpassen, veranderen, verbeteren tot ze aan de gestelde normen beantwoordt. Als de woning bij levering niet aan deze normen voldoet, kan de huurder zich onmiddellijk tot de vrederechter wenden om te eisen dat de woning alsnog aan de door de Koning vastgelegde normen wordt aangepast.

Le § 2 règle l'indexation (éventuelle) du loyer en reprenant la réglementation existante. Le § 3 est nouveau et dispose que l'indexation doit toujours être demandée et n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour le mois de la demande lui-même.

Le § 4 autorise également une augmentation lorsque le bailleur apporte, à ses frais, des améliorations au logement qui en augmentent la valeur de jouissance.

Hormis dans ces cas exceptionnels, le prix du loyer ne peut pas être augmenté, même pas si un nouveau bail est conclu avec le même locataire ou qu'un nouveau locataire vient occuper le logement.

Article 6: Sous-location — Cession de bail

L'article 1717 prévoit en principe le droit de sous-louer ou de céder le bail en tout ou en partie.

En pratique, ce droit reste souvent lettre morte, car la plupart des baux écrits l'interdisent ou le soumettent à l'accord du bailleur.

L'article que nous proposons le soumet toujours à cet accord, mais uniquement selon les modalités et la procédure prévues à cet article.

Article 7: Obligation de délivrer et normes minimales

L'obligation de délivrer l'habitation en bon état de réparations (art. 1720 du Code civil) de toute espèce implique que le bailleur est tenu de faire dans l'habitation, avant sa délivrance, toutes les réparations locatives nécessaires et le menu entretien qui sont normalement à charge du preneur pendant la durée du bail. Cette obligation se limite cependant à devoir mettre entièrement en ordre l'habitation existante avec les équipements existants.

Le nouvel article proposé dispose que chaque habitation qui est mise en location doit répondre à un certain nombre de normes, dont le respect est considéré actuellement comme indispensable pour assurer un confort normal. Nous songeons à l'eau courante, aux installations sanitaires, à l'approvisionnement en électricité... Si l'habitation ne répond pas aux normes fixées, le bailleur doit y installer les équipements supplémentaires nécessaires. Il ne peut pas se limiter à réparer entièrement et à mettre en ordre l'habitation et les équipements existants, mais est tenu, le cas échéant, d'adapter, de transformer et d'améliorer l'habitation pour qu'elle satisfasse aux normes fixées. Si, à la délivrance, l'habitation ne satisfait pas à ces normes, le preneur peut s'adresser immédiatement au juge de paix pour exiger que l'habitation soit adaptée aux normes fixées par le Roi.

Artikel 8: Herstellingswerken

Dit artikel verdeelt de herstellingen over huurder en verhuurder. Wij behouden het onderscheid tussen huurherstellingen, dat zijn kleine onderhoudsherstellingen en herstellingen die nodig worden door het gebruik van de woning door de huurder, en alle andere herstellingen.

Huurherstellingen moeten door de huurder gedaan worden, tenzij ze nodig geworden zijn door ouderdom of overlast.

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder.

Wat verstaan wordt onder kleine herstellingen, wordt nu bepaald door plaatselijke gebruiken en door de rechtspraak. Wij wensen aan die uit de praktijk gegroeide opdeling niet te raken.

De meest voorkomende herstellingen hebben wij wel opgenomen in dit artikel, wat de duidelijkheid en zekerheid voor de partijen bevordert.

Hiervan kan enkel door een schriftelijke overeenkomst afgeweken worden, waarin de herstellingen die de huurder op zich zal nemen opgesomd worden en mits een evenredige vermindering van de huurprijs.

Artikel 9: Aanpassingswerken.

In de handelshuurwet en in de pachtwet staat de mogelijkheid voor de huurder ingeschreven om bepaalde verbouwingswerken te doen, en zijn de gevolgen daarvan vastgelegd. Inzake huishuur zegt het Burgerlijk Wetboek niets over aanpassings- of verbeteringswerken. De huurder had dan ook niet het recht die uit te voeren, tenzij hij het uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder bekwam. Zonder uitdrukkelijke toestemming liep de huurder het risico op het einde van de huur alles opnieuw te moeten verwijderen.

Nochtans is het voor het woningbestand een goede zaak dat huurders het initiatief nemen hun woningen te verbeteren en aan te passen aan de moderne leefgewoonten. Dit artikel voert het recht voor de huurder in de woning die hij huurt aan te passen.

De term aanpassingswerken moet ruim geïnterpreteerd worden: het gaat ook om allerhande veranderingen en verbeteringen.

Niet alle aanpassingswerken zijn toegelaten. Het moet gaan om werken die nuttig zijn voor de woning zelf, en niet om veranderingen die enkel tegemoetkomen aan specifieke behoeften of aan de subjectieve voorkeur van de huurder. Het criterium is of de woning objectief een meerwaarde verkrijgt door de aanpassingswerken.

Article 8: Des réparations

Cet article répartit les réparations entre le preneur et le bailleur. Nous maintenons la distinction entre, d'une part, les réparations locatives, c'est-à-dire les réparations de menu entretien et les réparations rendues nécessaires par suite de l'usage de la chose louée par le locataire, et, d'autre part, les autres types de réparations.

Les réparations locatives sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne soient occasionnées par vétusté ou force majeure.

Toutes les autres réparations sont à la charge du bailleur.

Le contenu de la notion de « réparations de menu entretien », est déterminé par les usages locaux et par la jurisprudence. Nous ne souhaitons pas toucher à cette distinction issue de la pratique.

Nous avons cependant énuméré les réparations les plus fréquentes à cet article pour clarifier les choses et donner plus de sécurité aux parties.

Il ne peut être dérogé à ces dispositions que dans un bail écrit énumérant les réparations que le locataire prendra à sa charge et moyennant une diminution proportionnelle du loyer.

Article 9: Travaux d'aménagement

La loi sur les baux commerciaux et la loi sur le bail à ferme prévoient la possibilité, pour le preneur, d'effectuer certaines transformations et en précisent les conséquences. En ce qui concerne les baux à loyer, il n'est question nulle part, dans l'actuel Code civil, de travaux d'aménagement ou d'amélioration. Par conséquent, le locataire n'a pas non plus le droit d'y procéder, à moins qu'il n'ait obtenu l'accord formel du bailleur. Sans cet accord formel, il court le risque de devoir supprimer tous les aménagements à l'expiration du bail.

Or, il est bon pour l'ensemble du parc d'immeubles à usage d'habitation que les locataires prennent l'initiative d'améliorer leur logement et de l'adapter aux conditions de la vie moderne. Aussi l'article sous rubrique accorde-t-il au preneur le droit d'aménager le logement qu'il loue.

L'expression « travaux d'aménagement » doit être interprétée au sens large: elle vise les transformations et améliorations de tout ordre.

Les travaux d'aménagement ne sont pas tous permis. Les transformations doivent être utiles au logement lui-même et il ne faut pas qu'elles servent uniquement à rencontrer certains besoins spécifiques ou certaines préférences subjectives du locataire. La question qui doit servir de critère en l'occurrence est de savoir si, en toute objectivité, le logement acquerra une plus-value grâce à ces travaux d'aménagement.

In geen geval mogen de aanpassingswerken de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. De kostprijs ervan mag niet hoger liggen dan twee jaar huur, tenzij de verhuurder daarmee akkoord gaat.

De huurder moet van de verhuurder de instemming bekomen met de geplande aanpassingen via een wettelijk voorziene procedure, gelijkaardig aan die waarin voorzien is voor onderverhuring en overdracht van huur.

Tevens wordt een sluitende regeling getroffen voor het lot van deze aanpassingswerken.

Artikelen 10, 11, 12: Kosten en lasten

Deze artikelen verdelen de kosten en lasten tussen verhuurder en huurder, waarbij deze m.b.t. de eigendom ten laste zijn van de verhuurder; de kosten en lasten voor de huurder moeten aan de werkelijkheid beantwoorden. In een specifieke verdeling is voorzien wat betreft appartementsgebouwen.

De registratiekosten worden gelijk verdeeld over huurder en verhuurder.

Artikel 13: Huurwaarborg

Dit artikel veralgemeent de huidige regeling in artikel 1752*bis* en voegt er aan toe dat indien de huurder een waarborg stelt, hij een zelfde waarborg van de verhuurder mag eisen.

Artikel 14: Recht van voorkoop

De huurder beschikt over een recht van voorkoop indien de eigenaar de gezinswoning wenst te verkopen.

Artikel 15: Dwingend recht

De bepalingen van afdeling II zijn van dwingend recht, behoudens waar anders bepaald is.

Artikel 3

Elke opzegging, geschorst door de wet van 22 december 1989 of gegeven voor 1991, die niet overeenkomstig deze wet gegeven is, wordt als niet bestaand beschouwd.

F. ERDMAN.

*
* *

Ces travaux ne peuvent en aucun cas compromettre la sécurité, la salubrité ou l'esthétique du bâtiment. Leur coût ne peut pas dépasser deux années de loyer, sauf accord du bailleur.

Le preneur doit obtenir l'accord du bailleur sur les aménagements projetés par la voie d'une procédure légale semblable à la procédure appliquée en matière de sous-location et de cession de bail.

Le sort de ces travaux d'aménagement fait également l'objet d'une réglementation consécutive.

Articles 10, 11, 12: Frais et charges

Ces articles répartissent les frais et les charges entre le bailleur et le preneur. Ce qui a trait à la propriété incombe au bailleur. Les frais et les charges imputés au preneur doivent correspondre à la réalité. Une répartition spécifique est prévue pour les immeubles à appartements.

Les frais d'enregistrement sont répartis en parts égales entre le preneur et le bailleur.

Article 13: Garantie locative

Cet article généralise la règle actuelle de l'article 1752*bis* et ajoute que si le preneur donne une garantie, il peut exiger une garantie identique du bailleur.

Article 14: Droit de préemption

Le locataire dispose d'un droit de préemption si le propriétaire souhaite vendre le logement familial.

Article 15: Caractère impératif

Les dispositions de la section 2 sont impératives, sauf disposition contraire.

Article 3

Tout congé suspendu par la loi du 22 décembre 1989 ou donné pour 1991 et qui n'est pas conforme à la présente loi, est considéré comme non avenu.

*
* *

VOORSTEL VAN WET

Artikel 1

Het opschrift van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt: «Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder».

Art. 2

De bepalingen van deze afdeling II worden vervangen als volgt:

«*Artikel 1.* — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Zij is eveneens van toepassing op de onderhuur van een dergelijk goed.

Artikel 2. — § 1. De huur van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

Een gemeubeld appartement wordt geacht te worden verhuurd volgens de bepalingen van afdeling I.

§ 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 zes 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.

Indien de verhuurder de woning niet persoonlijk wenst te betrekken, geeft hij de verwantschap aan in de kennisgeving.

§ 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

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'intitulé de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, est remplacé par ce qui suit: «Des baux à loyer relatifs à la résidence principale du preneur».

Art. 2

Les dispositions de la section II sont remplacées par ce qui suit:

Article 1^{er}. — La présente section s'applique aux baux relatifs aux immeubles qui constituent la résidence principale du preneur.

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

Elle s'applique également à la sous-location de tels immeubles.

Article 2. — § 1^{er}. Le bail d'un logement qui constitue la résidence principale du preneur est censé fait pour une durée indéterminée.

Un appartement meublé est censé être donné à bail conformément aux dispositions de la section I.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours au plus tôt à la fin de la première année de location, à condition qu'il donne congé trois mois auparavant.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année à condition qu'il donne congé six mois auparavant et qu'il ait l'intention, et en donne connaissance, d'occuper personnellement et effectivement le logement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants ou par son conjoint, par les descendants, les enfants adoptifs, et les ascendants de celui-ci.

Si le bailleur ne souhaite pas occuper personnellement le logement, il indique le lien de parenté dans la notification.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque période de trois ans, à condition qu'il donne congé six mois auparavant et qu'il manifeste son intention de reconstruire le logement

dat de huurder bewoont, weder op te bouwen. Onder wederopbouw wordt verstaan elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, die de ruwbouw van de lokalen raakt en waarvan de kosten drie jaar van de op het 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.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

§ 5. De in de §§ 3 en 4 opgenomen regeling geldt niet in hoofde van huurders, wier woning tot hoofdverblijfplaats dient en die hetzij de leeftijd van zeventig jaar bereikt hebben, of een van hen, hetzij ingevolge hun handicap de woning daaraan aangepast hebben, hetzij minstens drie kinderen ten laste hebben. De opzegging van deze huurovereenkomst dient door de vrederechter geldig te worden verklaard. Tot deze geldigverklaring kan enkel worden besloten indien, na afweging van de woonbelangen van de betrokken partijen blijkt dat herhuisvesting in een andere aangepaste woning mogelijk is.

§ 6. De bepalingen van de §§ 1, 3, 4 en 5, 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 recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- en verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen tot 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.

§ 7. Indien de verhuurder binnen zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in de §§ 3 en 4 bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan ten minste vierentwintig maanden van de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

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.

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

ou la partie de logement qui est occupée par le preneur. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition affectant le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années du loyer perçu à ce moment-là. La volonté du bailleur est établie par la notification au preneur d'une copie du permis de bâtir délivré au propriétaire.

Les travaux doivent être entamés dans les six mois et achevés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

§ 5. La réglementation prévue aux §§ 3 et 4 ne s'applique pas aux locataires dont le logement constitue la résidence principale et dont l'un, sinon les deux, ont atteint l'âge de septante ans, ou qui ont adapté le logement en raison de leur handicap, ou qui comptent trois enfants à charge au moins. Le congé signifié à ces locataires doit être validé par le juge de paix, qui ne peut prononcer cette validation que s'il s'avère, après examen des intérêts des parties concernées, que la réinstallation dans un autre logement adéquat est possible.

§ 6. Les dispositions des §§ 1^{er}, 3, 4 et 5 ne s'appliquent pas lorsque le logement 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 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 jugés indispensables par l'autorité publique dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques ou dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine.

§ 7. Si, dans les six mois suivant le départ du locataire, le bailleur ne met pas à exécution, sans justifier d'un motif grave, son intention visée aux §§ 3 et 4 qui justifie le congé donné, le locataire a droit à une indemnité égale à vingt-quatre mois au moins du loyer dû à ce moment.

Le locataire a également droit à ladite indemnité si le bailleur n'exécute pas durant au moins deux ans son intention visée au § 3, sans justifier d'un motif grave.

§ 8. Le congé est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal transmet au sous-locataire dans les huit jours de la réception de la notification du congé, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, une copie de cette notification.

Artikel 3. — § 1. De partijen kunnen steeds de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen overeenkomstig artikel 1741.

Indien evenwel de vordering van de eigenaar betrekking heeft op de wanbetaling van de huurder en deze te wijten is aan de gewijzigde sociale omstandigheden van de huurder, kan de vrederechter spreiding van betaling van de achterstallige huurgelden opleggen.

§ 2. De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 4. — Wanneer een huurovereenkomst eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand vóór de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, de verlenging toestaan zonder dat deze een jaar overschrijdt. In dit geval kan de rechter, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan.

Artikel 5. — § 1. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegestaan door de wet.

§ 2. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor deze aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijzen als grondslag genomen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hierna volgende formule: basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit een overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegestaan door de wet, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

Article 3. — § 1^{er}. Les parties peuvent demander à tout moment la résiliation du bail en vertu de l'article 1741.

Toutefois, si la demande du bailleur se fonde sur le défaut de paiement du preneur, et que celui-ci est dû à un changement et dans sa situation sociale, le juge de paix pourra imposer un paiement échelonné des arriérés de loyer.

§ 2. La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Article 4. — Lorsqu'un bail prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut, compte tenu de l'intérêt des deux parties, accorder une prorogation, sans que celle-ci puisse dépasser un an. Dans ce cas, le juge peut également, s'il l'estime équitable, autoriser une augmentation du loyer à la demande du bailleur.

Article 5. — § 1^{er}. Le prix du bail est immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi.

§ 2. Si une adaptation du prix du bail à l'évolution du coût de la vie a été prévue, elle ne peut se faire qu'une seule fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de louage. Cette adaptation s'opère sur base de l'indice des prix à la consommation.

Le prix du bail adapté ne peut être supérieur au montant obtenu en appliquant la formule suivante: prix de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le prix de base est le prix du bail qui a été convenu ou qui a été fixé par le juge, à l'exception de tous frais et charges quelconques, expressément imposés au preneur par le bail.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le réajustement du prix du bail.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat de louage est entré en vigueur. En cas de modifications du prix du bail fixées ou autorisées par la loi, l'indice de départ est toutefois l'indice du mois qui précède celui à partir duquel la modification du prix du bail sortira ses effets.

§ 3. De aanpassing is facultatief. Zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag.

§ 4. Wanneer op kosten van de verhuurder en met de uitdrukkelijke instemming van de huurder verbeterings- of verbouwwerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrede-rechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardeverhoging.

Artikel 6. — § 1. De huurder mag onderverhuren en zijn huur aan anderen overdragen, voor het geheel of voor een gedeelte.

§ 2. Dit recht van de huurder kan bij geschrift onderworpen worden aan de toestemming van de verhuurder, en wel op volgende wijze. De huurder geeft vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, aan de verhuurder kennis van het ontwerp van overdracht of van onderverhuring. Indien de verhuurder binnen de zeven dagen na de kennisgeving zijn instemming niet heeft gegeven, of een voor de huurder niet bevredigende voorwaardelijke instemming heeft gegeven, kan de huurder of de verhuurder zich tot de vrederechter wenden binnen dertig dagen na het verstrijken van de genoemde termijn.

De rechter verleent de toestemming voor het gehele onroerend goed of voor een gedeelte ervan, op voorwaarde dat dit geen wezenlijk nadeel berokkent aan de verhuurder.

De onderverhuring of overdracht van het geheel kan door de verhuurder echter steeds verhinderd worden door beëindiging van de huurovereenkomst aan te bieden.

§ 3. De huurder moet er zorg voor dragen dat de onderhuurder de zaak zal gebruiken overeenkomstig de bepalingen gesteld in de hoofdovereenkomst.

De huurprijs en de lasten, die ten laste van de onderhuurder of onderhuurders worden gelegd, mogen in geen geval hoger zijn dan de prijs en de lasten van de hoofdhuurder.

Artikel 7. — Benevens de verplichting de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren, is de verhuurder er bovendien toe gehouden te zorgen dat de woning bij levering beantwoordt aan de minimumnormen van uitrusting en comfort, die de Koning zal vastleggen.

Artikel 8. — Alle herstellingen die kleine herstellingen tot onderhoud zijn of die nodig zijn als gevolg van het gebruik door de huurder van de woning, worden huurherstellingen genoemd en zijn ten laste van de huurder.

§ 3. L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande.

§ 4. Lorsque des travaux d'amélioration ou de transformation augmentant la valeur de la jouissance ont été effectués aux frais du bailleur et avec l'accord exprès du locataire, le juge de paix peut autoriser une majoration du loyer correspondant à l'augmentation réelle de cette valeur.

Article 6. — § 1^{er}. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui.

§ 2. Ce droit du preneur peut être soumis par écrit à l'accord du bailleur, et ce selon les modalités suivantes. Le preneur notifie, au préalable, au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. Si, dans les sept jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord ou a fait parvenir un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci ou le bailleur peut se pourvoir devant le juge de paix dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge accorde l'autorisation pour tout ou partie de l'immeuble, à condition que le bailleur n'en subisse aucun préjudice.

Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail.

§ 3. Le preneur doit veiller à ce que le sous-locataire n'emploie la chose que conformément aux stipulations du bail principal.

Le prix du bail et les charges incombant au(x) sous-locataire(s) ne peuvent en aucun cas être supérieurs au prix et aux charges incombant au preneur principal.

Article 7. — Outre l'obligation de délivrer l'habitation en bon état de réparations de toute espèce, le bailleur est également tenu de veiller à ce que l'habitation réponde, lors de la délivrance, aux normes minimales d'équipement et de confort qui seront fixées par le Roi.

Article 8. — Toutes les réparations qui sont de menu entretien ou sont rendues nécessaires par suite de l'usage de la chose louée par le locataire, sont réputées locatives et sont à la charge de celui-ci.

Alle andere herstellingen en in het bijzonder de herstellingen die nodig zijn voor het in stand houden van de woning en het dienstig houden voor verhuuring, zijn ten laste van de verhuurder.

Huurherstellingen zijn niet ten laste van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

§ 2. Herstellingen ten laste van de verhuurder zijn onder meer:

— herstellingen aan de buitenkant van de woning, zoals het dak, de dakgoten, de gevels en muren, de schouwen, de vensters en deuren, de rolluiken, de balkons en terrassen;

— grote herstellingen aan vloeren, trappen en plafonds;

— groot onderhoud en herstellingen aan de verwarmingsinstallatie en de sanitaire installaties;

— het ruimen van putten en secreten, en het onderhoud van afvoeren en van rioleringen;

— grote herstellingen aan gas-, water- en elektriciteitsinstallaties.

§ 3. Huurherstellingen ten laste van de huurder zijn onder meer:

— de herstellingen aan de haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;

— de herstelling aan de bepleistering en bekleding van muren;

— de herstellingen aan vloerstenen en tegels, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;

— de herstellingen aan ruiten, aan deuren en vensterramen aan de binnenzijde, tussendeuren, tussenvensters en tussenschotten, rolluiken, hengsels, gordels, sloten;

— het onderhoud van de verwarmings-, sanitaire, elektrische, water- en gasinstallaties;

— de herstellingen aan antennes, brievenbussen, spiegels, fornuizen en bellen.

§ 4. De partijen kunnen bedingen dat de huurder herstellingen ten laste van de verhuurder zal uitvoeren, mits een overeenkomstige vermindering van de huurprijs.

Artikel 9. — § 1. De huurder heeft het recht alle voor de woning nuttige aanpassingswerken uit te voeren, indien deze noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. Behoudens andersluidend akkoord tussen huurder en verhuurder, mogen de kosten van deze aanpassingswerken niet meer dan twee jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huur bedragen.

Toutes les autres réparations, et en particulier celles nécessaires à la conservation de la chose louée et au maintien de cette dernière dans de bonnes conditions locatives, sont à la charge du bailleur.

Les réparations locatives ne sont pas à la charge du locataire quand elles ne sont dues qu'à la vétusté ou à la force majeure.

§ 2. Les réparations à charge du bailleur sont notamment:

— les réparations extérieures et, entre autres, celles des toitures, chéneaux, façades, murs, cheminées, fenêtres et portes, volets mécaniques, balcons et terrasses;

— les grosses réparations à faire aux sols, escaliers et plafonds;

— les réparations à faire aux installations de chauffage et sanitaires et les gros entretiens de ces installations;

— la vidange des puits et fosses d'aisance ainsi que l'entretien des conduits de décharge et des canalisations d'égouts;

— les grosses réparations à faire aux conduits d'eau, de gaz et d'électricité.

§ 3. Les réparations locatives à charge du locataire sont notamment:

— les réparations aux âtres, contre-cœurs, cheminées et tablettes de cheminées;

— les réparations au recrépiment et au revêtement des murs;

— les réparations aux carrelages lorsque quelques carreaux seulement sont brisés;

— les réparations aux vitres, à la face intérieure des portes et croisées, aux portes et fenêtres intérieures, aux cloisons, aux volets mécaniques, aux gonds, targettes et serrures;

— l'entretien des installations sanitaires, de chauffage, d'électricité, d'eau et de gaz;

— les réparations aux antennes, boîtes aux lettres, glaces, fourneaux, sonneries.

§ 4. Les parties peuvent stipuler que le preneur effectuera des réparations incombant au bailleur, moyennant une diminution correspondante du prix du loyer.

Article 9. — § 1^{er}. Le preneur a le droit d'effectuer dans le logement tous les travaux d'aménagement utiles, à la condition qu'ils ne compromettent ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment. Sauf accord contraire entre le preneur et le bailleur, le coût de ces travaux d'aménagement ne peut excéder deux années du loyer dû à ce moment-là.

§ 2. De huurder stelt vooraf, bij een ter post aange-tekende brief of bij deurwaardersexploot, de verhuurder in kennis van alle voorgenomen aanpassingswerken, met overlegging van de plans en bestekken.

De onderhuurder, die het goed wenst aan te passen, stelt de verhuurder en de hoofdhuurder daarvan gelijktijdig in kennis.

Indien de verhuurder, of in voorkomend geval de verhuurder en de hoofdhuurder, binnen veertien dagen na de kennisgeving hun instemming met de aanpassingswerken niet hebben gegeven, of een voor de huurder niet bevredigende voorwaardelijke instemming hebben gegeven, kan de huurder zich tot de vrederechter wenden binnen de dertig dagen na het verstrijken van de genoemde termijn.

De rechter machtigt de huurder tot de aanpassingswerken indien de huurder gegronde redenen laat blijken.

§ 3. In geval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging, of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder, en in voorkomend geval ook de hoofdhuurder de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en voor de registratie.

De verhuurder en in voorkomend geval ook de hoofdhuurder hebben toegang tot de werken. Zij kunnen alle lasthebbers naar hun keuze daarheen afvaardigen.

§ 4. De uitvoering van de door de huurder ondernomen aanpassingswerken geschiedt op zijn risico.

De huurder moet zijn eigen aansprakelijkheid verzekeren, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, voor de door hem ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder of van de hoofdhuurder het bewijs niet levert van het bestaan van een verzekeringscontract en van de betaling van de premie, kunnen deze de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en voor registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

§ 5. Wanneer de aanpassingswerken zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met instemming van de verhuurder of krachtens machtiging door de rechter, kan de verhuurder de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen. Behoudens andersluidende overeenkomst, kan hij er zich wel tegen verzetten.

Wanneer de aanpassingswerken zijn uitgevoerd zonder instemming van de verhuurder of machtiging door de rechter, kan de verhuurder bij het vertrek van

§ 2. Le preneur avise au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huis-sier, de tous les travaux d'aménagement projetés, en lui en communiquant les plans et devis.

Le sous-locataire qui désire aménager le bien loué en avise simultanément le bailleur et le locataire principal.

Si le bailleur, ou le cas échéant, le bailleur et le locataire principal n'ont pas donné leur accord sur les travaux d'aménagement dans les quinze jours de la notification ou ont donné un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci peut s'adresser au juge de paix dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge autorise le preneur à procéder aux travaux d'aménagement si celui-ci fait état de raisons fondées.

§ 3. Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ni autorisation, ou sans s'y conformer, le bailleur et, le cas échéant, le locataire principal, peuvent faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Le bailleur et, le cas échéant, le locataire principal ont accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous mandataires de leur choix.

§ 4. Les travaux d'aménagement entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

Le preneur est tenu d'assurer sa responsabilité ainsi que celle du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui.

Faute par le preneur de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance et du paiement des primes, à première mise en demeure du bailleur ou du locataire principal, ceux-ci sont fondés à faire arrêter les travaux sur ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement des primes.

§ 5. Lorsque des travaux d'aménagement ont été effectués aux frais du preneur, avec l'accord du bailleur ou en vertu d'une autorisation du juge, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur. Sauf convention contraire, il peut s'y opposer.

Si les travaux d'aménagement ont été effectués sans l'accord du bailleur ou sans autorisation du juge, le bailleur peut en exiger la suppression au départ du

de huurder de verwijdering ervan vorderen en eisen dat de woning in zijn vroegere toestand wordt hersteld, onverminderd schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat.

Indien de aanpassingswerken niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keuze om ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen, dat gelijk is aan de door de woning verkregen meerwaarde.

Artikel 10. — § 1. Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op de eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn onder meer ten laste van de verhuurder: de onroerende voorheffing, het onderhoud van putten en secreten.

§ 2. Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder. Zo zijn onder meer te zijner laste: de kosten en de eventuele taksen voor verwarming, televisie, water-, gas- en elektriciteitsverbruik, met inbegrip van de meterhuur; ook de riolerings-taksen en de taksen op de ophaling van het huisvuil.

Indien de lasten en kosten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitsing vragen van de huurprijs. Daartoe wordt de huurprijs, die overeengekomen werd bij de aanvang van de overeenkomst, gesplitst in een gedeelte dat bedoeld werd als werkelijke huur, en dat door toepassing van artikel 1730 van dit Wetboek de nieuwe huurprijs oplevert en een gedeelte lasten en kosten.

De verhuurder kan deze lasten en kosten op de huurder verhalen: ze moeten aan de werkelijkheid beantwoorden, in een afzonderlijke rekening opgegeven worden en door de verhuurder bewezen worden.

§ 3. Nadat de eerste afrekening voor de lasten en kosten, bedoeld in § 2, gebeurd is tussen huurder en verhuurder, mogen de voorschotten die door de huurder eventueel betaald worden aan de verhuurder, hetzij maandelijks hetzij per trimester, niet meer bedragen dan respectievelijk één twaalfde of één vierde van het totaal der lasten en kosten voor het voorgaande jaar.

Artikel 11. — § 1. In geval van huur van een woning die deel uitmaakt van een onroerend goed dat meerdere woningen omvat, zijn in verhouding tot het door hem gehuurde gedeelte ten laste van de huurder alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder, zoals onder meer:

1) de kosten voor het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, met inbegrip van de deelname in de lonen van het huispersoneel of de conciërge;

2) de kosten voor het periodiek onderhoud van de branders, de verwarmingsketels, de liften, de lastenliften en het ventilatiesysteem;

preneur et la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Si les travaux d'aménagement ne sont pas supprimés, le bailleur a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du coût de la main-d'œuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Article 10. — § 1^{er}. Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte immobilier, l'entretien des puits et celui des fosses d'aisances.

§ 2. Tous frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci. Tels sont notamment les frais et les charges éventuelles pour le chauffage, la télévision, la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, y compris la location des compteurs; également les taxes d'égouts et la taxe sur l'enlèvement des immondices.

Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander que ce loyer soit scindé. Le loyer convenu lors de l'entrée en vigueur du bail est, à cet effet, scindé en une partie qui était censée constituer le loyer proprement dit et qui permet de calculer le nouveau loyer par application de l'article 1730 du présent code, et une partie représentant les frais et charges.

Le bailleur peut recouvrer ces frais et charges contre le preneur; ils doivent correspondre à des dépenses réelles, être établis dans un compte distinct et être justifiés par le bailleur.

§ 3. Après l'établissement entre le preneur et le bailleur du premier décompte des frais et charges visés au § 2, les provisions payées éventuellement par le preneur au bailleur, soit mensuellement soit par trimestre, ne peuvent excéder respectivement soit un douzième soit un quart du total des frais et charges de l'année précédente.

Article 11. — § 1^{er}. En cas de location d'un logement faisant partie d'un immeuble comportant plusieurs logements, sont à charge du preneur, proportionnellement à la partie qu'il loue, tous les frais et charges ayant trait à un service ou un avantage pour celui-ci, ainsi notamment:

1) les frais d'entretien périodique des communs, y compris la participation dans la rémunération du personnel domestique ou du concierge;

2) les frais d'entretien périodique des brûleurs, des chaudières de chauffage, des ascenseurs, des monte-charges et du système de ventilation;

3) de kosten voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten, met uitsluiting van de grote herstellingen;

4) de kosten voor de meterhuur en het energieverbruik voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, de liften, de lastenliften en het ventilatiesysteem;

5) de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke televisieantenne op voorwaarde dat de huurder deze gebruikt;

6) de kosten voor de plaatsing en de vervanging van de calorimeters op de radiatoren in zijn woning, evenals de kosten voor de meteropname;

7) de kosten voor de naambordjes op bellen, brievenbussen en in de liften.

§ 2. In geval van huur van een woning die deel uitmaakt van een onroerend goed dat meerdere woningen omvat, zijn alle lasten en kosten die betrekking hebben op de eigendom ten laste van de verhuurder, zoals onder meer:

1) de salarissen en vergoedingen van de beheerder of de syndicus;

2) de premie voor de brandverzekering van de eigenaar;

3) de kosten voor de huur en het onderhoud van de brandblusapparaten;

4) de kosten voor de aanplantingen en het onderhoud ervan;

5) de kosten voor het gereedschap bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten;

6) de kosten voor het periodiek onderhoud van de lokalen en de woonruimte voor de conciërge.

Artikel 12. — De kosten verbonden aan de registratie van een geschreven overeenkomst worden gelijk verdeeld over de partijen.

Artikel 13. — § 1. Indien de huurder, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld en mag die in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs.

Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basishuurprijs.

De som geld die de waarborg vormt, moet op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder in bewaring worden gegeven bij een openbare kredietinstelling, bij een bank of bij een spaarkas. De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte interest wordt gekapitaliseerd. Door het enkele feit van de plaatsing verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van de rekening.

3) les frais de chauffage des communs, à l'exclusion des grosses réparations;

4) le coût de la location des compteurs et de la consommation d'énergie pour l'éclairage des communs, des ascenseurs, des monte-charges et du système de ventilation;

5) les frais d'entretien de l'antenne commune de télévision, à la condition que le preneur l'utilise;

6) le coût de placement et de remplacement des calorimètres sur les radiateurs de son logement ainsi que le coût de leur relevé;

7) le coût des plaquettes nominatives aux sonnettes, boîtes aux lettres et dans les ascenseurs.

§ 2. En cas de location d'un logement faisant partie d'un immeuble comportant plusieurs logements, tous les frais et charges ayant trait à la propriété sont à charge du bailleur. Ainsi notamment:

1) les salaires et indemnités du gérant ou du syndic;

2) la prime de l'assurance-incendie du propriétaire;

3) le coût de la location et de l'entretien des appareils de lutte contre l'incendie;

4) le coût des plantations et de leur entretien;

5) le coût du matériel d'entretien des communs;

6) le coût de l'entretien périodique des locaux et du logement du concierge.

Article 12. — Les frais d'enregistrement d'un bail écrit sont répartis en parts égales entre les parties.

Article 13. — Lorsque le locataire donne une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci doit être constituée d'une somme d'argent et ne peut en aucun cas excéder trois mois de loyer.

Faute d'avoir été stipulée par écrit, cette somme ne peut excéder un mois de loyer.

La somme d'argent qui constitue la garantie doit être consignée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution publique de crédit, d'une banque ou d'une caisse d'épargne. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés. Par le seul fait du placement, le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Over de waarborgrekening, zowel hoofdsom als interesten, kan niet worden beschikt dan ten bate van de ene of andere partij, mits ofwel een schriftelijk akkoord opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst, ofwel een voor eensluidend verklaard afschrift van de uitgifte van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement.

§ 2. Indien de huurder een waarborg stelt, zoals bedoeld in § 1, kan hij eisen dat de verhuurder op dezelfde wijze een even grote som stort als waarborg voor het nakomen van zijn verplichtingen. De bepalingen van de eerste paragraaf zijn van toepassing.

Artikel 14. — De huurder heeft ten aanzien van de eigenaar een recht van voorkoop.

Indien de eigenaar het voornemen heeft de woning over te dragen, geeft hij daarvan kennis aan de huurder bij ter post aangetekend schrijven waarin hij de huurder mededeelt dat hij over een recht van voorkoop beschikt en de vraagprijs voor de woning.

De huurder beschikt over een termijn van 60 dagen na ontvangst van het aangetekend schrijven om in te gaan op het aanbod van de eigenaar.

Artikel 15. — Tenzij anders bepaald, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht. »

Art. 3

Elke opzegging die ingevolge de wet van 22 december 1989 geschorst is of die in de loop van 1991 uitwerking heeft en niet voldoet aan de bepalingen van artikel 2 van afdeling II, wordt geacht niet gegeven te zijn.

F. ERDMAN.
W. SEEUWS.
M. STROOBANT.
O. CRUCKE.
P. PATAER.

Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit établi postérieurement à la conclusion du bail soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

§ 2. Si le preneur donne une garantie au sens du § 1^{er}, il peut exiger que le bailleur verse également une somme de même importance pour garantir le respect de ses obligations. Les dispositions du § 1^{er} sont applicables.

Article 14. — Le locataire jouit d'un droit de préemption à l'égard du propriétaire.

Si le propriétaire a l'intention de céder le logement, il en avise le preneur par lettre recommandée à la poste, dans laquelle il l'informe de son droit de préemption et du prix demandé pour le logement.

Le locataire dispose d'un délai de 60 jours à compter de la réception de la lettre recommandée pour accepter l'offre du propriétaire.

Article 15. — Sauf disposition contraire, les dispositions de la présente section sont impératives. »

Art. 3

Tout congé suspendu en vertu de la loi du 22 décembre 1989 ou qui, sortissant ses effets dans le courant de 1991, ne satisfait pas aux dispositions de l'article 2 de la section II, est réputé ne pas avoir été donné.