

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

9 janvier 2004

**PROPOSITION DE LOI**

**en vue d'améliorer le droit au logement et  
modifiant les dispositions du Code civil sur  
les baux de résidence principale et  
la loi du 4 août 1992 relative  
au crédit hypothécaire**

(déposée par Mme Karine Lalieux et consorts)

SOMMAIRE

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1. Résumé .....             | 3  |
| 2. Développements .....     | 4  |
| 3. Proposition de loi ..... | 9  |
| 4. Annexe .....             | 14 |

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

9 januari 2004

**WETSVOORSTEL**

**tot verbetering van het recht op huisvesting  
en houdende wijziging van de bepalingen  
van het Burgerlijk Wetboek betreffende de  
huurovereenkomsten met betrekking tot  
de hoofdverblijfplaats en van de wet van  
4 augustus 1992 op het hypothecair krediet**

(ingediend door mevrouw Karine Lalieux c.s.)

INHOUD

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. Samenvatting ..... | 3  |
| 2. Toelichting .....  | 4  |
| 3. Wetsvoorstel ..... | 9  |
| 4. Bijlage .....      | 14 |

|                      |                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>cdH</i>           | : Centre démocrate Humaniste                                                                                                 |
| <i>CD&amp;V</i>      | : Christen-Democratisch en Vlaams                                                                                            |
| <i>ECOLO</i>         | : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales                                                            |
| <i>FN</i>            | : Front National                                                                                                             |
| <i>MR</i>            | : Mouvement Réformateur                                                                                                      |
| <i>N-VA</i>          | : Nieuw - Vlaamse Alliantie                                                                                                  |
| <i>PS</i>            | : Parti socialiste                                                                                                           |
| <i>sp.a - spirit</i> | : Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht. |
| <i>VLAAMS BLOK</i>   | : Vlaams Blok                                                                                                                |
| <i>VLD</i>           | : Vlaamse Liberalen en Democraten                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>                                                                                                                          | <i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>                                                                                                                     |
| <i>DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>                                                                       | <i>DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>                                                                        |
| <i>QRVA : Questions et Réponses écrites</i>                                                                                                                                          | <i>QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>                                                                                                                             |
| <i>CRIV : Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)</i> | <i>CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)</i> |
| <i>CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>                                                                                                          | <i>CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>                                                                                                  |
| <i>CRABV : Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>                                                                                                                             | <i>CRABV : Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>                                                                                                                             |
| <i>PLEN : Séance plénière (couverture blanche)</i>                                                                                                                                   | <i>PLEN : Plenum (witte kaft)</i>                                                                                                                                            |
| <i>COM : Réunion de commission (couverture beige)</i>                                                                                                                                | <i>COM : Commissievergadering (beige kaft)</i>                                                                                                                               |

|                                                                                          |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>                 | <i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> |
| <i>Commandes :</i>                                                                       | <i>Bestellingen :</i>                                                              |
| <i>Place de la Nation 2</i>                                                              | <i>Natieplein 2</i>                                                                |
| <i>1008 Bruxelles</i>                                                                    | <i>1008 Brussel</i>                                                                |
| <i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>                                                              | <i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>                                                        |
| <i>Fax : 02/549 82 74</i>                                                                | <i>Fax : 02/549 82 74</i>                                                          |
| <i><a href="http://www.laChambre.be">www.laChambre.be</a></i>                            | <i><a href="http://www.deKamer.be">www.deKamer.be</a></i>                          |
| <i>e-mail : <a href="mailto:publications@laChambre.be">publications@laChambre.be</a></i> | <i>e-mail : <a href="mailto:publicaties@deKamer.be">publicaties@deKamer.be</a></i> |

## RÉSUMÉ

*Les auteurs de la présente proposition entendent prendre des mesures afin de garantir le droit de chacun au logement.*

*Il s'agit ainsi, successivement, de modifier des dispositions du Code civil relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur dans le but d'imposer au propriétaire d'annoncer le prix lors de la mise en location de son bien, la fin automatique du bail en cas de décès du locataire, de permettre le renon rapide du bail en cas de difficultés financières du preneur, l'opposabilité du bail à l'acquéreur de l'immeuble, de garantir au preneur un droit de préemption en cas d'aliénation du bien.*

*Il s'agit également de modifier le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe afin d'imposer au bailleur de faire enregistrer le contrat.*

*Il s'agit enfin de modifier la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin de garantir à l'emprunteur une modification des tableaux d'amortissement du contrat.*

## SAMENVATTING

*De indieners van dit wetsvoorstel wensen een aantal maatregelen te nemen om eenieder recht op huisvesting te waarborgen.*

*Daartoe moeten achtereenvolgens een aantal wetsbepalingen worden gewijzigd. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder moeten worden gewijzigd teneinde te voorzien in de volgende verplichtingen: bij het te huur stellen van zijn goed moet de eigenaar aangeven welke huurprijs hij zal vragen; de huurovereenkomst dient bij overlijden van de huurder automatisch een einde te nemen; de huurder die in financiële moeilijkheden verkeert, moet de huurovereenkomst snel kunnen opzeggen; de huurovereenkomst behoort tegenover de verwerver van het pand tegenwerpelijk te worden gesteld, en voor de huurder moet een recht van voorkoop gelden bij vervreemding van het goed.*

*Voorts behoort het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten te worden gewijzigd teneinde de verhuurder ertoe te verplichten de huurovereenkomst te registreren.*

*Ten slotte moet ook de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet worden gewijzigd teneinde te voorzien in de waarborg dat de kredietnemer de aflossingstabellen van de overeenkomst kan wijzigen.*

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1993-2003. Il y a dix ans, le Constituant consacrait, en un article 20 de la Constitution, devenu depuis l'article 23, l'existence d'une série de droits économiques et sociaux fondamentaux. Ceux-ci étaient considérés comme les besoins essentiels dont les citoyens d'une société de développement ne pouvaient être privés, au risque d'être exclus partiellement ou totalement de la communauté.

Le Constituant n'a pas seulement dressé une liste des besoins, il a réellement affirmé des droits, en faisant obligation aux entités fédérale et fédérées de les mettre en œuvre, et d'en garantir l'accès à chacun.

Par-delà la liberté et l'égalité en droit garanties à tous, et que l'Etat doit protéger, c'est un véritable principe de solidarité active qui est consacré dans la Constitution, qui oblige les pouvoirs publics à offrir à ceux qui n'en bénéficient pas naturellement, un travail, l'accès aux soins de santé, un logement décent, etc.

Le Constituant a voulu dépasser le principe de l'égalité en droit de chacun, qui faisait dire ironiquement à Anatole France que les riches comme les pauvres avaient un droit égal à coucher sous les ponts. Il a clairement posé la question de l'égalité minimale des conditions de vie de chaque citoyen.

Parmi ces droits proclamés depuis maintenant dix ans, le droit à un logement décent est au cœur de vastes débats.

Les conditions de logement, si elles sont bonnes, sont un des éléments principaux qui contribuent, pour chacun, à l'intégration sociale, à la capacité à participer activement au développement de la collectivité et à favoriser les démarches citoyennes, à la réussite des politiques d'éducation pour les enfants, à la capacité à lutter contre les problèmes physiques et psychiques, à l'épanouissement personnel, etc.

L'absence de logement, l'occupation d'un logement inadapté ou insalubre, quelle qu'en soit la cause (la situation sociale, la capacité financière personnelle par

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Precies 10 jaar geleden, in 1993, verankerde de grondwetgever in artikel 23 (het vroegere artikel 20) van de Grondwet een rist economische en sociale grondrechten, die werden beschouwd als essentiële behoeften waarvan de burgers in een ontwikkelde samenleving niet verstoken mogen blijven, omdat zij anders geheel of gedeeltelijk uit de gemeenschap gestoten dreigen te worden.

De grondwetgever stelde daarbij niet alleen een lijst op met die behoeften, hij gaf daaraan ook invulling door daadwerkelijk een aantal rechten voorop te stellen, waarbij hij de federale overheid en de deelentiteiten ertoe verplichtte die rechten voor eenieder toegankelijk te maken.

Naast de voor iedereen gewaarborgde vrijheid en gelijkheid van rechten – die de Staat overigens behoort te beschermen – wordt aldus een principe van actieve solidariteit in de Grondwet verankerd. Dat principe verplicht de overheid ertoe om toegang tot arbeid, gezondheidszorg, behoorlijke huisvesting enzovoort, aan te bieden aan al wie zulks geen evidentie is.

Op die manier wenste de grondwetgever het voor eenieder geldende principe van rechtsgelijkheid te overstijgen. Terloops zij hierbij verwezen naar de ironische kanttekening die Anatole France in dat verband maakte: voor rijk én arm geldt een gelijk recht om onder een brug te slapen! De grondwetgever heeft duidelijk het uitgangpunt geponeerd dat voor de levensomstandigheden van iedere burger een minimale gelijkheid moet gelden.

Een van die rechten, die nu reeds sinds tien jaar zijn afgekondigd, is het recht op behoorlijke huisvesting, waarover zeer ruim wordt gedebatteerd.

Behoorlijke huisvesting vormt voor elkeen een van de basisvoorwaarden om te komen tot sociale integratie, tot de mogelijkheid om actief aan de ontwikkeling van de samenleving te participeren en initiatieven te nemen als burger, tot het welslagen van het onderwijsbeleid ten behoeve van de kinderen, tot een verhoogde weerbaarheid om lichamelijke en geestelijke problemen aan te kunnen, tot persoonlijke ontwikkeling enzovoort.

Geen huisvesting of het bewonen van een onaangepaste of ongezonde woning (zulks ongeacht de oorzaken die daaraan ten grondslag kunnen liggen, zoals de

rapport au prix de l'offre, l'état général du bâtiment, le manque de logements disponibles, etc.), sont les premiers facteurs qui peuvent conduire vers la grande exclusion.

Et lorsque la difficulté à se loger dans des conditions décentes se généralise à une grande partie de la population, elle devient aussi source de fragmentation du corps social, de dualisation, et, partant, de violences.

Un logement décent dans un cadre de vie décent doit effectivement être considéré comme un bien de première nécessité, au même titre que l'eau, l'énergie, l'accès à la santé, etc. Le Constituant ne s'y est pas trompé.

Or, de manière générale, les citoyens ont beaucoup moins de protection et de garantie pour s'assurer d'un logement décent et abordable, qu'ils n'en ont pour garantir des fournitures minimales d'eau ou d'énergie, pour garantir un emploi menacé, pour garantir un revenu en cas de perte d'emploi ou pour garantir des soins de santé.

En vérité, le Constituant a consacré des droits qui pour la plupart étaient déjà, ne serait-ce qu'imparfaitement, protégés, activés et accessibles au plus grand nombre, sauf le droit à un logement décent.

Il est vrai que de nombreux efforts ont été faits depuis, particulièrement par les Régions, qui sont en charge de la politique du logement. Les trois Régions se sont dotées d'un code du logement, ont déterminé des conditions minimales de salubrité pour pouvoir louer un bien, ont organisé des mécanismes spécifiques de gestion publique des logements inoccupés, et travaillent à rénover et développer leur parc de logements sociaux.

Tout le monde convient pourtant que cela ne suffit pas. La difficulté à se loger décemment se généralise.

Le prix des loyers, mais aussi le prix de vente des logements, augmentent considérablement, bien plus que le revenu moyen.

Et une tendance lourde existe, qui conduit les investisseurs immobiliers à spéculer sur les prix de vente des maisons et des appartements (en une opération

sociale toestand, de persoonlijke financiële draagkracht ten opzichte van de prijs van wat wordt aangeboden, de algemene staat van het gebouw, het gebrek aan beschikbare woningen enzovoort) gelden als eerste factoren die tot verregaande uitsluiting kunnen leiden.

Wanneer de moeilijkheid om een behoorlijke huisvesting te vinden zich bij een groot deel van de bevolking veralgemeent, leidt zulks ook tot een atomisering van het sociale weefsel, is dualisering niet veraf meer en loert geweld om de hoek.

Een behoorlijke huisvesting in een behoorlijke leefomgeving zou *de facto* als een levensnoodzakelijk goed moeten worden beschouwd, net als het recht op water, op energie, op toegang tot de gezondheidszorg. De grondwetgever heeft dat terdege beseft.

De burgers genieten algemeen echter minder bescherming en waarborgen om een behoorlijke en betaalbare woning te vinden, dan dat zij aanspraak kunnen maken op minimale leveringen van water en energie, op de bescherming van een onzekere baan, op een inkomen bij baanverlies of op een behoorlijke gezondheidszorg.

In feite heeft de grondwetgever een aantal rechten verankerd die grotendeels reeds – zij het niet helemaal naar behoren – beschermd, van toepassing en voor de meeste burgers toegankelijk waren; alleen het recht op behoorlijke huisvesting ontbrak nog aan het lijstje.

Het klopt dat sindsdien tal van inspanningen werden geleverd, vooral dan door de gewesten, die bevoegd zijn voor het huisvestingsbeleid. De drie gewesten hebben een Huisvestingscode uitgewerkt, de minimale hygiënische voorwaarden vastgesteld om een goed te mogen verhuren, een aantal specifieke regelingen opgezet inzake het overheidsbeheer van leegstaande woningen, en ze maken verder werk van de renovatie en van de uitbouw van hun aanbod aan sociale woningen.

Iedereen is het er evenwel over eens dat dit niet volstaat. Er is een algemene evolutie merkbaar, waarbij mensen almaar meer moeilijkheden ondervinden om een behoorlijk onderkomen te vinden.

De huurprijzen, maar ook de verkoopprijzen van de woningen stijgen aanzienlijk, en in sterkere mate dan het gemiddelde inkomen.

In dat verband zijn enkele heel duidelijke trends waarneembaar. De beleggers in onroerend goed gaan speculeren op de verkoopprijzen van huizen en apparte-

d'achat-revente de quelques semaines, le prix augmente parfois de 100%), et les propriétaires bailleurs à se débarrasser de leurs locataires anciens afin d'augmenter le prix des loyers, et à louer de plus en plus cher des biens dont la qualité diminue (pour autant qu'elle existe encore).

Tous les bailleurs n'ont évidemment pas un comportement critiquable. Mais l'analyse globale des marchés, sans que l'on se penche ici plus avant sur les causes de cette situation, permet de tirer les conclusions que l'on fait.

C'est là que se situe une bonne part du problème, à un niveau qui échappe à la compétence des Régions : ce qui est en jeu, c'est d'une part une tendance économique, et d'autre part le rapport inégal entre les deux parties au rapport économique, entre celui qui possède et qui spéculé (parfois inconsciemment, pour suivre la tendance), et celui qui doit absolument se procurer un logement, pour lui et pour sa famille.

La présente proposition a principalement pour objet de rendre plus transparent et de mieux encadrer le rapport entre les parties, et de garantir à la partie la plus faible (le locataire, l'acheteur de son propre logement) une meilleure protection. Deux mesures particulières peuvent aussi aider à lutter contre certaines formes de spéculation.

D'autres propositions sont par ailleurs déposées, qui visent de manière générale à mieux réguler le marché, qu'il s'agisse d'inciter les propriétaires à louer à des conditions sociales, de favoriser la construction d'habitations sociales, ou qu'il s'agisse de contrôler le prix des locations.

Plus particulièrement, la présente proposition tend à introduire dans nos législations les mesures suivantes :

1. Imposer, pour pouvoir louer un logement à titre de résidence principale, l'obligation d'en annoncer le prix. Cette mesure doit être un préalable à la location. Elle aurait pour effet une meilleure compréhension du marché, et permettrait au candidat locataire de pouvoir adéquatement comparer les prix des biens mis en location. Elle permettrait aussi d'envisager et de mettre sur pied une politique de contrôle des prix et de lutte volontariste contre la spéculation. Enfin, elle permettrait de lutter efficacement contre certains mécanismes de discrimination dans l'accès au logement, en empêchant le bailleur de faire varier le prix afin de

menten (enkele weken tussen koop en verkoop volstaan immers om de prijs soms met 100% te doen stijgen). Eigenaars-verhuurders zetten hun oude huurders dan aan de deur teneinde de huurprijzen te kunnen opvoeren en panden, waarvan de kwaliteit (soms tot op het nulpunt) daalt, almaar duurder te verhuren.

Niet alle verhuurders bezondigen zich uiteraard aan een soortgelijk laakbaar gedrag. Maar blijkens een totaalanalyse van de markten – en zonder verder te peilen naar de dieper liggende oorzaken van deze toestand – kunnen voormelde conclusies hoe dan ook worden getrokken.

Precies daarin ligt hem een belangrijke oorzaak van het probleem, op een niveau dat ontsnapt aan de bevoegdheid van de gewesten : het gaat enerzijds om een economische trend, en anderzijds om een ongelijke economische machtsverhouding tussen twee partijen, *in casu* tussen wie een pand bezit en speculeert (wat soms onbewust gebeurt, om de trend te volgen), en de persoon die absoluut onderdak moet vinden voor hemzelf en zijn gezin.

Dit wetsvoorstel strekt er hoofdzakelijk toe de verhouding tussen de partijen transparanter te maken en die beter af te bakenen, en de zwakste partij (de huurder of de koper van zijn eigen woning) een betere bescherming te waarborgen. Twee bijzondere maatregelen kunnen eveneens de strijd tegen bepaalde vormen van speculatie ondersteunen.

Voorts zullen nog andere wetsvoorstellen worden ingediend, die ertoe strekken de markt beter te reguleren; ongeacht of het erom gaat de eigenaars ertoe aan te zetten tegen sociale huurprijzen te verhuren, de bouw van sociale woningen te bevorderen dan wel de huurprijzen te controleren.

Meer in het bijzonder is dit wetsvoorstel erop gericht de volgende maatregelen in onze wetgeving op te nemen.

1. De verplichting de huurprijs van woningen aan te geven, om ze als hoofdverblijfplaats te mogen verhuren. Die maatregel moet een voorafgaande voorwaarde voor verhuring vormen; hij zou er immers kunnen voor zorgen dat de kandidaat-huurder beter zicht krijgt op de markt, en dat hij de prijzen van de te huur staande panden naar behoren kan vergelijken. Voorts zou de maatregel het mogelijk maken een beleid inzake prijscontrole in uitzicht te stellen en uit te werken, en op voluntaristische wijze de strijd aan te binden met speculatie. Ten slotte zouden op grond daarvan bepaalde discriminerende mechanismen inzake de

décourager certains locataires. Deux sanctions sont prévues en cas de non respect de l'obligation : le loyer peut être ramené au montant du revenu cadastral, et une présomption (réfragable) d'infraction à la loi visant à lutter contre les discriminations existera dans le chef du propriétaire ;

2. Imposer au bailleur l'obligation de procéder à l'enregistrement du bail de résidence principale et ce à ses frais ;

3. Imposer la fin automatique du bail en cas de décès du locataire, afin que les héritiers ne soient pas tenus au paiement du loyer et à l'obligation de donner un préavis. Etonnement, le contrat est *intuitu personae* dans le chef du locataire, puisque le propriétaire peut lui interdire de transmettre ses droits et obligations (notamment pour ce qui concerne la transmission du bail à un autre locataire ou la sous-location), jusqu'à son décès, où les obligations du bail se transmettent automatiquement aux héritiers. Peu d'entre eux connaissent cette situation : ils pensent le bail rompu par le décès, et plusieurs mois après se voient réclamer d'importants arriérés de loyer ; et si, informés, ils mettent fin au bail, ils sont encore tenus de respecter le préavis prévu par la loi, et de payer au minimum trois mois de loyer pour un bien qu'ils n'occuperont pas. Il est proposé que le contrat prenne fin dans le mois de la signification du décès ;

4. Permettre le renon rapide du bail (quelle que soit la durée du bail) lorsque la situation économique ou familiale du locataire se modifie, ou lorsqu'il a la possibilité d'accéder à un logement social, à un logement communal ou à un logement géré par une agence immobilière sociale. Cette mesure doit permettre au locataire de gérer au mieux les aléas de sa vie, et de ne pas être confronté à des loyers tout d'un coup insupportables financièrement. De même pour ceux qui peuvent accéder à un logement social, et qui ont donc de faibles revenus, il s'indique de leur permettre de rompre leur bail de sorte à ne pas devoir payer deux loyers pendant plusieurs mois ;

5. Prévoir l'opposabilité du bail à l'acquéreur en cas d'aliénation du bien loué, que le bail soit ou non enre-

toegankelijkheid van woningen doeltreffend kunnen worden bestreden, doordat de verhuurder wordt verhinderd de prijs te laten schommelen om bepaalde huurders te ontmoedigen. In geval van niet-naleving van die verplichting is voorzien in twee sancties: de huurprijs zou worden teruggebracht tot het bedrag van het kadastraal inkomen, en ten aanzien van de eigenaar zou sprake zijn van een (weerlegbaar) vermoeden dat hij de anti-discriminatiewet overtreedt.

2. De verhuurder verplichten de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder te laten registreren, op zijn kosten.

3. De verplichting dat de huurovereenkomst automatisch een einde neemt bij overlijden van de huurder, opdat de erfgenamen de huur niet zouden moeten betalen en geen opzegtermijn in acht dienen te nemen. Verbazingwekkend genoeg is de overeenkomst *intuitu personae* in hoofde van de huurder, aangezien de eigenaar hem kan verbieden zijn rechten en plichten (inzonderheid betreffende overdracht en onderverhuuring van het goed) over te dragen. Zulks geldt echter maar tot het ogenblik waarop hij overlijdt; want dan gaan de aan de huurovereenkomst verbonden verplichtingen automatisch over op de erven. Weinig erfgenamen zijn daarvan op de hoogte: zij denken dat de huurovereenkomst door het overlijden verbroken is, en enkele maanden later worden zij gesommeerd aanzienlijke huurachterstallen te betalen. Wanneer zij daarvan wél op de hoogte zijn en de huurovereenkomst beëindigen, moeten ze niettemin nog de wettelijk vastgestelde opzegtermijn in acht nemen, en ten minste drie maanden huur betalen voor een goed dat ze niet zullen betrekken. Voorgesteld wordt de huurovereenkomst te laten eindigen binnen een maand nadat kennis is gegeven van het overlijden.

4. De mogelijkheid bieden de huurovereenkomst snel op te zeggen (ongeacht de duur van die overeenkomst) wanneer de economische situatie of de gezinstoestand van de huurder verandert of wanneer hij de kans krijgt te verhuizen naar een sociale woning, een woning van de gemeente of een door een sociaal woningbureau beheerde woning. Die maatregel moet de huurder in staat stellen de veranderingen in zijn leven beter op te vangen, en niet te worden geconfronteerd met plots financieel ondraaglijke huurprijzen. Ook wie aanspraak kan maken op een sociale woning en dus een laag inkomen heeft, moet de kans krijgen zijn huurovereenkomst te verbreken, zodat hij niet enkele maanden lang twee huurbedragen moet betalen.

5. In geval van vervreemding van het gehuurde goed erin voorzien dat de huurovereenkomst mag wor-

gistré. La présente mesure est le pendant de l'obligation d'enregistrement qui pèserait sur le propriétaire. Les propriétaires successifs ne pourraient donc plus se prévaloir d'un bail non enregistré pour rompre celui-ci lors d'une transmission. Le propriétaire défaillant qui vendrait son bien verrait sa responsabilité engagée envers l'acheteur en cas de bail non enregistré ;

6. Garantir au locataire un droit de préemption légal en cas de vente du logement qu'il occupe. Cette mesure doit permettre au locataire de se stabiliser dans le logement qu'il occupe et d'éviter des ventes successives uniquement destinées à spéculer sur le prix ;

7. Supprimer la tentative de conciliation obligatoire en matière de bail à loyer. L'actuelle disposition a été introduite dans le code judiciaire en décembre 2002, dans la perspective de favoriser la résolution des conflits locatifs avant l'examen de celui-ci par la juridiction. Cette mesure n'a toutefois pas rencontré son objectif. De nombreux bailleurs ont renoncé aux pratiques de conciliation amiable, puisqu'une conciliation judiciaire devenait obligatoire. De toute apparence, les recours au juge de paix se sont accélérés et multipliés, au détriment de procédures de conciliation plus professionnelles ;

8. Garantir l'acquéreur de son logement contre la perte de revenu en imposant dans le contrat de prêt hypothécaire une clause légale de révision automatique du terme du remboursement. Cette mesure est le pendant, pour le propriétaire acquéreur qui occupe son logement, de celle qui permet le renon rapide du bail en cas de revers de fortune. Il importe en effet que les aléas de la vie, dans ce cas par hypothèse provisoires, ne prive brutalement quelqu'un de son logement, et ne le confronte à la très grande difficulté de se reloger alors que sa situation est déjà fragilisée.

Karine LALIEUX (PS)  
Valérie DEOM (PS)  
André PERPETE (PS)  
Eric MASSIN (PS)

den ingeroepen tegen de verkrijger, ongeacht of de huurovereenkomst is geregistreerd of niet. Deze maatregel vormt de tegenhanger van de registratieverplichting die de eigenaar in acht zou dienen te nemen. De opeenvolgende eigenaars zouden zich dus niet langer kunnen beroepen op een niet-geregistreerde huurovereenkomst om die ter gelegenheid van een overdracht te verbreken. Een in gebreke blijvende eigenaar die zijn goed verkoopt zou in geval van een niet-geregistreerde huurovereenkomst dan aansprakelijk zijn ten aanzien van de koper.

6. De huurder een wettelijk recht van voorkoop garanderen ingeval de woning die hij bewoont, wordt verkocht. Die maatregel moet ervoor zorgen dat de huurder op duurzame wijze in het huis kan blijven wonen en moet voorkomen dat de woning meermaals wordt verkocht, louter om op de prijs te speculeren.

7. Overgaan tot de afschaffing van de verplichte poging tot minnelijke schikking wat huurovereenkomsten betreft. De huidige bepaling werd in december 2002 ingevoegd in het Gerechtelijk Wetboek, teneinde te bevorderen dat huurgeschillen worden beslecht vóór de behandeling ervan door de rechter. Die maatregel heeft evenwel zijn doel gemist. Veel verhuurders hebben terzake van minnelijke schikking afgezien, aangezien een gerechtelijke minnelijke schikking verplicht werd. Kennelijk werd sneller en vaker een beroep gedaan op de vrederechter, wat ten koste ging van bemiddelingsprocedures die veeleer door beroepsmensen uit de sector worden verricht.

8. De verkrijger van de woning vrijwaren tegen inkomensverlies, door in het contract betreffende de hypotheeklening verplicht een wettelijk beding te laten opnemen op grond waarvan de terugbetalingstermijn automatisch moet worden herzien. Voor de verkrijgende eigenaar die zijn woning betreft, vormt deze maatregel de tegenhanger van de maatregel krachtens welke de huurder de huurovereenkomst in geval van tegenspoed snel kan opzeggen. Het is immers van belang dat de veranderingen in het leven (die in dit geval als tijdelijk worden beschouwd), iemand niet plots zijn woning ontnemen, noch hem confronteren met de bijzonder moeilijke zoektocht naar nieuwe huisvesting, terwijl hij zich reeds in een verzwakte positie bevindt.

## PROPOSITION DE LOI

Article 1<sup>er</sup>

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

## Art. 2

Dans le Code civil, Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, il est inséré un article 1<sup>er</sup>*bis*, rédigé comme suit :

« Art. 1<sup>er</sup>*bis*. — Mise en location.

Tout bailleur mettant en location un bien visé par la présente section, est tenu d'afficher préalablement le montant du loyer exigé et de déclarer celui-ci à l'Administration désignée par le Roi au moyen d'un formulaire établi par Lui.

Si un bien est donné en location et qu'il n'a pas été satisfait à l'obligation d'afficher et de communiquer le montant du loyer, le juge, à la demande du preneur, ramène le loyer au montant du revenu visé à l'article 7, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992.

Le bailleur qui n'a pas satisfait à l'obligation d'affichage ou de communication du montant du loyer est présumé, jusqu'à preuve du contraire, être l'auteur d'une discrimination visée à l'article 2 de la loi du 15 février 1993 créant un centre pour l'égalité des chances et de lutte contre le racisme. ».

## Art. 3

Dans le même Code, il est inséré dans le Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, il est inséré un article 1<sup>er</sup>*ter*, rédigé comme suit :

« Art. 1<sup>er</sup>*ter*. — Enregistrement du bail

Dans le mois de la conclusion d'un contrat de bail visé à la présente section, le bailleur a l'obligation de procéder à l'enregistrement du contrat de bail.

A défaut d'exécution dans ce délai et après mise en demeure par lettre recommandée à la poste, le preneur peut exécuter lui-même cette formalité.

## WETSVOORSTEL

## Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

## Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een artikel 1*bis* ingevoegd, luidende:

«Art. 1*bis*. — Verhuur

Iedere verhuurder die een in deze afdeling bedoeld goed verhuurt, is verplicht vooraf het gevraagde huurbedrag aan te plakken en dit aan het door de Koning aangewezen bestuur aan te geven door middel van een door Hem opgesteld formulier.

Als een goed te huur wordt aangeboden en niet is voldaan aan de verplichting tot aanplakking en mededeling van de huurprijs, brengt de rechter op verzoek van de huurder de huur terug tot het bedrag van het in artikel 7, 2°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde inkomen.

De verhuurder die zijn verplichting tot aanplakking of mededeling van de huurprijs niet is nagekomen, wordt tot bewijs van het tegendeel geacht discriminatie te hebben gepleegd als bedoeld in artikel 2 van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.».

## Art. 3

In hetzelfde Wetboek wordt in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, een artikel 1*ter* ingevoegd, luidende:

«Art. 1*ter*. — Registratie van de huurovereenkomst

Binnen een maand na de sluiting van een in deze afdeling bedoelde huurovereenkomst moet de verhuurder de huurovereenkomst laten registreren.

Zo dat niet gebeurt binnen die termijn, mag de huurder die vormvereiste zelf uitvoeren na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief.

Les frais inhérents à l'enregistrement sont à charge du bailleur.

Contre preuve de l'enregistrement effectué, le montant est automatiquement déduit au moment du décompte annuel des charges liées au contrat. ».

#### Art. 4

Dans le même Code, il est apporté à l'article 3 du Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, les modifications suivantes :

A) Il est inséré un paragraphe 7bis, rédigé comme suit :

« § 7bis. Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, le bail prend fin de plein droit à la fin du mois de la notification du décès du preneur à moins que les héritiers ou certains d'entre eux ne continuent à occuper les lieux après le décès. » ;

B) Il est inséré un paragraphe 8bis, rédigé comme suit :

« § 8bis. Dans le but de prendre en location un logement appartenant ou géré par une société de logement social agréée, une commune, un centre public d'aide sociale ou un logement géré par une agence immobilière sociale agréée, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois notifié au bailleur en joignant une copie certifiée conforme du nouveau bail. Dans ce cas, le preneur ne sera pas redevable de l'indemnité prévue au § 5, alinéa 2, même si ce renon intervient au cours du premier triennat.

Lorsque le preneur établit qu'il est victime de circonstances fortuites entraînant une diminution des ressources de son ménage telle qu'il ne peut plus supporter le loyer et les charges dues au bail dans s'endetter, il peut demander au bailleur de mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. A défaut d'accord des parties, le juge apprécie souverainement le caractère fortuit des circonstances et la situation des ressources du ménage.

De aan die registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verhuurder.

Het bedrag ervan wordt tegen bewijs van de uitgevoerde registratie automatisch in mindering gebracht bij de jaarlijkse afrekening van de aan de overeenkomst verbonden lasten.».

#### Art. 4

In hetzelfde Wetboek worden in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, de volgende wijzigingen aangebracht in artikel 3:

A) er wordt een § 7bis ingevoegd, luidende:

«§ 7bis. In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek eindigt de huurovereenkomst van rechtswege op het einde van de maand waarin kennis wordt gegeven van het overlijden van de huurder, tenzij de erfgenamen of sommigen onder hen het goed na het overlijden blijven bewonen.»;

B) er wordt een § 8bis ingevoegd, luidende:

«§ 8bis. Als de huurder een woning wil huren die toebehoort aan of wordt beheerd door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een erkend sociaal woningbureau, mag hij de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een ter kennis van de verhuurder gebrachte opzegging van één maand, waarbij hij een voor eensluidend verklaard afschrift van de nieuwe huurovereenkomst voegt. In dat geval is de huurder de in § 5, tweede lid, voorgeschreven vergoeding niet verschuldigd, zelfs als die opzegging tijdens de eerste driejarige periode plaatsheeft.

Als de huurder aantoonst dat hij het slachtoffer is van toevallige omstandigheden die een zodanige vermindering van zijn gezinsinkomen meebrengen dat hij de huur en de door de huurovereenkomst verschuldigde lasten niet meer kan dragen zonder schulden aan te gaan, mag hij aan de verhuurder vragen de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzegging van één maand. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen oordeelt de rechter zonder beroepsmogelijkheid over de toevalligheid van de omstandigheden en over de toestand van het gezinsinkomen.

Si les circonstances fortuites sont temporaires, le juge peut adapter le loyer aux ressources du ménage pendant une période de trois mois au maximum.

Dans le cas contraire, le juge ramène le congé à un mois. Dès lors, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa 2, même si les circonstances fortuites interviennent au cours du premier triennat. ».

#### Art. 5

Dans le même Code, dans le Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, l'article 9 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — Transmission du bien loué

En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation. ».

#### Art. 6

Dans le même Code, il est inséré dans le Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, un article 11*bis*, rédigé comme suit :

« Art. 11*bis*. — Droit de préemption du preneur

§ 1<sup>er</sup>. En cas de vente d'un immeuble affecté à la résidence principale du preneur, ce dernier jouit d'un droit de préemption sur cet immeuble.

§ 2. Le bien ne peut être vendu à une personne autre que le preneur qu'après que celui-ci ait été mis en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le vendeur notifie au preneur la mise en vente du bien en faisant état du droit de préemption et ce dans les quinze jours de la mise en vente.

Le notaire instrumentant notifie au preneur la teneur de l'acte établi sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur excepté. Cette notification vaut offre de vente.

Als de toevallige omstandigheden tijdelijk zijn, kan de rechter de huurprijs gedurende een periode van ten hoogste drie maanden aan het gezinsinkomen aanpassen.

In het tegengestelde geval brengt de rechter de opzegging terug tot één maand. De huurder is derhalve de in het tweede lid voorgeschreven vergoeding niet verschuldigd, zelfs als de toevallige omstandigheden zich tijdens de eerste driejarige periode voordoen.».

#### Art. 5

In hetzelfde Wetboek wordt in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, artikel 9 vervangen door de volgende bepaling:

«Art. 9. — Overdracht van het gehuurde goed

Bij vervreemding van het gehuurde goed is de huur-overeenkomst van rechtswege inroepbaar tegen de verkrijger om niet of onder bezwarende titel, die op de datum van het verlijden van de authentieke akte in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van een vervreemding bedingt.».

#### Art. 6

In hetzelfde Wetboek wordt in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, een artikel 11*bis* ingevoegd, luidende:

«Art. 11*bis*. — Recht van voorkoop van de huurder

§ 1. Bij verkoop van een onroerend goed dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient, geniet deze laatste recht van voorkoop op dat onroerend goed.

§ 2. Het goed kan pas aan iemand anders dan de huurder worden verkocht als deze de gelegenheid heeft gehad zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Daartoe geeft de verkoper binnen vijftien dagen na de tekoopstelling de huurder kennis van de verkoop van het goed, waarbij hij hem van het recht van voorkoop op de hoogte brengt.

De instrumenterende notaris brengt de huurder in kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij alleen de identiteit van de koper wordt opengelaten. Die kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Le preneur notifie qu'il accepte l'offre au notaire dans le mois de la notification visée à l'alinéa précédent, auquel cas la vente est parfaite entre parties.

Si l'offre n'est pas acceptée, aucune vente ne peut être consentie à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sauf accord du preneur. ».

#### Art. 7

L'article 1344*septies* du Code judiciaire, inséré par la loi-programme (I) du 24 décembre 2002, est abrogé.

#### Art. 8

A l'article 32 alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le mot « quatre » est remplacé par le mot « un ».

#### Art. 9

L'article 35, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code est complété par un 8°, rédigé comme suit :

« 8° aux bailleurs lorsqu'il s'agit de baux relatifs à la résidence principale du preneur pour les actes visés à l'article 19, 3°. ».

#### Art. 10

Dans l'article 21 de la loi du 4 août 1992, relative au crédit hypothécaire, il est inséré un § 1<sup>er</sup>*bis*, rédigé comme suit :

« § 1<sup>er</sup>*bis*. L'acte constitutif doit obligatoirement mentionner le droit pour l'emprunteur d'obtenir un ou plusieurs nouveaux tableaux d'amortissement sans modification des autres conditions allongeant le délai de remboursement, si l'emprunteur établit que par le fait de circonstances fortuites son ménage a subi une diminution de ses ressources de telle sorte que celles-ci ne dépassent pas trois quarts des ressources disponibles au moment de l'octroi du crédit.

De huurder geeft binnen de maand na de in het voorgaande lid bepaalde kennisgeving de notaris kennis van het feit dat hij op het aanbod ingaat, in welk geval de verkoop tussen partijen voltrokken is.

Als het aanbod niet wordt aanvaard, mag het goed zonder instemming van de huurder niet tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden aan een derde worden verkocht.».

#### Art. 7

Artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de programmawet (I) van 24 december 2002, wordt opgeheven.

#### Art. 8

In artikel 32, eerste lid, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het woord «vier» vervangen door het woord «een».

#### Art. 9

Artikel 35, eerste lid, van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een punt 8°, luidend als volgt:

«8° op de verhuurders, als het gaat om huur-overeenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, ten aanzien van de in artikel 19, 3°, bedoelde akten.».

#### Art. 10

In artikel 21 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt een § 1*bis* ingevoegd, luidende:

«§ 1*bis*. De vestigingsakte moet vermelden dat de kredietnemer het recht heeft een of meer nieuwe aflossingsplannen te verkrijgen zonder wijziging van de andere voorwaarden ter verlenging van de terugbetalingstermijn, als de kredietnemer aantoont dat zijn inkomen als gevolg van toevallige omstandigheden zodanig is verminderd dat het niet groter is dan drie vierde van het inkomen waarover hij op het tijdstip van de kredietverlening beschikte.

Le délai de remboursement est allongé afin que le montant mensuel du capital amorti et des intérêts dus ne dépasse pas un tiers des ressources mensuelles du ménage.

Toutefois, le délai ne peut être allongé de plus de la moitié du délai initial. ».

18 novembre 2003

Karine LALIEUX (PS)  
Valérie DEOM (PS)  
André PERPETE (PS)  
Eric MASSIN (PS)

De terugbetalingstermijn wordt verlengd, zodat het maandbedrag van het afgeschreven kapitaal en van de verschuldigde intresten niet groter is dan een derde van het maandelijks gezinsinkomen.

De termijn mag evenwel niet meer dan de helft van de initiële termijn worden verlengd.».

18 november 2003

## TEXTE DE BASE

### Code Civil

Livre III – Des différentes manières dont on acquiert la propriété

Titre VIII – Du contrat de louage

Chapitre II – Du louage des choses

### Section 2. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

#### Art. 1<sup>er</sup>. Champ d'application

§ 1<sup>er</sup>. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. [Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.]

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

[§ 1<sup>er</sup> *bis*. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, § 2 *bis*. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section.]

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

## TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

### Code Civil

Livre III – Des différentes manières dont on acquiert la propriété

Titre VIII – Du contrat de louage

Chapitre II – Du louage des choses

### Section 2. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur

#### Art. 1<sup>er</sup>. Champ d'application

§ 1<sup>er</sup>. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. [Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.]

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

[§ 1<sup>er</sup> *bis*. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, § 2 *bis*. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section.]

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

**BASISTEKST****Burgerlijk Wetboek**

Boek III – Op welke wijze eigendom verkregen wordt

Titel VIII – Huur

Hoofdstuk II – Huur van goederen

**Afdeling II - Regels betreffende de huur-overeenkomsten met betrekking tot de hoofd-verblijfplaats van de huurder in het bijzonder**

**Art. 1. Toepassingsgebied**

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huur-overeenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. [Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.]

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huur-overeenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

[§ 1bis. Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2bis. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling.]

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

**BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL****Burgerlijk Wetboek**

Boek III – Op welke wijze eigendom verkregen wordt

Titel VIII – Huur

Hoofdstuk II – Huur van goederen

**Afdeling II - Regels betreffende de huur-overeenkomsten met betrekking tot de hoofd-verblijfplaats van de huurder in het bijzonder**

**Art. 1. Toepassingsgebied**

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huur-overeenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. [Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.]

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huur-overeenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

[§ 1bis. Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2bis. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling.]

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

#### **Art. 1<sup>er</sup> bis. Mise en location**

Tout bailleur mettant en location un bien visé par la présente section, est tenu d'afficher préalablement le montant du loyer exigé et de déclarer celui-ci à l'Administration désignée par le Roi au moyen d'un formulaire établi par Lui.

Si un bien est donné en location et qu'il n'a pas été satisfait à l'obligation d'afficher et de communiquer le montant du loyer, le juge, à la demande du preneur, ramène le loyer au montant du revenu visé à l'article 7, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992.

Le bailleur qui n'a pas satisfait à l'obligation d'affichage ou de communication du montant du loyer est présumé, jusqu'à preuve du contraire, être l'auteur d'une discrimination visée à l'article 2 de la loi du 15 février 1993 créant un centre pour l'égalité des chances et de lutte contre le racisme<sup>1</sup>.

#### **Art. 1<sup>er</sup> ter. Enregistrement du bail**

Dans le mois de la conclusion d'un contrat de bail visé à la présente section, le bailleur a l'obligation de procéder à l'enregistrement du contrat de bail.

A défaut d'exécution dans ce délai et après mise en demeure par lettre recommandée à la poste, le preneur peut exécuter lui-même cette formalité.

Les frais inhérents à l'enregistrement sont à charge du bailleur.

Contre preuve de l'enregistrement effectué, le montant est automatiquement déduit au moment du décompte annuel des charges liées au contrat.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Art. 2

<sup>2</sup> Art. 3

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

## Art. 2. Staat van het gehuurde goed

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

## Art. 1bis. – Verhuur

Iedere verhuurder die een in deze afdeling bedoeld goed verhuurt, is verplicht vooraf het gevraagde huurbedrag aan te plakken en dit aan het door de Koning aangewezen bestuur aan te geven door middel van een door Hem opgesteld formulier.

Als een goed te huur wordt aangeboden en niet is voldaan aan de verplichting tot aanplakking en mededeling van de huurprijs, brengt de rechter op verzoek van de huurder de huur terug tot het bedrag van het in artikel 7, 2°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde inkomen.

De verhuurder die zijn verplichting tot aanplakking of mededeling van de huurprijs niet is nagekomen, wordt tot bewijs van het tegendeel geacht discriminatie te hebben gepleegd als bedoeld in artikel 2 van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.<sup>1</sup>

## Art. 1ter. – Registratie van de huurovereenkomst

Binnen een maand na de sluiting van een in deze afdeling bedoelde huurovereenkomst moet de verhuurder de huurovereenkomst laten registreren.

Zo dat niet gebeurt binnen die termijn, mag de huurder die vormvereiste zelf uitvoeren na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief.

De aan die registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verhuurder.

Het bedrag ervan wordt tegen bewijs van de uitgevoerde registratie automatisch in mindering gebracht bij de jaarlijkse afrekening van de aan de overeenkomst verbonden lasten.<sup>2</sup>

## Art. 2. Staat van het gehuurde goed

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

<sup>1</sup> Art. 2

<sup>2</sup> Art. 3

### Art. 3. Durée du bail

§ 1<sup>er</sup>. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, son conjoint, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. [Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.]

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. [A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.]

### Art. 3. Durée du bail

§ 1<sup>er</sup>. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, son conjoint, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. [Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.]

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. [A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.]

[De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.]

### Art. 3. Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. [Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.]

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. [Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.]

[De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.]

### Art. 3. Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. [Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.]

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. [Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.]

[Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.]

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

[Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.]

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et;– soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble des ces logements.

[En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.]

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

[Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.]

[Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.]

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

[Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.]

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et;– soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble des ces logements.

[En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.]

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

[Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.]

[Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, ingeval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.]

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

[De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.]

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huur-overeenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en; – meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

[Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huur-overeenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.]

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

[De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.]

[Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, ingeval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.]

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

[De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.]

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huur-overeenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en; – meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

[Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huur-overeenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.]

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

[De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.]

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

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

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

[Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.]

§ 6. [Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

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

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

[Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.]

§ 6. [Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huur-overeenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motive-ring, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

[Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorig lid niet verschuldigd.]

§ 6. [In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huur-overeenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motive-ring, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

[Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorig lid niet verschuldigd.]

§ 6. [In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits één van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis

le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1<sup>er</sup> à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7.]

§ 7. Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

[§ 8. Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.]

le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1<sup>er</sup> à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7.]

§ 7. Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

**§ 7bis. Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, le bail prend fin de plein droit à la fin du mois de la notification du décès du preneur à moins que les héritiers ou certains d'entre eux ne continuent à occuper les lieux après le décès<sup>3</sup>.**

[§ 8. Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.]

**§ 8bis. Dans le but de prendre en location un logement appartenant ou géré par une société de logement social agréée, une commune, un centre public d'aide sociale ou un logement géré par une agence immobilière sociale agréée, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois notifié au bailleur en joignant une copie certifiée conforme du nouveau bail. Dans ce cas, le preneur**

<sup>3</sup> Art. 4

van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7.]

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.]

van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7.]

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

**§7bis. - In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek eindigt de huurovereenkomst van rechtswege op het einde van de maand waarin kennis wordt gegeven van het overlijden van de huurder, tenzij de erfgenamen of sommigen onder hen het goed na het overlijden blijven bewonen.<sup>3</sup>**

[§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.]

**§ 8bis. – Als de huurder een woning wil huren die toebehoort aan of wordt beheerd door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een erkend sociaal woningbureau, mag hij de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een ter kennis van de verhuurder gebrachte opzegging van één maand, waarbij hij een voor**

<sup>3</sup> Art. 4

ne sera pas redevable de l'indemnité prévue au § 5, alinéa 2, même si ce renon intervient au cours du premier triennat.

Lorsque le preneur établit qu'il est victime de circonstances fortuites entraînant une diminution des ressources de son ménage telle qu'il ne peut plus supporter le loyer et les charges dues au bail dans s'endetter, il peut demander au bailleur de mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. A défaut d'accord des parties, le juge apprécie souverainement le caractère fortuit des circonstances et la situation des ressources du ménage.

Si les circonstances fortuites sont temporaires, le juge peut adapter le loyer aux ressources du ménage pendant une période de trois mois au maximum.

Dans le cas contraire, le juge ramène le congé à un mois. Dès lors, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa 2, même si les circonstances fortuites interviennent au cours du premier triennat<sup>4</sup>.

[§ 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.]

#### **Art. 9. Transmission du bien loué**

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur [à la date de la passation de l'acte authentique], même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

#### **Art. 9. Transmission du bien loué**

En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Art. 4

<sup>5</sup> Art. 5

[§ 9. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.]

#### **Art. 9. Overdracht van het gehuurde goed**

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder [op de datum van het verlijden van de authentieke akte], zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

eensluidend verklaard afschrift van de nieuwe huur-overeenkomst voegt. In dat geval is de huurder de in § 5, tweede lid, voorgeschreven vergoeding niet verschuldigd, zelfs als die opzegging tijdens de eerste driejarige periode plaatsheeft.

Als de huurder aantoonst dat hij het slachtoffer is van toevallige omstandigheden die een zodanige vermindering van zijn gezinsinkomen meebrengen dat hij de huur en de door de huurovereenkomst verschuldigde lasten niet meer kan dragen zonder schulden aan te gaan, mag hij aan de verhuurder vragen de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzegging van één maand. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen oordeelt de rechter zonder beroepsmogelijkheid over de toe-val-lig-heid van de omstandigheden en over de toestand van het gezinsinkomen.

Als de toevallige omstandigheden tijdelijk zijn, kan de rechter de huurprijs gedurende een periode van ten hoogste drie maanden aan het gezinsinkomen aanpassen.

In het tegengestelde geval brengt de rechter de opzegging terug tot één maand. De huurder is derhalve de in het tweede lid voorgeschreven vergoeding niet verschuldigd, zelfs als de toevallige omstandigheden zich tijdens de eerste driejarige periode voor-doen.<sup>4</sup>

[§ 9. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.]

#### **Art. 9. Overdracht van het gehuurde goed**

Bij vervreemding van het gehuurde goed is de huurovereenkomst van rechtswege inroepbaar tegen de verkrijger om niet of onder bezwarende titel, die op de datum van het verlijden van de authentieke akte in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, zelfs indien de huur-overeenkomst het recht van uitzetting in geval van een vervreemding bedingt.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Art. 4

<sup>5</sup> Art. 5

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent [la date de la passation de l'acte authentique] constatant la mutation de la propriété.

#### **Art. 11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles**

Lorsque le bail vient à échéance ou 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 accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

#### **Art. 11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles**

Lorsque le bail vient à échéance ou 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 accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

#### **Art. 11bis. Droit de préemption du preneur**

**§ 1<sup>er</sup>. En cas de vente d'un immeuble affecté à la résidence principale du preneur, ce dernier jouit d'un droit de préemption sur cet immeuble.**

**§ 2. Le bien ne peut être vendu à une personne autre que le preneur qu'après que celui-ci ait été mis en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le vendeur notifie au preneur la mise en vente du bien en faisant état du droit de préemption et ce dans les quinze jours de la mise en vente.**

**Le notaire instrumentant notifie au preneur la teneur de l'acte établi sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur excepté. Cette notification vaut offre de vente.**

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen [van de datum van het verlijden van de authentieke akte] tot vaststelling van de overgang van eigendom.

#### **Art. 11*bis*. – Recht van voorkoop van de huurder**

**§ 1.** Bij verkoop van een onroerend goed dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient, geniet deze laatste recht van voorkoop op dat onroerend goed.

**§ 2.** Het goed kan pas aan iemand anders dan de huurder worden verkocht als deze de gelegenheid heeft gehad zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Daartoe geeft de verkoper binnen vijftien dagen na de tekoopstelling de huurder kennis van de verkoop van het goed, waarbij hij hem van het recht van voorkoop op de hoogte brengt.

De instrumenterende notaris brengt de huurder in kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij alleen de identiteit van de koper wordt opengelaten. Die kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

**Art. 12.**

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.

**Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

**Section 2. Délais pour la présentation à la formalité**

**Art. 32.**

Les délais pour faire enregistrer les actes assujettis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement sont, savoir:

1° [de quinze jours, pour les actes des notaires.] Toutefois, ce délai est fixé à [quatre mois] à partir du décès des testateurs ou donateurs, pour les testaments et pour les donations y assimilées par l'article 141, 3°, deuxième alinéa, pour leurs révocations, [pour les attestations relatives aux testaments à forme internationale] et pour les actes constatant le dépôt d'un testament par le testateur;

2° de quatre jours, pour les actes des huissiers [de justice][autres que les protêts];

3° [[de dix jours] pour les arrêts et les jugements des cours et tribunaux;]

4° de [quatre mois], pour les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique;

5° de [quatre mois], pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique;

6° d'un mois, pour les procès-verbaux de vente publique d'objets mobiliers corporels dressés par les autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics;

**Le preneur notifie qu'il accepte l'offre au notaire dans le mois de la notification visée à l'alinéa précédent, auquel cas la vente est parfaite entre parties.**

**Si l'offre n'est pas acceptée, aucune vente ne peut être consentie à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sauf accord du preneur<sup>6</sup>.**

**Art. 12.**

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.

**Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

**Section 2. Délais pour la présentation à la formalité**

**Art. 32.**

Les délais pour faire enregistrer les actes assujettis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement sont, savoir:

1° [de quinze jours, pour les actes des notaires.] Toutefois, ce délai est fixé à [quatre mois] à partir du décès des testateurs ou donateurs, pour les testaments et pour les donations y assimilées par l'article 141, 3°, deuxième alinéa, pour leurs révocations, [pour les attestations relatives aux testaments à forme internationale] et pour les actes constatant le dépôt d'un testament par le testateur;

2° de quatre jours, pour les actes des huissiers [de justice][autres que les protêts];

3° [[de dix jours] pour les arrêts et les jugements des cours et tribunaux;]

4° de [un mois], pour les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique;

5° de [quatre mois], pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique;

6° d'un mois, pour les procès-verbaux de vente publique d'objets mobiliers corporels dressés par les autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics;

<sup>6</sup> Art. 6

**Art. 12.**

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht.

**Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffie-rechten**

**Afdeling 2. Termijnen voor de aanbidding ter registratie**

**Art. 32.**

De termijnen, binnen welke de aanbidding ter registratie moet plaats hebben van verplichtend aan de formaliteit der registratie onderworpen akten, zijn:

1° [voor akten van notarissen, vijftien dagen.]Evenwel, is deze termijn gesteld op [vier maand,] ingaande met de dag van het overlijden der erflaters of schenkers, voor testamenten en voor daarmede bij artikel 141, 3°, 2° alinea, gelijkgestelde schenkingen, voor akten van derzelver herroeping, [voor verklaringen betreffende testamenten in de internationale vorm] en voor akten van bewaargeving van een testament door de erflater;

2° voor akten van [gerechtsdeurwaarders,][andere dan protesten,] vier dagen;

3° [voor arresten en vonnissen der hoven en rechtbanken, [tien dagen];]

4° voor akten waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, [vier maand];

5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen, [vier maand];

6° voor processen-verbaal van openbare verkoping van lichamelijke roerende goederen opgemaakt door bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, één maand;

De huurder geeft binnen de maand na de in het voorgaande lid bepaalde kennisgeving de notaris kennis van het feit dat hij op het aanbod ingaat, in welk geval de verkoop tussen partijen voltrokken is.

Als het aanbod niet wordt aanvaard, mag het goed zonder instemming van de huurder niet tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden aan een derde worden verkocht.<sup>6</sup>

**Art. 12.**

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht.

**Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffie-rechten**

**Afdeling 2. Termijnen voor de aanbidding ter registratie**

**Art. 32.**

De termijnen, binnen welke de aanbidding ter registratie moet plaats hebben van verplichtend aan de formaliteit der registratie onderworpen akten, zijn:

1° [voor akten van notarissen, vijftien dagen.]Evenwel, is deze termijn gesteld op [vier maand,] ingaande met de dag van het overlijden der erflaters of schenkers, voor testamenten en voor daarmede bij artikel 141, 3°, 2° alinea, gelijkgestelde schenkingen, voor akten van derzelver herroeping, [voor verklaringen betreffende testamenten in de internationale vorm] en voor akten van bewaargeving van een testament door de erflater;

2° voor akten van [gerechtsdeurwaarders,][andere dan protesten,] vier dagen;

3° [voor arresten en vonnissen der hoven en rechtbanken, [tien dagen];]

4° voor akten waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, [vier maand];

5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen, [een<sup>7</sup> maand];

6° voor processen-verbaal van openbare verkoping van lichamelijke roerende goederen opgemaakt door bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, één maand;

<sup>6</sup> Art. 6

7° [de [quatre mois], pour les actes contenant apport de biens à des sociétés possédant la personnalité juridique et qui ont soit leur siège de direction effective en Belgique, soit leur siège statutaire en Belgique et leur siège de direction effective hors du territoire des États membres de la Communauté économique européenne;]

8° [de huit jours à compter de la date de l'inscription du protêt dans le répertoire tenu par le dépositaire central conformément à l'article 9 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;]

9° [...]

### **Section 3. Personnes tenues de l'obligation de l'enregistrement**

#### **Art. 35.**

L'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe indivisiblement, savoir:

1° aux notaires et aux huissiers [de justice], pour les actes de leur ministère [autres que les protêts];

2° [au dépositaire central visé à l'article 2 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;]

3° [...];

4° [aux notaires et huissiers de justice, pour les actes qui sont annexés à leurs propres actes ou déposés en leurs mains, selon les prévisions de l'article 26, sans avoir été préalablement enregistrés;]

5° aux autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, pour les actes dressés par eux;

6° aux parties contractantes, pour les actes sous seing privé ou passés en pays étranger visés à [l'article 19, 2°, 3° et 5°] et pour les déclarations prévues à l'article 31;

7° [...]

[L'obligation de faire enregistrer les arrêts et jugements des cours et tribunaux incombe aux greffiers. Par dérogation à l'article 5, ces arrêts et jugements sont enregistrés en débet.]

7° [de [quatre mois], pour les actes contenant apport de biens à des sociétés possédant la personnalité juridique et qui ont soit leur siège de direction effective en Belgique, soit leur siège statutaire en Belgique et leur siège de direction effective hors du territoire des États membres de la Communauté économique européenne;]

8° [de huit jours à compter de la date de l'inscription du protêt dans le répertoire tenu par le dépositaire central conformément à l'article 9 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;]

[9° [...]]

### **Section 3. Personnes tenues de l'obligation de l'enregistrement**

#### **Art. 35.**

L'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe indivisiblement, savoir:

1° aux notaires et aux huissiers [de justice], pour les actes de leur ministère [autres que les protêts];

2° [au dépositaire central visé à l'article 2 de la loi du 3 juin 1997 sur les protêts, pour les protêts;]

3° [...];

4° [aux notaires et huissiers de justice, pour les actes qui sont annexés à leurs propres actes ou déposés en leurs mains, selon les prévisions de l'article 26, sans avoir été préalablement enregistrés;]

5° aux autorités administratives et agents de l'État, des provinces, des communes et des établissements publics, pour les actes dressés par eux;

6° aux parties contractantes, pour les actes sous seing privé ou passés en pays étranger visés à [l'article 19, 2°, 3° et 5°] et pour les déclarations prévues à l'article 31;

7° [...];

**8° aux bailleurs lorsqu'il s'agit de baux relatifs à la résidence principale du preneur pour les actes visés à l'article 19, 3<sup>o</sup>.**

[L'obligation de faire enregistrer les arrêts et jugements des cours et tribunaux incombe aux greffiers. Par dérogation à l'article 5, ces arrêts et jugements sont enregistrés en débet.]

<sup>8</sup> Art. 9

7° [voor akten houdende inbreng van goederen in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid waarvan hetzij de zetel der werkelijke leiding in België, hetzij de statutaire zetel in België en de zetel der werkelijke leiding buiten het grondgebied der Lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap, is gevestigd, [vier maand];]

8° [voor protesten, acht dagen te rekenen vanaf de datum van inschrijving van het protest in het door de centrale depositaris overeenkomstig artikel 9 van de protestwet van 3 juni 1997 gehouden repertorium;]

[9° [...]]

### Afdeling 3. Personen verplicht tot aanbieding ter registratie

#### Art. 35.

De verplichting tot aanbieding ter registratie van akten of verklaringen en tot betaling van de desbetreffende rechten en gebeurlijk de geldboeten, waarvan de vorderbaarheid uit bewuste akten of verklaringen blijkt, berust ondeelbaar:

1° op de notarissen en [gerechtsdeurwaarders,] ten aanzien van de akten van hun ambt [andere dan protesten];

2° [op de centrale depositaris bedoeld in artikel 2 van de protestwet van 3 juni 1997, ten aanzien van de protesten;]

3° [...];

4° [de notarissen en gerechtsdeurwaarders, ten aanzien van de akten, overeenkomstig artikel 26 aan hun akten gehecht of in hun handen neergelegd, zonder voorafgaande registratie;]

5° op de bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, ten aanzien van de door hen opgemaakte akten;

6° op de contracterende partijen, ten aanzien van de onderhandse of buitenslands verleden akten, waarvan sprake in [artikel 19, 2°, 3° en 5°] en ten aanzien van de in artikel 31 voorziene verklaringen;

7° [...]

[De verplichting tot aanbieding ter registratie van de arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken berust op de griffiers. In afwijking van artikel 5 worden deze arresten en vonnissen in debet geregistreerd.]

7° [voor akten houdende inbreng van goederen in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid waarvan hetzij de zetel der werkelijke leiding in België, hetzij de statutaire zetel in België en de zetel der werkelijke leiding buiten het grondgebied der Lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap, is gevestigd, [vier maand];]

8° [voor protesten, acht dagen te rekenen vanaf de datum van inschrijving van het protest in het door de centrale depositaris overeenkomstig artikel 9 van de protestwet van 3 juni 1997 gehouden repertorium;]

[9° [...]]

### Afdeling 3. Personen verplicht tot aanbieding ter registratie

#### Art. 35.

De verplichting tot aanbieding ter registratie van akten of verklaringen en tot betaling van de desbetreffende rechten en gebeurlijk de geldboeten, waarvan de vorderbaarheid uit bewuste akten of verklaringen blijkt, berust ondeelbaar:

1° op de notarissen en [gerechtsdeurwaarders,] ten aanzien van de akten van hun ambt [andere dan protesten];

2° [op de centrale depositaris bedoeld in artikel 2 van de protestwet van 3 juni 1997, ten aanzien van de protesten;]

3° [...];

4° [de notarissen en gerechtsdeurwaarders, ten aanzien van de akten, overeenkomstig artikel 26 aan hun akten gehecht of in hun handen neergelegd, zonder voorafgaande registratie;]

5° op de bestuursoverheden en agenten van Staat, provinciën, gemeenten en openbare instellingen, ten aanzien van de door hen opgemaakte akten;

6° op de contracterende partijen, ten aanzien van de onderhandse of buitenslands verleden akten, waarvan sprake in [artikel 19, 2°, 3° en 5°] en ten aanzien van de in artikel 31 voorziene verklaringen;

7° [...];

**8° op de verhuurders, als het gaat om huur-overeenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, ten aanzien van de in artikel 19, 3°, bedoelde akten.** <sup>8</sup>

[De verplichting tot aanbieding ter registratie van de arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken berust op de griffiers. In afwijking van artikel 5 worden deze arresten en vonnissen in debet geregistreerd.]

<sup>8</sup> Art. 9

[L'obligation de payer les droits dont l'exigibilité résulte des arrêts et jugements des cours et tribunaux portant condamnation, liquidation ou collocation, incombe:

1° aux défendeurs, chacun dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation prononcée ou établie à sa charge, et aux défendeurs solidairement en cas de condamnation solidaire;

2° aux demandeurs dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation obtenue par chacun d'eux sans toutefois excéder la moitié des sommes ou valeurs que chacun d'eux reçoit en paiement.

Si des droits et amendes dus sur un jugement ou arrêt s'appliquent à une convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique, ces droits et amendes sont dus indivisiblement par les personnes qui ont été parties à la convention.

Les droits et, le cas échéant, les amendes sont payés dans le délai d'un mois à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée à la poste de l'avis de paiement par le receveur de l'enregistrement.]

#### Code judiciaire

**[Chapitre XVbis. [Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion]]**

#### **[Art. 1344septies.**

En matière de location de logements, les demandes principales concernant l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés de loyers ou l'expulsion doivent obligatoirement être soumises au préalable au juge, conformément aux articles 731, alinéa 1<sup>er</sup>, 732 et 733. La demande écrite de conciliation est jointe au dossier de la procédure après que le greffier y a indiqué la date de dépôt. Si la demande est orale, le greffier en dresse un procès-verbal qui sera joint au dossier de la procédure.

Si aucune conciliation n'intervient et qu'une partie souhaite porter sa demande au fond devant le juge, elle agit conformément aux dispositions du présent chapitre.

[L'obligation de payer les droits dont l'exigibilité résulte des arrêts et jugements des cours et tribunaux portant condamnation, liquidation ou collocation, incombe:

1° aux défendeurs, chacun dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation prononcée ou établie à sa charge, et aux défendeurs solidairement en cas de condamnation solidaire;

2° aux demandeurs dans la mesure de la condamnation, liquidation ou collocation obtenue par chacun d'eux sans toutefois excéder la moitié des sommes ou valeurs que chacun d'eux reçoit en paiement.

Si des droits et amendes dus sur un jugement ou arrêt s'appliquent à une convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique, ces droits et amendes sont dus indivisiblement par les personnes qui ont été parties à la convention.

Les droits et, le cas échéant, les amendes sont payés dans le délai d'un mois à compter du jour de l'envoi par lettre recommandée à la poste de l'avis de paiement par le receveur de l'enregistrement.]

#### Code judiciaire

**[Chapitre XVbis. [Procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion]]**

#### **[Art. 1344septies.**

[...] <sup>9</sup>

<sup>9</sup> Art. 7

[De verplichting tot betaling van de rechten waarvan de vorderbaarheid blijkt uit arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken houdende veroordeling, vereffening of rangregeling rust:

1° op de verweerders, elkeen in de mate waarin de veroordeling, vereffening of rangregeling te zijnen laste wordt uitgesproken of vastgesteld, en op de verweerders hoofdelijk in geval van hoofdelijke veroordeling;

2° op de eisers naar de mate van de veroordeling, vereffening of rangregeling, die ieder van hen heeft verkregen, zonder evenwel de helft van de sommen of waarden die ieder van hen als betaling ontvangt te overschrijven.

Zo op een vonnis of arrest verschuldigde rechten en boeten slaan op een overeenkomst waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, zijn die rechten en boeten ondeelbaar verschuldigd door de personen die partijen bij de overeenkomst zijn geweest.

De rechten en, in voorkomend geval, de geldboeten worden betaald binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het betalingsbericht bij ter post aangetekende brief door de ontvanger der registratie.]

## Gerechtelijk Wetboek

**[Hoofdstuk XVbis. [Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting]]**

### [Art. 1344septies.

Voor de huur van woningen worden de hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs of inzake de invordering van achterstallige huurgelden of inzake de uithuiszetting verplicht vooraf aan de rechter voorgelegd overeenkomstig de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733. Het schriftelijk verzoek om minnelijke schikking wordt aan het dossier van de rechtspleging toegevoegd nadat de griffier de datum van neerlegging erop heeft vermeld; ingeval het verzoek mondeling wordt gedaan, maakt de griffier daarvan proces-verbaal op dat aan het dossier van de rechtspleging wordt toegevoegd.

Wanneer geen minnelijke schikking tot stand komt en een partij haar vordering ten gronde voor de rechter wenst te brengen, handelt zij overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.

[De verplichting tot betaling van de rechten waarvan de vorderbaarheid blijkt uit arresten en vonnissen van hoven en rechtbanken houdende veroordeling, vereffening of rangregeling rust:

1° op de verweerders, elkeen in de mate waarin de veroordeling, vereffening of rangregeling te zijnen laste wordt uitgesproken of vastgesteld, en op de verweerders hoofdelijk in geval van hoofdelijke veroordeling;

2° op de eisers naar de mate van de veroordeling, vereffening of rangregeling, die ieder van hen heeft verkregen, zonder evenwel de helft van de sommen of waarden die ieder van hen als betaling ontvangt te overschrijven.

Zo op een vonnis of arrest verschuldigde rechten en boeten slaan op een overeenkomst waarbij de eigendom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, zijn die rechten en boeten ondeelbaar verschuldigd door de personen die partijen bij de overeenkomst zijn geweest.

De rechten en, in voorkomend geval, de geldboeten worden betaald binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het betalingsbericht bij ter post aangetekende brief door de ontvanger der registratie.]

## Gerechtelijk Wetboek

**[Hoofdstuk XVbis. [Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting]]**

### [Art. 1344septies.

[...] <sup>9</sup>

<sup>9</sup> Art. 7

La demande de conciliation introduite conformément aux alinéas précédents produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets d'une citation à compter du jour de son introduction, pour autant que, si les parties ne sont pas parvenues à une conciliation, la demande en droit soit introduite dans le mois de la date du procès-verbal constatant l'absence de conciliation.]

## Loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire

### Chapitre IV. Le contrat de crédit

#### Art. 21.

§ 1<sup>er</sup>. [S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants.

Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

Lorsqu'une réduction de taux d'intérêt est accordée, le tableau d'amortissement indique les montants à payer ainsi que les soldes restant dus compte tenu de cette réduction. Si la réduction subit des changements, un nouveau tableau d'amortissement est communiqué, qui tient compte desdits changements.]

## Loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire

### Chapitre IV. Le contrat de crédit

#### Art. 21.

§ 1<sup>er</sup>. [S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants.

Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

Lorsqu'une réduction de taux d'intérêt est accordée, le tableau d'amortissement indique les montants à payer ainsi que les soldes restant dus compte tenu de cette réduction. Si la réduction subit des changements, un nouveau tableau d'amortissement est communiqué, qui tient compte desdits changements.]

**§ 1<sup>er bis</sup>. L'acte constitutif doit obligatoirement mentionner le droit pour l'emprunteur d'obtenir un ou plusieurs nouveaux tableaux d'amortissement sans modification des autres conditions allongeant le délai de remboursement, si l'emprunteur établit que par le fait de circonstances fortuites son ménage a subi une diminution de ses ressources de telle sorte que celles-ci ne dépassent pas trois quarts des ressources disponibles au moment de l'octroi du crédit.**

**Le délai de remboursement est allongé afin que le montant mensuel du capital amorti et des intérêts dus ne dépasse pas un tiers des ressources mensuelles du ménage.**

**Toutefois, le délai ne peut être allongé de plus de la moitié du délai initial.**

<sup>10</sup> Art. 10

Het verzoek om minnelijke schikking dat is ingediend overeenkomstig de voorafgaande leden heeft, wat de termijnen betreft die bij wet worden verleend, de gevolgen van een dagvaarding vanaf de dag van zijn indiening, voorzover wanneer de partijen niet tot een schikking zijn gekomen, de vordering in rechte wordt ingeleid binnen een maand na de datum van het proces-verbaal waaruit de ontstentenis van schikking blijkt.]

#### **Wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet**

##### **Hoofdstuk IV. De kredietovereenkomst**

###### **Art. 21.**

§ 1. [Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten worden betaald.

Zij moet bovendien een aflossingsplan bevatten dat de samenstelling van iedere periodieke last moet aangeven, alsook het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

Wanneer een rentevoetvermindering wordt toegekend, geeft het aflossingsplan de te betalen bedragen evenals de verschuldigde saldi aan, rekening houdend met die vermindering. Wijzigt de vermindering, dan wordt een nieuw aflossingsplan medegedeeld, dat met de wijzigingen rekening houdt.]

#### **Wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet**

##### **Hoofdstuk IV. De kredietovereenkomst**

###### **Art. 21.**

§ 1. [Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten worden betaald.

Zij moet bovendien een aflossingsplan bevatten dat de samenstelling van iedere periodieke last moet aangeven, alsook het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

Wanneer een rentevoetvermindering wordt toegekend, geeft het aflossingsplan de te betalen bedragen evenals de verschuldigde saldi aan, rekening houdend met die vermindering. Wijzigt de vermindering, dan wordt een nieuw aflossingsplan medegedeeld, dat met de wijzigingen rekening houdt.]

**§ 1bis. De vestigingsakte moet vermelden dat de kredietnemer het recht heeft een of meer nieuwe aflossingsplannen te verkrijgen zonder wijziging van de andere voorwaarden ter verlenging van de terugbetalingstermijn, als de kredietnemer aantoonst dat zijn inkomen als gevolg van toevallige omstandigheden zodanig is verminderd dat het niet groter is dan drie vierde van het inkomen waarover hij op het tijdstip van de kredietverlening beschikte.**

**De terugbetalingstermijn wordt verlengd, zodat het maandbedrag van het afgeschreven kapitaal en van de verschuldigde interesten niet groter is dan een derde van het maandelijkse gezinsinkomen.**

**De termijn mag evenwel met niet meer dan de helft van de initiële termijn worden verlengd.<sup>10</sup>**

<sup>10</sup> Art. 10

§ 2. S'il y a reconstitution du capital, l'acte constitutif doit déterminer les époques et conditions auxquelles les intérêts doivent être payés et les versements reconstitutifs effectués. Le contrat adjoint doit indiquer précisément les obligations de l'emprunteur résultant de l'adjonction.

§ 3. Lorsque ni l'amortissement ni la reconstitution du capital ne sont stipulés, l'acte constitutif doit mentionner les époques et les conditions de paiement d'intérêts.

§ 2. S'il y a reconstitution du capital, l'acte constitutif doit déterminer les époques et conditions auxquelles les intérêts doivent être payés et les versements reconstitutifs effectués. Le contrat adjoint doit indiquer précisément les obligations de l'emprunteur résultant de l'adjonction.

§ 3. Lorsque ni l'amortissement ni la reconstitution du capital ne sont stipulés, l'acte constitutif doit mentionner les époques et les conditions de paiement d'intérêts.

§ 2. Bij reconstitutie van het kapitaal moet de vestigingsakte de tijdstippen vaststellen waarop en de voorwaarden waaronder de interesten dienen betaald en de reconstitutiestortingen dienen uitgevoerd te worden. Het toegevoegd contract moet nauwkeurig de verplichtingen vermelden die voor de kredietnemer voortvloeien uit de toevoeging.

§ 3. Wanneer noch aflossing, noch reconstitutie van het kapitaal is bedongen, moet de vestigingsakte de tijdstippen en de voorwaarden van betaling van de interesten vermelden.

§ 2. Bij reconstitutie van het kapitaal moet de vestigingsakte de tijdstippen vaststellen waarop en de voorwaarden waaronder de interesten dienen betaald en de reconstitutiestortingen dienen uitgevoerd te worden. Het toegevoegd contract moet nauwkeurig de verplichtingen vermelden die voor de kredietnemer voortvloeien uit de toevoeging.

§ 3. Wanneer noch aflossing, noch reconstitutie van het kapitaal is bedongen, moet de vestigingsakte de tijdstippen en de voorwaarden van betaling van de interesten vermelden.