

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

29 juin 2005

**PROPOSITION DE LOI**

**visant à objectiver et contrôler les loyers  
des logements, à mieux garantir le maintien  
dans le logement et à instituer  
des commissions des baux**

(déposée par M. André Frédéric,  
Mme Anne-Marie Baeke, M. Yvan Mayeur,  
Mme Dalila Douifi, M. Eric Massin,  
Mmes Karine Jiroflée et Véronique Ghenne,  
et Messieurs Guy Swennen, Thierry Giet  
et Dirk Van Der Maelen)

SOMMAIRE

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 1. Résumé .....             | 3 |
| 2. Développements .....     | 4 |
| 3. Proposition de loi ..... | 7 |

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

29 juni 2005

**WETSVOORSTEL**

**tot objectivering van en controle op de  
huurprijzen van woningen, tot betere  
waarborging van de huurbescherming  
van de huurders en tot oprichting van  
Commissies voor huurovereenkomsten**

(Ingediend door de heer André Frédéric,  
mevrouw Anne-Marie Baeke, de heer Yvan  
Mayeur, mevrouw Dalila Douifi, de heer  
Eric Massin, de Dames Karine Jiroflée  
en Véronique Ghenne, en  
de heren Guy Swennen, Thierry Giet  
en Dirk Van Der Maelen)

INHOUD

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 1. Samenvatting ..... | 3 |
| 2. Toelichting .....  | 4 |
| 3. Wetsvoorstel ..... | 7 |

|                      |                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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 Belang</i> | : Vlaams Belang                                                                                                              |
| <i>VLD</i>           | : Vlaamse Liberalen en Democraten                                                                                            |

*Abréviations dans la numérotation des publications :*

*DOC 51 0000/000* : Document parlementaire de la 51<sup>e</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

*QRVA* : Questions et Réponses écrites

*CRIV* : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

*CRABV* : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

*CRIV* : Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)

*PLEN* : Séance plénière

*COM* : Réunion de commission

*MOT* : Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

*Afkortingen bij de nummering van de publicaties :*

*DOC 51 0000/000* : Parlementair document van de 51<sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

*QRVA* : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

*CRIV* : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

*CRABV* : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

*CRIV* : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)

*PLEN* : Plenum

*COM* : Commissievergadering

*MOT* : Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

*Publications officielles éditées par la Chambre des représentants*

*Commandes :*  
Place de la Nation 2  
1008 Bruxelles  
Tél. : 02/ 549 81 60  
Fax : 02/549 82 74  
[www.laChambre.be](http://www.laChambre.be)

*Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers*

*Bestellingen :*  
Natieplein 2  
1008 Brussel  
Tél. : 02/ 549 81 60  
Fax : 02/549 82 74  
[www.deKamer.be](http://www.deKamer.be)  
e-mail : [publicaties@deKamer.be](mailto:publicaties@deKamer.be)

**RÉSUMÉ**

*En vertu de l'article 23 de la Constitution, chacun a le droit à un logement décent.*

*Or, de manière générale, les citoyens ne disposent que de peu de protection et de garantie pour s'assurer un logement décent et abordable. Il est un constat aujourd'hui que le prix des loyers augmente chaque année dans des proportions plus importantes que le pouvoir d'achat des ménages et que les familles ont souvent de plus en plus de mal à se loger de manière décente.*

*Les auteurs entendent répondre à cette situation et proposent donc de réguler et de contrôler ce marché, et de mobiliser et responsabiliser tant les propriétaires que les locataires. Ils entendent également créer des commissions de baux.*

**SAMENVATTING**

*Krachtens artikel 23 van de Grondwet heeft ieder het recht op een behoorlijke huisvesting.*

*Toch genieten de burgers door de bank genomen veel minder bescherming en garanties voor een behoorlijke en betaalbare woning. Het is duidelijk dat de huurprijzen jaar na jaar veel sterker toenemen dan de koopkracht van de gezinnen en dat die het steeds moeilijker krijgen om zich behoorlijk te huisvesten.*

*De indieners van dit wetsvoorstel wensen op deze situatie een antwoord te formuleren en stellen daarom voor de huurmarkt te controleren en te reguleren en zowel huurders als eigenaars te mobiliseren en te responsabiliseren. Voorts wensen zij Commissies voor huurovereenkomsten op te richten.*

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

De manière principielle, l'on peut affirmer que la politique du logement est essentielle pour garantir la cohésion sociale, au même titre, notamment, que la politique de l'emploi.

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...

L'absence de logement, l'occupation d'un logement inadapté ou insalubre, quelle qu'en soit la cause (situation sociale difficile, capacité financière qui ne permet pas de faire face au coût du logement, état général du bâti, manque de logements disponibles,...), sont les premiers facteurs qui peuvent conduire vers la grande exclusion.

Mais 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, de violences.

Un logement décent dans un cadre de vie décent doit être considéré comme un bien de première nécessité, au même titre que, par exemple, l'eau et l'énergie. C'est pour ces raisons que le droit au logement a été consacré par l'article 23 de la Constitution («Chacun a droit à un logement décent»).

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.

Les autorités publiques ont depuis longtemps déjà admis ce constat, que la mauvaise qualité du logement et la cherté du logement sont deux des manifestations et deux des causes les plus problématiques de la pauvreté. Cela ressort, entre autres, de l'Accord de coopération de la politique en matière de pauvreté (5 mai 1998), du Plan fédéral d'action nationale de lutte contre la pauvreté (CM 17 octobre 2000), du Plan d'action nationale de lutte contre l'exclusion sociale (CM 1<sup>er</sup> juin 2001).

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In beginsel mag worden gesteld dat het woonbeleid essentieel is om de sociale samenhang te waarborgen, in dezelfde mate als bijvoorbeeld het werkgelegenheidsbeleid.

Goede woonomstandigheden zijn een van de voornaamste elementen die bijdragen tot de maatschappelijke integratie van ieder individu, tot zijn vermogen om actief te participeren aan de uitbouw van de gemeenschap en de bevordering van het burgerschap, tot het welslagen van een beleid gericht op de opvoeding van de kinderen, tot de bekwaamheid om de strijd aan te gaan met lichamelijke en geestelijke problemen, tot de persoonlijke ontplooiing...

Geen woning hebben of wonen in een onaangepaste of ongezonde woning, wat daarvan ook de oorzaak is (een moeilijke sociale situatie, ontoereikende financiële middelen om de woning te betalen, de algemene toestand van het gebouw, het gebrek aan beschikbare woningen,...), zijn bij uitstek factoren die leiden tot de grote uitsluiting.

Maar als een groot gedeelte van de bevolking het moeilijk krijgt om in behoorlijke omstandigheden te wonen, dan wordt die toestand een bron van maatschappelijke fragmentatie, van dualisering, van geweld.

Een behoorlijke woning in een behoorlijke leefomgeving moet worden beschouwd als een basisbehoefte, net zoals water en elektriciteit. Daarom werd het recht op wonen verankerd in artikel 23 van de Grondwet («Ieder heeft het recht op een behoorlijke huisvesting»).

Toch genieten de burgers door de bank genomen veel minder bescherming en garanties voor een behoorlijke en betaalbare woning dan voor de gewaarborgde minimale levering van water of energie, voor een bedreigde job, voor een gewaarborgd inkomen bij jobverlies of voor gewaarborgde gezondheidszorg.

De overheid aanvaardt reeds lange tijd de vaststelling dat een slechte woonkwaliteit en de prijs van het wonen twee van de meest dramatische uitingen en oorzaken van de armoedeproblematiek zijn. Dat blijkt onder meer uit het Samenwerkingsakkoord betreffende de armoedebestrijding (5 mei 1998), het Federaal Actieplan inzake de strijd tegen de armoede (MR 17 oktober 2000), het Nationaal Actieplan tegen de sociale uitsluiting (MR 1 juni 2001).

*Stricto sensu*, la politique du logement a été régionalisée. Les régions flamande, wallonne et bruxelloise ont d'ailleurs fait des efforts importants dans ce domaine. Elles ont notamment adopté chacune un code du logement, qui fixe des normes de salubrité en deçà desquelles un bien ne peut être loué. S'il n'est pas conforme, il est réputé hors commerce. Les biens les plus insalubres peuvent être vidés de leurs occupants, et des sanctions prises contre les propriétaires contrevenants.

Toutefois, les politiques régionales butent sur deux écueils majeurs.

Le premier tient à l'impossibilité de reloger tous les locataires d'immeubles insalubres. Il faut alors faire le choix de tolérer des situations difficiles, et qui se multiplient, ou de renvoyer les personnes concernées à la rue, dans une situation pire encore.

Le deuxième écueil tient à l'absence totale de maîtrise des marchés du logement, tant acquisitif que locatif.

Tant la politique de contrôle des prix que les règles du contrat de bail (et notamment la liberté de fixer le prix de la prestation) demeurent fédérales.

Une exigence minimale de qualité peut être imposée. Mais si les prix demandés deviennent inaccessibles pour beaucoup, l'incapacité à se loger de manière décente demeure.

Il est désormais attesté que le prix des loyers augmente chaque année dans des proportions bien plus importantes que le pouvoir d'achat des ménages. L'on a notamment montré qu'entre 1975 et 2000, les locataires ont perdu, en moyenne, 20% de leur pouvoir d'achat après déduction des dépenses de logement. L'on peut encore noter qu'à Bruxelles, les prix de vente des maisons petites ou moyennes ont augmenté de l'ordre de 50% sur la période 1990-2000, et les loyers auraient, en moyenne, connu une augmentation de l'ordre de 22%. L'on constate aussi que les 10% de ménages les plus riches consacrent en moyenne 20,4% de leur budget au logement, alors que pour les 10% de ménages les plus pauvres ce taux est, en moyenne, de 37%. Pour certains, il atteint presque 50%.

Les conséquences de cette situation sont connues:

- la part moyenne des revenus des ménages consacrée à l'alimentation, aux soins de santé, à l'éducation des enfants,... est chaque année brutalement amputée du montant de l'augmentation des loyers;

- les propriétaires de logements insalubres continuent à mettre leurs biens sur le marché, en augmentant leurs

*Stricto sensu* is het woonbeleid geregionaliseerd. Het Vlaams, het Waals en het Brussels Gewest hebben op dat vlak aanzienlijke inspanningen geleverd. Elk gewest heeft een wooncode aangenomen die gezondheidsnormen invoert waaraan een goed moet voldoen om te mogen worden verhuurd. Is het niet conform, dan wordt het aanzien als buiten de markt geplaatst. De ongezondste woningen kunnen worden ontruimd, waarna sancties worden genomen tegen de eigenaars die in overtreding zijn.

Toch stoot het beleid van de gewesten op een dubbel struikelblok.

In de eerste plaats is het onmogelijk alle huurders van ongezonde woningen opnieuw te huisvesten. Daarom heeft men dikwijls alleen de keuze tussen het tolereren van steeds vaker voorkomende moeilijke toestanden, ofwel laat men de betrokkenen op straat terecht komen in een situatie die nog veel erger is.

Het tweede struikelblok is dat men totaal geen greep heeft op de woonmarkt, niet op de huurmarkt en evenmin op de koopmarkt.

Zowel het beleid dat de prijzen controleert, als de regels van de huurovereenkomst (en dan vooral de vrijheid om de prijs van de dienst te bepalen) blijven federaal.

Er kan een minimale kwaliteitsvereiste worden opgelegd. Ondanks het feit dat de prijzen die gevraagd worden voor velen onbetaalbaar zijn, blijft het nog steeds even moeilijk is om zich behoorlijk te huisvesten.

Het is duidelijk dat de huurprijzen jaar na jaar veel sterker toenemen dan de koopkracht van de gezinnen. Zo is aangetoond dat tussen 1975 en 2000 de huurders gemiddeld 20% van hun koopkracht hebben moeten prijsgeven na aftrek van de woonkosten. Ook blijkt dat in Brussel de prijs van kleine en middelgrote woningen met om en bij de 50% is toegenomen over de periode 1990-2000 en dat de huurprijzen een gemiddelde stijging kenden van nagenoeg 22%. Tevens wordt vastgesteld dat de 10% rijkste gezinnen gemiddeld 20,4% van hun budget besteden aan huisvesting. Voor de armste gezinnen is dat gemiddeld 37%. Voor sommigen loopt dit percentage op tot bijna 50%.

De gevolgen van deze situatie zijn bekend:

- van het gemiddelde aandeel van het gezinsinkomen dat jaarlijks wordt besteed aan voeding, gezondheidszorg, opvoeding van de kinderen,... wordt telkens meedogenloos het aandeel van de toegenomen huurprijs afgenomen;

- de eigenaars van ongezonde woningen blijven hun woningen op de markt brengen en verhogen daarbij

prix, conscients de répondre, même de manière scandaleuse, à une demande qui ne peut pas être satisfaite ailleurs; dans ces conditions, rénover leurs biens leur paraît sans intérêt;

– un véritable «aspirateur vers la pauvreté» se développe: celui qui, par exemple après avoir perdu un emploi, doit quitter son logement, est désormais dans l'incapacité de reloger sa famille de manière décente, même dans des conditions plus modestes...

\*  
\* \*

Les auteurs de la présente proposition entendent répondre à cette situation, par des dispositifs qui doivent efficacement compléter les politiques menées dans les trois régions du pays.

Les constats étant faits, il faut sortir de l'incantation et avancer des propositions concrètes. Celle-ci veut ouvrir un débat, mais sans tabou. Tant mieux si une solution fort différente et meilleure s'en dégage.

Mais les auteurs de la proposition veulent à cet égard faire deux considérations:

– dès lors que le marché privé qui a pu, hier et de façon totalement libre, sans contrôle ni régulation, répondre à une demande de nature sociale pour un bien de première nécessité, ne le peut plus aujourd'hui, mais au contraire amplifie les problèmes sociaux, il est évident qu'il faut désormais réguler et contrôler ce marché;

– pour garantir le succès de mesures de ce type, il semble préférable de mobiliser tous les acteurs de la politique du logement, tant les locataires que les propriétaires, et de les responsabiliser dans la mise en œuvre des objectifs poursuivis.

Pour réguler et contrôler le marché locatif, il est proposé qu'à chaque logement corresponde un loyer indicatif. Celui-ci serait fixé sur base d'une série de critères de qualité, dont la valeur, par point pour chaque critère, serait déterminée par le Roi.

Il est en outre précisé que le loyer du bien ne peut excéder de plus de cinq pour cent le loyer indicatif de l'année qui précède la signature du contrat de bail.

Pour mobiliser et responsabiliser les propriétaires et les locataires, la proposition tend à garantir trois mécanismes.

steeds verder de prijs, waardoor ze op schandelijke wijze misbruik maken van de vraag waaraan elders niet kan worden voldaan; in die omstandigheden lijkt het hen niet zinvol hun goederen te renoveren;

– de armoede wordt «aangezogen»: wie bijvoorbeeld zijn woning moet verlaten nadat hij zijn werk is kwijtgeraakt, kan zijn gezin plots niet langer behoorlijk huisvesten, zelfs niet in de meest bescheiden omstandigheden...

\*  
\* \*

De indieners van dit wetsvoorstel wensen op deze situatie een antwoord te formuleren aan de hand van maatregelen die het beleid in 's lands drie gewesten op een efficiënte manier aanvullen.

Nu dit geconstateerd is, is de tijd aangebroken om bezwerende formules achter ons te laten en concrete voorstellen te formuleren. Deze moeten het debat open-trekken, maar dan zonder taboe. Als daaruit een sterk afwijkende, maar betere oplossing voortkomt, dan is dat des te beter.

Toch wensen de indieners van het wetsvoorstel hierbij twee bedenkingen te maken:

– de privé-markt is er vroeger altijd in geslaagd in volledige vrijheid, zonder controle of regulering, te beantwoorden aan een sociaal georiënteerde vraag naar een basisbehoefte. Vandaag kan ze dat evenwel niet meer: integendeel, ze versterkt de sociale problematiek. Het is dan ook evident dat deze markt in de toekomst gereguleerd en gecontroleerd moet worden;

– om het succes van maatregelen van dit type te waarborgen, lijkt het verkieslijk alle actieve krachten in het woonbeleid te mobiliseren, zowel huurders als eigenaars, en ze te responsabiliseren bij de verwezenlijking van de nagestreefde doelstellingen.

Om de huurmarkt te reguleren en te controleren, wordt voorgesteld dat voor elke woning een indicatieve huurprijs zou gelden. Deze zou worden vastgesteld op grond van een aantal kwaliteitscriteria, waarvan de waarde per punt voor elk criterium door de Koning wordt vastgesteld.

Bovendien wordt gepreciseerd dat de huurprijs van het goed niet meer dan vijf procent hoger mag zijn dan de indicatieve huurprijs van het jaar dat voorafgaat aan dat van de huurovereenkomst.

Om de eigenaars en de huurders te mobiliseren, strekt het voorstel ertoe drie mechanismen te waarborgen.

D'abord, les critères de qualité et leur valeur seraient fixés sur base de l'avis de commissions des baux, dans lesquels siègeraient des représentants des propriétaires et des locataires.

Ensuite, le loyer initial sera toujours déterminé par les parties, par exemple lors de l'état des lieux: celui-ci permettra de s'accorder sur l'un ou l'autre critère et donc sur le montant du loyer.

Enfin, en cas de contestation du prix fixé dans le contrat, le contrôle désormais dévolu au juge de paix, après avis de la commission des baux, se fera à la demande d'une des parties au contrat, à l'exclusion de tout tiers.

Ce dispositif devrait par ailleurs encourager les propriétaires de logements insalubres ou de piètre qualité à rénover leurs biens, afin de pouvoir en tirer un meilleur profit même si celui-ci est plafonné dans des limites raisonnables.

A cet égard, et pour poursuivre mieux encore cet objectif, la présente proposition est complétée par un incitant fiscal spécifique pour les propriétaires qui rénovent leur bien, ou qui, à tout le moins, le mettent en conformité avec les normes minimales de salubrité.

\*  
\* \*

Les commissions des baux que crée la proposition se voient aussi confier deux autres missions importantes.

La première consiste à favoriser la médiation entre les parties au contrat de bail.

Il faut constater que les locataires, mais souvent aussi les bailleurs, ne connaissent guère, voire pas du tout, leurs droits et obligations.

Il peut en résulter des litiges inutiles ou superflus.

Les commissions des baux ont pour objectif premier d'éviter, par la médiation, que des litiges locatifs débouchent sur des procédures judiciaires sans issue. Cette mesure devrait favoriser l'accès à la justice tant pour les locataires que pour les bailleurs.

Il s'avère en outre que dans plus de 90% des affaires qui sont portées devant le juge de paix, l'initiative émane

In de eerste plaats zouden de kwaliteitscriteria en de daaraan toegekende waarde worden vastgesteld op grond van het advies van de Commissies voor huurovereenkomsten, waarin vertegenwoordigers van eigenaars en huurders zitting hebben.

Vervolgens wordt de oorspronkelijke huur steeds vastgesteld door de partijen, bijvoorbeeld bij de plaatsbeschrijving: naar aanleiding hiervan kan men het eens worden over welbepaalde criteria en dus over het huurbedrag.

Bij betwisting van de in de overeenkomst bepaalde prijs ten slotte, wordt de controle voortaan toevertrouwd aan de vrederechter, na advies van de Commissie voor huurovereenkomsten, en wel op verzoek van één van de partijen bij de overeenkomst, met uitsluiting van enige derde.

Deze maatregel moet de eigenaars van ongezonde of kwalitatief ondermaatse woningen bovendien stimuleren om hun goederen te renoveren en er zo meer winst uit te halen, ondanks het redelijk maximum dat eraan verbonden is.

In dat opzicht en om aan deze maatregel vlotter uitvoering te geven wordt dit wetsvoorstel aangevuld met een specifieke fiscale stimulans voor eigenaars die hun goed renoveren of het althans in overeenstemming brengen met de minimale gezondheidsnormen.

\*  
\* \*

De Commissies voor huurovereenkomsten die met dit wetsvoorstel in het leven worden geroepen, krijgen daarom ook twee andere belangrijke taken.

De eerste bestaat erin een bemiddeling tussen de partijen van de huurovereenkomst te bevorderen.

We moeten vaststellen dat de huurders, en vaak zelfs de verhuurders, nauwelijks of helemaal niet op de hoogte zijn van hun rechten en plichten.

Dit kan leiden tot nutteloze of overbodige geschillen.

Commissies voor huurovereenkomsten hebben als eerste doel door bemiddeling te voorkomen dat geschillen uitmonden in uitzichtloze gerechtssprocedures. Deze maatregel moet het recht toegankelijker maken voor zowel huurders als verhuurders.

Bovendien blijkt dat in meer dan 90% van de rechtszaken die voor de vrederechter worden gebracht, het

du bailleur, et que dans environ la moitié des cas, les défendeurs font défaut et ne se défendent dès lors pas.

Une étude, qui a sondé des locataires sur leur connaissance du droit locatif ainsi que sur le recours qu'ils ont eu à des instances d'aide juridique tant traditionnelles (l'avocat, le notaire) que non traditionnelles, révèle que les locataires, dans l'ensemble, connaissent très mal le droit locatif. Certains droits importants du locataire ne sont pas exercés, simplement parce qu'ils sont mal connus.

Les commissions des baux doivent également aider les bailleurs. Pour eux aussi, la législation est complexe. Les exigences qu'ils formulent lors de l'introduction d'instance sont souvent poussées à l'extrême, précisément parce que celle-ci est considérée comme la dernière étape. L'étape intermédiaire que constituent les commissions des baux peut offrir aux bailleurs la perspective d'une procédure davantage transactionnelle et plus rapide, la médiation ayant la recherche d'une solution comme objet.

La création de commissions des baux ne remet pas en cause les procédures existantes, en ce sens qu'une procédure au fond peut toujours être poursuivie après l'échec d'une médiation locative.

La dernière compétence importante des commissions des baux consiste à accorder des indemnités de location au bailleur confronté à des retards de paiement.

Mais, suivant la démarche des auteurs de la proposition, cette indemnité spécifique poursuit plusieurs objectifs.

Elle constitue effectivement une assistance pour le bailleur confronté à des arriérés de loyers impayés.

Mais elle constitue dans le même temps une assistance pour le locataire confronté à des difficultés financières, en général liées à une situation de surendettement.

La responsabilité des deux parties est mobilisée. L'arriéré de loyer ne doit pas être contesté par le locataire.

Mais le propriétaire doit, pour sa part, garantir le logement et maintenir son locataire dans les lieux. C'est un incitant pour éviter l'expulsion.

En outre, à la date de la demande formulée par le bailleur, le loyer demandé pour la location ne peut excéder le loyer maximum fixé pour la location du bien.

initiatief uitgaat van de verhuurder en dat in vrijwel de helft van de gevallen de verweerders niet opdagen en zich dus niet verdedigen.

Een studie die bij huurders peilde naar hun kennis van het huurrecht en naar de mate waarin ze een beroep doen op zowel traditionele (advocaat, notaris) als niet-traditionele instanties voor juridische bijstand, toont aan dat huurders doorgaans zeer slecht met het huurrecht bekend zijn. Een aantal belangrijke rechten van de huurder worden dan ook niet uitgeoefend omdat ze niet goed bekend zijn.

De Commissies voor huurovereenkomsten zullen eveneens toegankelijk zijn voor verhuurders. Ook voor hen is de wetgeving ingewikkeld. De vereisten die zij formuleren bij het instellen van een rechtsvordering worden vaak tot het uiterste gedreven, juist omdat deze als de laatste stap wordt beschouwd. De Commissies voor huurovereenkomsten vormen hier een tussenstap die de verhuurders het perspectief kunnen bieden van een veeleer compromisgerichte procedure, die bovendien sneller verloopt aangezien het doel van de bemiddeling er precies in bestaat naar een oplossing te zoeken.

De oprichting van Commissies voor huurovereenkomsten doet geenszins af aan de bestaande procedures aangezien men nog altijd een rechtsvordering over de grond van de zaak kan instellen als de huurbemiddeling faalt.

De laatste belangrijke bevoegdheid van de Commissies voor huurovereenkomsten is de toekenning van huurvergoedingen aan de verhuurder die af te rekenen krijgt met betalingsachterstand van de huur.

De indieners van dit wetsvoorstel hebben met deze specifieke vergoeding verscheidene doelen voor ogen.

Ze ondersteunt de verhuurder die met onbetaalde huurachterstand te maken krijgt.

Maar ze houdt tegelijk een ondersteuning in voor de huurder die in financiële moeilijkheden verkeert die doorgaans te maken hebben met een overmatige schuldenlast.

Er wordt geappelleerd aan de verantwoordelijkheid van de beide partijen. De huurachterstand hoeft door de huurder niet betwist te worden.

Maar de eigenaar van zijn kant moet de woning waarborgen en er zijn huurder verder laten wonen. Dit is een stimulans om uithuiszetting te voorkomen.

Bovendien mag de gevraagde huur voor de woning op de dag waarop de aanvraag geschiedt niet méér bedragen dan de vastgestelde maximale huurprijs voor

La mesure est donc également un incitant destiné à amener le propriétaire à rétablir spontanément un loyer dans les limites de la loi.

Pour le reste, le fonds des indemnités de location sera subrogé aux droits du bailleur indemnisé, mais avec l'impératif d'accompagner au mieux le locataire dans la réalisation d'un plan d'apurement de ses dettes, qui peut quelques fois être long et pénible.

C'est par ces mesures volontaires mais raisonnables que les auteurs de la proposition espèrent contribuer à une véritable politique du logement qui mérite le même engagement collectif que la politique de l'emploi ou celle des soins de santé.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Articles 7 à 9

Les commissions des baux constituent un nouveau maillon essentiel des procédures concernant la location de logements.

Ces articles créent une commission des baux, dotée de la personnalité juridique, dans chaque arrondissement judiciaire.

Afin d'uniformiser quelque peu la charge de travail des commissions des baux, le Roi peut étendre la compétence d'une commission des baux à un autre arrondissement, par exemple dans les arrondissements comptant un nombre limité d'habitants, la commission des baux et le secrétariat étant alors centralisés. La commission des baux détermine elle-même l'endroit où elle a son siège. Lorsque sa compétence s'étend à plusieurs arrondissements, la commission des baux peut siéger dans ces différents arrondissements en un lieu qu'elle désigne. Cette possibilité permet de rencontrer l'objection éventuelle d'une trop grande distance entre preneur et bailleur, d'une part, et la commission des baux, d'autre part.

### Art. 10

Cet article règle la composition de la commission des baux.

La loi proposée prévoit que les commissions des baux compteront neuf membres effectifs et neuf membres suppléants soit trois juges de paix, trois membres dési-

het goed. De maatregel werkt dus tegelijk aanmoedigend om de eigenaar ertoe aan te zetten spontaan de huurprijs opnieuw binnen wettelijke grenzen te brengen.

Daarnaast wordt het Fonds voor huurvergoedingen in de rechten van de verhuurder geplaatst, maar met de verplichting de huurder optimaal te begeleiden bij de uitvoering van het aanzuiveringsplan voor zijn schulden, dat soms lang en onaangenaam kan zijn.

Met deze krachtdadige maar redelijke maatregelen hopen de indieners van het wetsvoorstel bij te dragen tot een tastbaar woonbeleid, dat hetzelfde collectief engagement verdient als het beleid inzake werkgelegenheid of gezondheidszorg.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikelen 7 tot 9

De Commissies voor huurovereenkomsten zijn een nieuwe en essentiële schakel in de procedures die betrekking hebben op het verhuren van woningen.

Deze artikelen richten in elk gerechtelijk arrondissement een Commissie voor huurovereenkomsten op die rechtspersoonlijkheid bezit.

Om de werklast van de Commissies voor huurovereenkomsten enigszins te uniformeren, kan de Koning de bevoegdheid van een Commissie voor huurovereenkomsten uitbreiden tot een ander arrondissement, bij voorbeeld in arrondissementen met een beperkt aantal inwoners, waarbij de Commissie voor huurovereenkomsten en het secretariaat dan gecentraliseerd worden. De Commissie voor huurovereenkomsten bepaalt zelf waar ze haar zetel heeft. Als haar bevoegdheid zich uitstrekt over verscheidene arrondissementen, kan de Commissie voor huurovereenkomsten in deze verschillende arrondissementen zetelen waar zij dat zelf bepaalt. Daardoor kan het eventuele bezwaar worden ondervangen dat er een te grote afstand bestaat tussen huurder en verhuurder enerzijds en de Commissie voor huurovereenkomsten anderzijds.

### Art. 10

Dit artikel regelt de samenstelling van de Commissie voor huurovereenkomsten.

De voorgestelde wet bepaalt dat de Commissies voor huurovereenkomsten moeten bestaan uit negen effectieve leden en negen plaatsvervangende leden, name-

gnés par les associations de propriétaires agréées, trois membres désignés par les organisations agréées d'aide juridique aux locataires.

Les autres règles relatives à la composition – en ce compris la désignation des membres de la commission des baux, le fonctionnement de la commission et les modalités d'agrément des associations de propriétaires – seront fixées par arrêté royal.

#### Art. 14

Sera président de la commission des baux, un juge de paix ou un juge de paix suppléant de l'arrondissement ou des arrondissements constituant le ressort de la commission des baux. Il est essentiel que le président de la commission des baux soit une personne qui inspire confiance et qui ait de l'expérience en matière de litiges locatifs. Garant de la sécurité juridique en ce qui concerne l'application correcte des règles de droit et de la procédure, le président de la commission des baux joue un rôle particulièrement important en ce qui concerne le bon fonctionnement de la commission. Lors de la nomination, il faudra veiller à ce que les présidents et au moins un de leurs suppléants soient nommés dans un canton différent. Pour éviter les conflits d'intérêts, il s'indique que le président de la commission des baux ne siège pas dans les procédures portant sur des habitations situées dans le canton où il est juge de paix ou juge de paix suppléant.

#### Art. 16

En vue de permettre le bon fonctionnement de la commission des baux, il faudra mettre à sa disposition suffisamment de moyens et de personnel.

Le secrétaire de la commission des baux est le principal garant du bon fonctionnement de cette dernière. Le secrétaire dirige le secrétariat de la commission des baux, répartit les tâches administratives et assiste la commission des baux lors des séances.

lijk drie vrederechters, drie leden aangesteld door erkende eigenaarsverenigingen en drie leden aangesteld door erkende organisaties voor juridische bijstand aan huurders.

De overige regels met betrekking tot de samenstelling – met inbegrip van de aanstelling van de Commissie voor huurovereenkomsten, de werking van de commissie en de erkenningsregels voor de eigenaarsverenigingen – zullen bij koninklijk besluit worden vastgelegd.

#### Art. 14

Voorzitter van de Commissie voor huurovereenkomsten wordt een vrederechter of een plaatsvervangend vrederechter van het arrondissement of de arrondissementen die het rechtsgebied van de Commissie voor huurovereenkomsten vormen. Het is essentieel dat de voorzitter van de Commissie voor huurovereenkomsten een persoon is die vertrouwen wekt en die ervaring heeft met huurgeschillen. De voorzitter van de Commissie voor huurovereenkomsten staat garant voor de rechtszekerheid met betrekking tot de correcte toepassing van de rechtsregels en de rechtspleging en vervult derhalve een bijzonder belangrijke rol voor de goede werking van de commissie. Bij de benoeming dient men erop toe te zien dat de voorzitters en ten minste één van hun plaatsvervangers benoemd zijn in een verschillend kanton. Om belangenconflicten te voorkomen, is het aangewezen dat de voorzitter van de Commissie voor huurovereenkomsten geen zitting heeft in rechtsplegingen die betrekking hebben op woningen gelegen in het kanton waar hij vrederechter of plaatsvervangend vrederechter is.

#### Art. 16

Om de goede werking van de Commissie voor huurovereenkomsten mogelijk te maken, moeten haar voldoende middelen en personeel ter beschikking worden gesteld.

De secretaris van de Commissie voor huurovereenkomsten is de belangrijkste garant voor de goede werking van deze laatste. De secretaris leidt het secretariaat van de Commissie voor huurovereenkomsten, verdeelt de administratieve taken en staat de Commissie voor huurovereenkomsten bij tijdens haar zittingen.

## Art. 17

La création de la commission des baux doit, par essence, contribuer à la «déjuridisation» des relations entre bailleurs et preneurs en matière de baux d'habitation.

La commission des baux remplit une mission importante, celle qui consiste à formuler les recommandations qu'elle juge utiles et à rédiger un rapport annuel relatif à ses activités. Les recommandations et le rapport annuel doivent contenir des données chiffrées et des statistiques pertinentes ayant trait aux affaires qui ont été examinées par la commission des baux. Ces documents constituent, avec le rapport annuel – qui doit être établi par la Commission d'accompagnement – un instrument politique dans les domaines de la législation sur les baux à loyer et de l'intégration sociale.

## Art. 18

Dans l'exercice de ses activités, la commission se fait assister par des experts immobiliers. Les associations professionnelles existantes disposent en effet de cette compétence, qui est nécessaire pour connaître et estimer le marché existant.

## Art. 20

Cette disposition vise à stimuler fiscalement la rénovation du patrimoine immobilier dans la mesure où les biens immobiliers sont proposés sur le marché locatif privé.

Parallèlement à la possibilité d'obtenir une indemnité de location, la déductibilité fiscale majorée vise pour ainsi dire à indemniser le bailleur pour la restriction de son libre arbitre en ce qui concerne la fixation des loyers sur le marché locatif privé.

En ce qui concerne les travaux de rénovation, la déductibilité des frais ne sera plus limitée à la déduction forfaitaire de 40% des revenus immobiliers.

La partie des dépenses exposées par le bailleur pour conformer le bien loué aux normes de qualité et de confort qui seront fixées en exécution de l'article 2 de la loi sur les baux d'habitation, qui n'est pas couverte par les subsides, pourra être intégralement déduite du total des revenus immobiliers.

## Art. 17

De oprichting van de Commissie voor huurovereenkomsten moet per definitie bijdragen aan de «dejuridisering» van de betrekkingen tussen verhuurders en huurders op het vlak van de huurovereenkomsten.

De Commissie voor huurovereenkomsten vervult een belangrijke taak via de formulering van de aanbevelingen die ze gepast acht en de opstelling van een jaarverslag van haar activiteiten. De aanbevelingen en het jaarverslag moeten pertinente cijfergegevens en statistieken bevatten met betrekking tot de zaken die door de Commissie voor huurovereenkomsten werden onderzocht. Deze documenten vormen samen met het jaarverslag – dat moet worden opgesteld door de Begeleidingscommissie – een beleidsinstrument binnen de domeinen van de wetgeving op de huurovereenkomsten en de maatschappelijke integratie.

## Art. 18

De commissie laat zich bij de uitoefening van haar activiteiten bijstaan door vastgoeddeskundigen. De bestaande beroepsverenigingen beschikken namelijk over deze specialistische kennis die noodzakelijk is om de bestaande markt te kennen en in te schatten.

## Art. 20

Deze bepaling beoogt fiscale stimulansen te geven aan de renovatie van het onroerend erfgoed als dit wordt aangeboden op de privé-huurmarkt.

Parallel met de mogelijkheid om een huurvergoeding te krijgen, beoogt de verhoogde fiscale aftrekbaarheid in zekere zin de verhuurder schadeloos te stellen voor de inperking van zijn vrije wil bij de huurprijsbepaling op de privé-huurmarkt.

Voor renovatiewerken wordt de aftrekbaarheid van kosten niet langer beperkt tot de forfaitaire aftrek van 40% van de inkomsten uit vastgoed.

Het deel van de uitgaven dat de verhuurder doet om het goed in overeenstemming te brengen met de kwaliteits- en comfortnormen vastgesteld in uitvoering van artikel 2 van de wet op de huurovereenkomsten en dat niet gedekt wordt door subsidies, kan volledig worden afgetrokken van de totale inkomsten uit vastgoed.

## Art. 21

L'instauration d'un Fonds d'indemnités de location doit permettre de mettre en œuvre le nouveau régime d'octroi d'une indemnité de location au bailleur.

D'une part, le Fonds fournira les moyens financiers nécessaires dans les cas où la commission des baux décide d'octroyer une indemnité de location, d'autre part, le Fonds interviendra également en vue de récupérer les montants des indemnités de location auprès du preneur. Le Fonds est en effet subrogé aux droits du bailleur pour le montant de l'indemnité de location.

Un Comité d'accompagnement contribuera au fonctionnement du Fonds. Le Comité d'accompagnement contribuera, par exemple, à apprécier l'opportunité d'un recouvrement des indemnités de location auprès du preneur.

Le Comité d'accompagnement assurera également la rédaction de rapports sur le fonctionnement du Fonds, lesquels donneront un aperçu des décisions prises par les différentes commissions des baux en matière d'indemnités de location, des plans d'apurement établis en la matière par les CPAS, et de la récupération des indemnités de location auprès des preneurs.

André FREDERIC (PS)  
 Anne-Marie BAEKE (sp.a-sprit)  
 Yvan MAYEUR (PS)  
 Dalila DOUIFI (sp.a-spirit)  
 Eric MASSIN (PS)  
 Karine JIROFLEE (sp.a-sprit)  
 Véronique GHENNE (PS)  
 Guy SWENNEN (sp.a-sprit)  
 Thierry GIET (PS)  
 Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-sprit)

## Art. 21

De instelling van een Fonds voor huurvergoedingen moet het mogelijk maken het nieuwe stelsel voor de toekenning van een huurvergoeding aan de verhuurder in werking te stellen.

Enerzijds zal het Fonds de vereiste financiële middelen verschaffen als de commissie voor huurovereenkomsten beslist een huurvergoeding toe te kennen en anderzijds zal het Fonds ook optreden om de bedragen van de huurvergoedingen te verhalen op de huurder. Het Fonds wordt hiermee in de rechten van de verhuurder geplaatst voor het bedrag van de huurvergoeding.

Een Begeleidingscomité zal bijdragen aan de werking van het Fonds. Zo zal het Begeleidingscomité bijvoorbeeld mee uitmaken of het opportuun is de huurvergoedingen te verhalen op de huurder.

Het Begeleidingscomité zal over de werking van het Fonds tevens verslagen opstellen die een overzicht bieden van de beslissingen die door de verschillende commissies voor huurovereenkomsten zijn genomen, van de aanzuiveringsregelingen die hiervoor door de OCMW's zijn uitgewerkt en van het verhaal van de huurvergoedingen bij de huurders.

**PROPOSITION DE LOI****Article 1<sup>er</sup>**

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

**CHAPITRE PREMIER****Valeur du bien loué****Art. 2**

L'article 2 du Livre II, Titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, qui sera intitulé «Etat et valeur du bien loué» et dont le texte actuel formera le § 1<sup>er</sup>, est complété par le paragraphe suivant:

«§ 2. L'état du bien loué est constaté, au moment de l'entrée en jouissance du preneur, à l'aide d'une liste de critères établie par le Roi.

Le Roi fixe chaque année, par arrêté délibéré en conseil des ministres, le nombre de points attribués à chaque critère et le montant que représente un point.

Le nombre de point attribué à chaque critère et le montant que représente un point peuvent varier en fonction de zones géographiques déterminées par le Roi, par arrêté spécialement motivé délibéré en conseil des ministres.

Le produit du nombre total de points pouvant être attribué au bien donne le loyer indicatif du bien loué.

Le loyer ne peut excéder de plus de cinq pour cent le loyer indicatif de l'année qui précède celle du contrat de bail.».

**Art. 3**

Dans l'article 7 de la même section, il est inséré un §1<sup>er</sup>ter, rédigé comme suit:

«§1<sup>er</sup>ter. Si le preneur estime que le loyer du bien loué excède le loyer indicatif visé à l'article 2, § 2, il peut saisir le juge compétent.

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

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

**HOOFDSTUK I****Waarde van het gehuurde goed****Art. 2**

Artikel 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt met als opschrift «Staat en waarde van het gehuurde goed» en waarvan de huidige tekst § 1 zal vormen, wordt aangevuld met een § 2 luidende:

«§ 2. De staat van het verhuurde goed wordt bij de ingenottreding door de huurder vastgesteld aan de hand van een door de Koning opgestelde lijst met criteria.

De Koning stelt jaarlijks bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad het aantal punten vast dat aan elk criterium wordt toegekend, alsook het bedrag dat overeenstemt met een punt.

Het aantal punten dat aan elk criterium wordt toegekend en het bedrag dat overeenstemt met een punt kunnen verschillen volgens de geografische zones vastgesteld door de Koning bij een met bijzondere redenen omkleed besluit vastgesteld na overleg in de Ministeraad.

Het product van het totaal aantal punten dat aan het goed kan worden toegekend is gelijk aan de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed.

De huur mag niet meer dan vijf procent hoger zijn dan de indicatieve huurprijs van het jaar dat voorafgaat aan dat van de huurovereenkomst.».

**Art 3**

In artikel 7 van dezelfde afdeling, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, wordt een § 1<sup>ter</sup> ingevoegd dat luidt als volgt:

«§ 1<sup>ter</sup>. Wanneer de huurder meent dat de huur van het verhuurde goed hoger is dan de indicatieve huurprijs bedoeld in artikel 2, § 2, kan hij dit voorleggen aan de bevoegde rechter.

Le juge statue sur l'adaptation du loyer, en tenant compte de l'avis de la commission des baux concernant le loyer indicatif, ainsi que sur les autres griefs éventuels formulés par les parties.

Le loyer fixé par le juge est applicable à partir du mois qui suit celui de la demande.

Est réputée non écrite la clause du contrat de bail interdisant au preneur d'intenter l'action visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Dès l'introduction de la demande visée et jusqu'à ce que le juge ait statué sur l'adaptation éventuelle du loyer, il ne peut être mis fin au bail par le bailleur.».

## CHAPITRE II

### L'indemnité de location

#### Art. 4

L'article 12 de la même section, qui sera intitulé «Indemnité de location», est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 12. — Le bailleur d'un bien donné à bail pour une durée de neuf années et pour lequel la créance de loyers impayés est de trois mois minimum peut se voir accorder une indemnité de location par la commission des baux compétente.

L'indemnité de location est versée par le Fonds des indemnités de location.

L'indemnité de location ainsi allouée est égale à trois mois de loyer maximum.

L'indemnité de location ne peut cependant être supérieure au triple du loyer indicatif du bien loué de l'année précédant le contrat de bail.

L'indemnité ne peut être allouée qu'une seule fois au cours de la durée du bail.

L'indemnité peut être allouée que si le preneur est maintenu dans les lieux loués et pour autant qu'aucune action judiciaire ne soit pendante sur le même objet.

De rechter spreekt zich uit over de aanpassing van de huur, rekening houdend met het advies van de Commissie voor huurovereenkomsten met betrekking tot de indicatieve huurprijs, alsook over de andere eventuele grieven die door de partijen worden geformuleerd.

De huur die door de rechter wordt vastgesteld, is van toepassing vanaf de maand van het verzoek.

Als niet geschreven wordt beschouwd het beding van de huurovereenkomst dat de huurder verbiedt de rechtsvordering te beginnen bedoeld in het eerste lid.

Vanaf de indiening van het bedoelde verzoek totdat de rechter uitspraak heeft gedaan over de eventuele aanpassing van de huurprijs kan de verhuurder geen einde maken aan de huurovereenkomst.».

## HOOFDSTUK II

### De huurvergoeding

#### Art. 4

Artikel 12 van dezelfde afdeling draagt het opschrift «Huurvergoeding» en wordt vervangen als volgt:

«Art. 12. — Aan de verhuurder van een woning die wordt verhuurd voor een duur van negen jaar en waarvoor de schuldvordering van onbetaalde huur ten minste drie maanden bedraagt, kan door de bevoegde commissie voor huurovereenkomsten een huurvergoeding worden toegekend.

De huurvergoeding wordt gestort door het Fonds voor huurvergoedingen.

De aldus uitgekeerde huurvergoeding is gelijk aan ten hoogste drie maanden huur.

De huurvergoeding mag evenwel niet meer bedragen dan het drievoud van de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed voor het jaar dat aan de huurovereenkomst voorafgaat.

De vergoeding mag slechts één keer worden uitgekeerd tijdens de duur van de huurovereenkomst.

De vergoeding kan enkel worden uitgekeerd als de huurder in de verhuurde woning blijft en voor zover geen rechtszaak met hetzelfde voorwerp hangende is.

En outre, les conditions pour l'octroi d'une indemnité de location sont les suivantes:

1° le caractère non contesté de l'arriéré de loyers;

2° la constatation que, à la date de la demande, le loyer ne dépasse pas de cinq pour cent le loyer indicatif du bien de l'année précédant la date du contrat de bail, éventuellement indexé conformément à l'article 6;

3° la conformité du bien loué aux normes de qualité du logement établies en vertu de l'article 2.

Si une indemnité de location est accordée au bailleur, le Fonds des indemnités de location est subrogé aux droits du preneur pour le montant de l'indemnité.

La commission des baux renvoie le preneur au centre public d'action sociale en vue de l'élaboration d'un plan d'apurement en sa faveur.

Si, sans préjudice d'autres modes de médiation de dettes ou de règlement collectif de dettes, le centre public d'action sociale décide d'élaborer un plan d'apurement, il en informe la commission des baux et le Fonds des indemnités de location.

Toute procédure entre le preneur et le bailleur engagée devant le juge du fond en matière d'arriérés de loyers est suspendue aussi longtemps que le preneur respecte le plan d'apurement pour ce qui concerne l'arriéré de loyer. La commission des baux prévient le juge du fond de l'élaboration d'un plan d'apurement, ce qui suspend de plein droit la procédure au fond, ainsi que d'une éventuelle défaillance du preneur, la procédure pouvant dans ce cas être poursuivie. Dans ce dernier cas, la commission des baux fournit une déclaration au bailleur.

Le Roi fixe, par arrêté délibéré en conseil des ministres, les modalités d'application du présent article.».

Daarenboven luiden de voorwaarden voor de toekenning van een huurvergoeding als volgt:

1° de huurachterstand is onbetwist;

2° er is vastgesteld dat op de dag van het verzoek, de huur niet meer dan vijf procent hoger is dan de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed voor het jaar dat aan de huurovereenkomst voorafgaat, eventueel geïndexeerd overeenkomstig artikel 6;

3° het verhuurde goed voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de woning vastgesteld krachtens artikel 2.

Als aan de verhuurder een huurvergoeding wordt toegestaan, dan wordt het Fonds voor huurvergoedingen in de rechten van de huurder geplaatst voor het bedrag van de vergoeding.

De Commissie voor huurovereenkomsten verwijst de huurder naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn met het oog op de uitwerking van een aanzuiveringsregeling in diens voordeel.

Als, onverminderd andere vormen van schuldbemiddeling of collectieve schuldenregeling, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn beslist een aanzuiveringsregeling uit te werken, dan informeert het de Commissie voor huurovereenkomsten en het Fonds voor huurvergoedingen hierover.

Elke rechtspleging tussen huurder en verhuurder die bij de feitenrechter inzake huurachterstand is ingesteld, wordt opgeschort zolang de huurder de aanzuiveringsregeling aangaande de huurachterstand naleeft. De Commissie voor huurovereenkomsten brengt de feitenrechter op de hoogte van het feit dat een aanzuiveringsregeling werd uitgewerkt, wat de rechtspleging ten gronde van rechtswege opschort, alsook van het eventueel in gebreke blijven van de huurder, wat inhoudt dat de rechtspleging kan worden voortgezet. In dit laatste geval verstrekt de secretaris van de Commissie voor huurovereenkomsten een verklaring aan de huurder.

De Koning stelt bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad de regels voor de toepassing van dit artikel vast.

## CHAPITRE III

## Procédure judiciaire

## Art. 5

A l'article 1344<sup>ter</sup> du Code judiciaire sont apportées les modifications suivantes:

A) le § 1<sup>er</sup> est complété comme suit:

« , ou tendant au recouvrement d'arriérés de loyer du même bien. »

B) il est inséré un §1<sup>er</sup>*bis*, rédigé comme suit:

«§ 1<sup>er</sup>*bis*. Aucune action visant à l'expulsion ou au recouvrement d'arriérés de loyer ne peut être admise sans qu'au préalable le bailleur n'ait demandé à la commission des baux de faire appeler le preneur en médiation locative.

Le bailleur est tenu, à peine de nullité, de joindre une copie du procès-verbal constatant l'absence d'accord à l'acte par lequel est introduite la procédure.».

## Art. 6

Un article 1344<sup>septies</sup>, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code:

«Art. 1344<sup>septies</sup>. — La demande de révision du loyer fondée sur l'article 7, §1<sup>er</sup> ter du livre II, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil est introduite par requête.

Les articles 1026 et 1027 sont d'application.

Le greffier transmet sans délai la requête à la Commission des baux pour avis.

La Commission des baux accuse réception de celle-ci et convoque les parties selon les modalités arrêtées dans son règlement de procédure.

La Commission des baux rédige, après avoir entendu les parties, un avis écrit et motivé concernant le loyer indicatif du bien loué et ce dans les deux mois de la réception de la requête.

L'avis est communiqué aux parties et transmis au greffe du tribunal qui convoque les parties afin que la procédure soit poursuivie.».

## HOOFDSTUK III

## Gerechtelijke procedure

## Art. 5

Artikel 1344<sup>ter</sup> van het Gerechtelijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt:

A. paragraaf 1 wordt aangevuld met de woorden: «of die gericht is op het verhaal van huurachterstand voor hetzelfde goed.»;

B. er wordt een § 1*bis* ingevoegd luidende:

«§ 1*bis*. Er kan geen enkele rechtsvordering gericht op uithuiszetting of op verhaal van huurachterstand worden toegestaan zonder dat de verhuurder vooraf de Commissie voor huurovereenkomsten heeft verzocht de huurder te laten oproepen voor huurbemiddeling.

De verhuurder is verplicht op straffe van nietigheid een afschrift van het verslag dat vaststelt dat er geen overeenstemming is, te hechten aan de akte waarmee de rechtspleging wordt ingeleid.».

## Art. 6

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1344<sup>septies</sup> ingevoegd dat luidt als volgt:

«Art. 1344<sup>septies</sup>. — Het verzoek tot herziening van de huur dat berust op artikel 7, § 1<sup>er</sup> ter, van boek II, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt ingeleid bij verzoekschrift.

De artikelen 1026 en 1027 zijn van toepassing.

De griffier zendt het verzoekschrift onverwijld voor advies aan de Commissie voor huurovereenkomsten.

De Commissie voor huurovereenkomsten bevestigt de ontvangst ervan en roept de partijen samen volgens de regels die zijn vastgesteld in haar procedureregeling.

Nadat de Commissie voor huurovereenkomsten de partijen heeft gehoord, stelt zij binnen twee maanden na ontvangst van het verzoekschrift een schriftelijk en met redenen omkleed advies op met betrekking tot de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed.

Het advies wordt meegedeeld aan de partijen en toegestuurd aan de griffie van de rechtbank, die de partijen samenroep opdat de procedure wordt voortgezet.».

## CHAPITRE IV

**La commission des baux d'habitation**

## Section première

*Organisation et fonctionnement*

## Art. 7

Il est créé dans chaque arrondissement judiciaire une commission des baux compétente sur le territoire de l'arrondissement.

Le Roi peut étendre la compétence d'une commission des baux à un autre arrondissement.

## Art. 8

La commission des baux a la personnalité juridique.

## Art. 9

La commission a son siège au chef-lieu de l'arrondissement ou en tout autre lieu désigné par elle.

## Art. 10

La commission est composée de neuf membres effectifs et de neuf membres suppléants nommés par le Roi et répartis comme suit:

- trois juges de paix ou juges de paix suppléants de l'arrondissement du siège de la commission;
- trois membres proposés par les organisations d'aide juridique aux locataires agréées par le Roi ou par un centre public d'action sociale de l'arrondissement;
- trois membres désignés par les associations de propriétaires agréées par le Roi.

Dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, trois membres effectifs et trois membres suppléants au moins appartiennent au rôle linguistique français et trois membres effectifs et trois membres suppléants au moins appartiennent au rôle linguistique néerlandais.

## HOOFDSTUK IV

**De Commissie voor huurovereenkomsten**

## Eerste afdeling

*Organisatie en werking*

## Art. 7

In elk gerechtelijk arrondissement wordt een Commissie voor huurovereenkomsten opgericht die bevoegd is op het grondgebied van het arrondissement.

De Koning kan de bevoegdheid van een Commissie voor huurovereenkomsten uitbreiden tot een ander arrondissement.

## Art. 8

De Commissie voor huurovereenkomsten bezit rechtspersoonlijkheid.

## Art. 9

De commissie heeft haar zetel in de hoofdplaats van het arrondissement of op iedere andere plaats die ze zelf aanduidt.

## Art. 10

De commissie bestaat uit negen effectieve en negen plaatsvervangende leden die door de Koning zijn benoemd en kunnen worden opgesplitst als volgt:

- drie vrederechters of plaatsvervangend vrederechters van het arrondissement waar de zetel van de commissie gevestigd is;
- drie leden aangesteld door organisaties voor juridische bijstand aan huurders erkend door de Koning of door een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van het arrondissement;
- drie leden aangesteld door eigenaarsverenigingen erkend door de Koning.

In het gerechtelijk arrondissement Brussel behoren ten minste drie effectieve en drie plaatsvervangende leden tot de Nederlandse taalrol en ten minstens drie effectieve en drie plaatsvervangende leden tot de Franse taalrol.

## Art. 11

Le Roi règle les conditions de nomination des membres.

## Art. 12

L'ensemble des membres effectifs et suppléants forme l'assemblée générale de la commission.

## Art. 13

La commission est présidée par un juge de paix ou un juge de paix suppléant, membre effectif, désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des membres.

## Art. 14

La commission comprend trois chambres présidées chacune par un juge de paix ou un juge de paix suppléant, assisté d'un membre représentant les organisations d'aide juridique aux locataires ou les centres publics d'action sociale, et d'un membre représentant les associations de propriétaires.

Les membres suppléants sont appelés à siéger en remplacement des membres effectifs en cas d'empêchement de ceux-ci, aux conditions fixées par le règlement de procédure.

Dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, au moins une chambre est composée de membres appartenant au rôle linguistique français; cette chambre siège en français. Au moins une chambre est composée de membres appartenant au rôle linguistique néerlandais; cette chambre siège en néerlandais.

## Art. 15

Sauf ce qui est déterminé préalablement par le Roi pour ce qui concerne l'organisation et le fonctionnement des commissions, l'assemblée générale de chaque commission adopte un règlement d'ordre d'intérieur et un règlement de procédure.

Ces règlements sont approuvés par le Roi et publiés au *Moniteur belge*.

## Art. 11

De Koning regelt de benoemingsvoorwaarden van deze leden.

## Art. 12

Alle effectieve en plaatsvervangende leden samen vormen de algemene vergadering van de commissie.

## Art. 13

De commissie wordt voorgezeten door een effectief zetelend vrederechter of plaatsvervangend vrederechter die door de algemene vergadering bij absolute meerderheid van de leden wordt aangesteld.

## Art. 14

De commissie omvat drie kamers die elk worden voorgezeten door een vrederechter of plaatsvervangend vrederechter, bijgestaan door telkens een lid dat de organisaties voor juridische bijstand aan huurders en een lid dat de eigenaarsverenigingen erkend door de Koning vertegenwoordigt.

De plaatsvervangende leden worden opgeroepen om ter vervanging van effectieve leden zitting te hebben wanneer deze verhinderd zijn volgens de voorwaarden gesteld door de procedureregeling.

In het gerechtelijk arrondissement Brussel is ten minste één kamer samengesteld uit leden die behoren tot de Nederlandse taalrol; deze kamer houdt zitting in het Nederlands. Ten minste één kamer is samengesteld uit leden die behoren tot de Franse taalrol; deze kamer houdt zitting in het Frans.

## Art. 15

Behoudens wat vooraf door de Koning is vastgesteld voor de organisatie en de werking van commissies neemt de algemene vergadering van elke commissie een huishoudelijk reglement en een procedureregeling aan.

Deze reglementen worden goedgekeurd door de Koning en bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

## Art. 16

Chaque commission des baux est assistée par un ou plusieurs secrétaires nommés par le Roi. Le statut et le traitement des secrétaires sont fixés par arrêté royal délibéré en conseil des ministres.

Le secrétaire dirige le secrétariat de la commission des baux, répartit les tâches administratives et assiste la commission des baux lors de ses travaux.

Ses tâches sont les suivantes:

1° il assure l'accès du secrétariat de la commission des baux au public;

2° il tient la comptabilité de la commission des baux;

3° il rédige les procès-verbaux de la commission des baux, garde les minutes de ces actes et délivre des expéditions, extraits ou copies de ceux-ci;

4° il tient les registres et les répertoires;

5° il conserve la documentation législative, jurisprudentielle et doctrinale à l'usage de la commission des baux;

6° il assiste la commission des baux dans la rédaction du rapport annuel et des recommandations qu'elle juge opportunes.

Le secrétaire assiste la commission des baux:

1° il prépare les tâches de celle-ci;

2° il est présent lors des réunions de celle-ci et en dresse le procès-verbal;

3° il donne acte des différentes formalités dont l'accomplissement doit être constaté et leur confère l'authenticité;

4° il élabore les dossiers de procédure et veille, dans le cadre de ses compétences, au respect des règles en la matière.

## Art. 16

Elke Commissie voor huurovereenkomsten wordt bijgestaan door één of meer secretarissen die door de Koning zijn aangesteld. Het statuut en de bezoldiging van de secretarissen worden vastgesteld bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.

De secretaris staat aan het hoofd van het secretariaat van de Commissie voor huurovereenkomsten, verdeelt de administratieve taken en staat de Commissie voor huurovereenkomsten bij in haar werkzaamheden.

Zijn taken zijn de volgende:

1° hij zorgt ervoor dat het secretariaat van de Commissie voor huurovereenkomsten toegankelijk is voor het publiek;

2° hij voert de boekhouding van de Commissie voor huurovereenkomsten;

3° hij stelt de verslagen van de Commissie voor huurovereenkomsten op, houdt de minuten van deze handelingen bij en verstrekt uitgiften, uittreksels of afschriften hiervan;

4° hij houdt de registers en repertoria bij;

5° hij bewaart de rechtsdocumentatie inzake wetgeving, rechtspraak en rechtsleer ten behoeve van de Commissie voor huurovereenkomsten;

6° hij staat de Commissie voor huurovereenkomsten bij in het opstellen van het jaarverslag en van de aanbevelingen die zij gepast acht.

De secretaris staat de Commissie voor huurovereenkomsten bij:

1° hij bereidt haar taken voor;

2° hij is aanwezig op haar vergaderingen en stelt daarvan het verslag op;

3° hij geeft akte van de verschillende formaliteiten waarvan de vervulling moet worden vastgesteld en verleent er authenticiteit aan;

4° hij stelt de dossiers van de rechtspleging op en ziet in het kader van zijn bevoegdheden toe op de naleving van de reglementering ter zake.

Le Roi détermine les modalités d'application du présent article ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement du secrétariat de la commission des baux.

En outre, le Roi détermine le personnel d'exécution nécessaire à chaque commission. Il en fixe le statut et le traitement.

Les moyens de fonctionnement des commissions des baux sont portés chaque année au budget général de l'Etat.

Le Roi détermine le montant et le mode de rétribution des vacations du président et des membres de la Commission des baux.

## Section II

### *Missions et compétences*

#### Art. 17

§ 1<sup>er</sup>. L'assemblée générale de la commission des baux a pour mission, en matière de baux d'habitation de formuler les recommandations qu'elle juge utiles, de rédiger un rapport annuel relatif à ses activités et de transmettre ces recommandations et ce rapport annuel au Ministre de la Justice et à celui qui a l'Intégration sociale dans ses attributions et au Comité d'accompagnement visé à l'article 21 de la présente loi.

En outre, l'assemblée générale communique au Ministre de la Justice, au plus tard le 30 septembre de chaque année, un avis sur les critères pertinents pour déterminer le loyer indicatif des biens de l'arrondissement, sur le nombre de points pour chaque critère, et sur la valeur d'un point.

Le cas échéant, l'avis mentionne les opinions divergentes exprimées.

§ 2. Selon les modalités déterminées par la loi, les chambres des commissions des baux sont compétentes pour:

1° octroyer une indemnité de location et en déterminer les modalités, ainsi que les modalités de récupération de l'indemnité à charge du preneur;

2° organiser une médiation locative entre un preneur et un bailleur liés par un bail visé au livre III, titre VIII,

De Koning stelt nadere regels voor de toepassing van dit artikel vast, alsook de organisatie- en werkwijze van het secretariaat van de Commissie voor huurovereenkomsten.

Daarenboven stelt de Koning het uitvoerend personeel vast dat vereist is voor elke commissie. Hij bepaalt hiervan het statuut en de bezoldiging.

De werkingsmiddelen van de Commissies voor huurovereenkomsten worden jaarlijks ingeschreven op de algemene staatsbegroting

De Koning stelt het bedrag en de honorering van de vacatie van voorzitter en leden van de Commissie voor huurovereenkomsten vast.

## Afdeling II

### *Taken en bevoegdheden*

#### Art. 17

§ 1. De algemene vergadering van de Commissie voor huurovereenkomsten heeft tot taak op het vlak van huurovereenkomsten de aanbevelingen te formuleren die ze nuttig acht, een jaarverslag op te stellen over haar activiteiten en deze aanbevelingen en het jaarverslag toe te sturen aan de ministers bevoegd voor Justitie en Maatschappelijke Integratie en aan het Begeleidingscomité bedoeld in artikel 21 van deze wet.

Daarnaast bezorgt de algemene vergadering uiterlijk op 30 september van ieder jaar aan de minister van Justitie een advies over de pertinente criteria voor het bepalen van de indicatieve huurprijs voor de goederen in het arrondissement, over het aantal punten voor elk criterium en over de waarde van een punt.

In voorkomend geval vermeldt het advies de uiteenlopende standpunten die werden verwoord.

§ 2. Volgens de regels bepaald door de wet zijn de kamers van de Commissies voor huurovereenkomsten bevoegd om:

1° een huurvergoeding toe te kennen en te bepalen op welke wijze dit geschiedt, alsook deze vergoeding ten laste van de huurder te verhalen;

2° de huurbemiddeling te organiseren tussen een huurder en een verhuurder die zijn gebonden door een

chapitre II, section 2 du Code civil, en vue de parvenir à un accord sur tout litige qui les opposerait;

3° formuler un avis motivé sur le loyer indicatif des baux à propos desquelles elle est saisie, et notamment sur base de l'article 2, § 2, du livre II, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

#### Art. 18

Dans le cadre de leurs missions, l'assemblée générale ou chaque chambre à la demande des parties, peut demander l'assistance d'experts immobiliers.

Le Roi dresse une liste d'experts immobiliers pour chaque arrondissement judiciaire.

La rémunération de l'expert désigné est fixée suivant un tarif établi par le Roi.

#### Art. 19

##### *La médiation locative*

La commission des baux peut être saisie d'une demande en médiation locative par comparution volontaire des parties ou sur ordonnance de renvoi du juge de paix devant la commission des baux actant le désistement des parties et après accord de celles-ci.

Chaque chambre de la commission des baux désigne en son sein pour une période de trois mois le membre chargé de tenter une médiation locative.

Le secrétaire de la commission des baux dresse procès-verbal de la demande ou de la comparution volontaire.

Le preneur et le bailleur peuvent se faire assister par un avocat ou par un représentant d'une organisation d'aide juridique aux locataires ou d'une association de propriétaires.

Il est dressé procès-verbal de la comparution des parties à la séance. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes. Dans les affaires dans

huurovereenkomst waarop boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, ten einde tot een akkoord te komen over enig geschil dat tussen hen mocht rijzen;

3° een met redenen omkleed advies te formuleren over de indicatieve huurprijs voor de huurovereenkomsten waarvoor men zich tot hen wendt, en inzonderheid op grond van artikel 2, § 2, van boek II, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

#### Art. 18

In het raam van haar taken kan de algemene vergadering of elke kamer op verzoek van de partijen de bijstand vragen van vastgoeddeskundigen.

De Koning stelt voor elk gerechtelijk arrondissement een lijst met vastgoeddeskundigen op.

De bezoldiging van de aangestelde deskundige wordt vastgesteld volgens een tarief dat door de Koning wordt bepaald.

#### Art. 19

##### *Huurbemiddeling*

Bij de Commissie voor huurovereenkomsten kan bij vrijwillige verschijning van de partijen of bij verwijzingsbeschikking van de vrederechter voor de Commissie voor huurovereenkomsten een verzoek tot huurbemiddeling worden ingesteld waarbij, na akkoord van de partijen, akte wordt genomen van hun afstand.

Elke kamer van de Commissie voor huurovereenkomsten stelt in haar midden en voor een periode van drie maanden het lid aan dat ermee belast wordt te proberen tot een huurbemiddeling te komen.

De secretaris van de Commissie voor huurovereenkomsten stelt een verslag op van het verzoek of van de vrijwillige verschijning.

De huurder en de verhuurder mogen zich laten bijstaan door een advocaat of een vertegenwoordiger van een organisatie voor juridische bijstand aan huurders of van een eigenaarsvereniging.

Er wordt een verslag opgemaakt van het verschijnen van de partijen ter zitting. Komt men tot overeenstemming, dan bepaalt het verslag hiervan de voorwaarden.

lesquelles elle doit rendre un avis ou prendre une décision, la commission des baux dispose à cet effet d'un délai maximum de trois mois à compter de la date de la demande.

L'article 1043 du Code judiciaire est d'application en ce qui concerne la médiation locative.

## CHAPITRE V

### Modification du Code des impôts sur les revenus

#### Art. 20

L'article 14, alinéa 1er, du Code des impôts sur les revenus 1992, remplacé par la loi du 6 juillet 1994 et modifié par la loi du 10 août 2001, est complété comme suit:

«3° la partie non couverte par des subsides des dépenses engagées par le bailleur de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers donnés en location qui relèvent du champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, en vue de leur entretien et de leur restauration, afin de mettre le bien loué en conformité avec les normes établies en vertu de l'article 2 de cette même section, pour autant que le logement soit loué pour une période minimale de neuf ans. Le contribuable produit à cette fin une attestation de la commission des baux. Le Roi détermine les modalités d'application de la présente disposition.».

## CHAPITRE VI

### Fonds des indemnités de location

#### Art. 21

§ 1er. Il est créé un Fonds des indemnités de location en vue du financement des indemnités de location prévues à l'article 5 de la présente loi, qui constitue un fonds budgétaire au sens de l'article 45 des lois sur la comptabilité de l'État, coordonnées le 17 juillet 1991.

Après du Fonds est créé un Comité d'accompagnement, dont l'organisation, la mission, la composition et le fonctionnement sont arrêtés par le Roi.

In zaken waarover zij een advies moet uitbrengen of een beslissing moet nemen, beschikt de Commissie voor huurovereenkomsten hiervoor over een maximumtermijn van drie maanden vanaf de datum van het verzoek.

Artikel 1043 van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de huurbemiddeling.

## HOOFDSTUK V

### Wijziging van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992

#### Art. 20

Artikel 14, eerste lid, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992, vervangen door de wet van 6 juli 1994 en gewijzigd bij de wet van 10 augustus 2001 wordt aangevuld met de volgende bepaling:

«3° het niet door subsidies gedekte deel van de uitgaven aangegaan door de verhuurder van onroerende goederen of delen van onroerende goederen die verhuurd worden waarop boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is met het oog op het onderhoud en de restauratie ervan die het goed in overeenstemming moet brengen met de normen vastgesteld krachtens artikel 2 van diezelfde afdeling, voor zover de woning verhuurd wordt voor een duur van minstens negen jaar. De belastingplichtige legt hiertoe een attest voor aan de Commissie voor huurovereenkomsten. De Koning bepaalt de toepassingsregels van deze bepaling.».

## HOOFDSTUK VI

### Fonds voor huurvergoedingen

#### Art. 21

§ 1. Er wordt een Fonds voor huurvergoedingen opgericht met het oog op de financiering van de huurvergoedingen bedoeld in artikel 14 van de wet van ... tot oprichting van Commissies voor huurovereenkomsten en tot instelling van huurondersteuning, dat een begrotingsfonds opricht in de zin van artikel 45 van de wetten op de rijkscomptabiliteit gecoördineerd op 17 juli 1991.

Bij het Fonds wordt een Begeleidingscomité opgericht waarvan de organisatie, de taak, de samenstelling en de werking worden vastgesteld door de Koning.

Le Comité d'accompagnement transmet au ministre ayant la Justice et l'Intégration sociale dans ses attributions, à sa demande, chaque fois qu'il l'estime souhaitable, et au moins une fois par an, un rapport sur le fonctionnement du Fonds.

§ 2. Un prélèvement sur le produit de l'impôt des personnes physiques est affecté à ce Fonds. Ce prélèvement s'effectue à concurrence d'un montant fixé par le Roi. Le Fonds est également alimenté par le produit des remboursements effectués par les preneurs en exécution de l'article 4.

§ 3. Les dépenses qui peuvent être effectuées à charge du Fonds sont des dépenses faites en application de l'article 5.

§ 4. Dans le tableau annexé à la loi organique du 27 décembre 1990 créant des fonds budgétaires, modifiée par les lois du 6 août 1993, du 24 décembre 1993, du 21 décembre 1994, du 4 avril 1995, du 6 avril 1995, du 29 avril 1996, du 22 février 1998, du 23 mars 1998, du 5 juillet 1998, du 15 janvier 1999, du 20 janvier 1999, du 5 février 1999, du 9 février 1999, du 26 mars 1999, du 22 avril 1999, du 3 mai 1999, du 3 décembre 1999, du 10 juillet 2000, du 12 août 2000, du 2 janvier 2001, du 19 juillet 2001, du 10 août 2001, du 5 septembre 2001, du 30 décembre 2001, du 19 avril 2002, du 26 avril 2002, du 2 août 2002, du 24 décembre 2002, du 28 mars 2003, du 8 avril 2003, du 22 décembre 2003 et du 4 mars 2004, il est inséré une rubrique 34, libellée comme suit:

«34 «INTÉGRATION SOCIALE

34-1 Fonds des indemnités de location

Nature des recettes affectées

Un prélèvement sur le produit de l'impôt des personnes physiques, en exécution de l'article ...

Nature des dépenses autorisées

Les dépenses effectuées en application de l'article ... ».

§ 5. Le Fonds des indemnités de location fait appel au personnel de l'État, désigné de concert par les ministres ayant la Justice et l'Intégration sociale dans leurs attributions. Les frais de fonctionnement du Fonds des indemnités de location sont portés à charge d'un crédit inscrit au budget général des dépenses.

Het Begeleidingscomité stuurt de minister bevoegd voor Justitie en Maatschappelijke Integratie op diens verzoek, telkens hij het wenselijk acht en ten minste één keer per jaar een verslag toe over de werking van het Fonds.

§ 2. Een voorafneming op de opbrengst van de personenbelasting wordt toegewezen aan dit Fonds. Deze voorafneming geschiedt ten belope van een bedrag dat wordt vastgesteld door de Koning. Het Fonds wordt tevens gestijfd met de opbrengst van de terugbetalingen verricht door de huurders in uitvoering van artikel 4.

§ 3. De uitgaven die verricht mogen worden ten laste van het Fonds zijn uitgaven verricht met toepassing van artikel 4.

§ 4. In de tabel gehecht aan de organieke wet van 27 december 1990 tot oprichting van begrotingsfondsen, gewijzigd bij de wetten van 6 augustus 1993, 24 december 1993, 21 december 1994, 4 april 1995, 6 april 1995, 29 april 1996, 22 februari 1998, 23 maart 1998, 5 juli 1998, 15 januari 1999, 20 januari 1999, 5 februari 1999, 9 februari 1999, 26 maart 1999, 22 april 1999, 3 mei 1999, 3 december 1999, 10 juli 2000, 12 augustus 2000, 2 januari 2001, 19 juli 2001, 10 augustus 2001, 5 september 2001, 30 december 2001, 19 april 2002, 26 april 2002, 2 augustus 2002, 24 december 2002, 28 maart 2003, 8 april 2003, 22 december 2003 en 4 maart 2004, wordt een rubriek 34 ingevoegd die luidt als volgt:

«34 «MAATSCHAPPELIJKE INTEGRATIE

34-1 Fonds voor huurvergoedingen

Aard van de bestemde inkomsten

Een voorafneming op de opbrengst van de personenbelasting, in uitvoering van artikel ...

Aard van de toegestane uitgaven

De uitgaven verricht met toepassing van artikel ... ».

§ 5. Het Fonds voor huurvergoedingen doet een beroep op personeel van de Staat dat in overleg wordt aangewezen door de ministers bevoegd voor Justitie en Maatschappelijke Integratie. De werkingskosten van het Fonds voor huurvergoedingen worden ten laste gebracht van een krediet ingeschreven op de algemene uitgavenbegroting.

§ 6. Le Roi détermine, par arrêté délibéré en conseil des ministres, les modalités d'exécution du présent article.

*Disposition finale*

Art. 22

La présente loi entre en vigueur à la date fixée par le Roi, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

21 juin 2005

André FREDERIC (PS)  
Anne-Marie BAEKE (sp.a-sprit)  
Yvan MAYEUR (PS)  
Dalila DOUIFI (sp.a-spirit)  
Eric MASSIN (PS)  
Karine JIROFLEE (sp.a-sprit)  
Véronique GHENNE (PS)  
Guy SWENNEN (sp.a-sprit)  
Thierry GIET (PS)  
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-sprit)

§ 6. De Koning stelt bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad de regels voor de uitvoering van dit artikel vast.

*Slotbepaling*

Art. 22

Elk artikel van deze wet treedt in werking op de door de Koning bepaalde datum en uiterlijk op 1 januari 2007.

21 juni 23005



## TEXTE DE BASE

### Code Civil

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

##### Art. 2 État du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

*Le Roi* fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

## TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

### Code Civil

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

##### Art. 2 État *et valeur* du bien loué

§ 1<sup>er</sup>. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

*Le Roi* fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

**§ 2. L'état du bien loué est constaté, au moment de l'entrée en jouissance du preneur, à l'aide d'une liste de critères établie par le Roi.**

***Le Roi fixe chaque année, par arrêté délibéré en conseil des ministres, le nombre de points attribués à chaque critère et le montant que représente un point.***

***Le nombre de point attribué à chaque critère et le montant que représente un point peuvent varier en fonction de zones géographiques déterminées par le Roi, par arrêté spécialement motivé délibéré en conseil des ministres.***

***Le produit du nombre total de points pouvant être attribué au bien donne le loyer indicatif du bien loué.***

## BASISTEKST

## Burgerlijk Wetboek

## 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.

*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.

## BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

## Burgerlijk Wetboek

## Art. 2 Staat en waarde van het gehuurde goed

§ 1. 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.

*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.

***§ 2. De staat van het verhuurde goed wordt bij de ingenottreding door de huurder vastgesteld aan de hand van een door de Koning opgestelde lijst met criteria.***

***De Koning stelt jaarlijks bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad het aantal punten vast dat aan elk criterium wordt toegekend, als ook het bedrag dat overeenstemt met een punt.***

***Het aantal punten dat aan elk criterium wordt toegekend en het bedrag dat overeenstemt met een punt kunnen verschillen volgens de geografische zones vastgesteld door de Koning bij een met bijzondere redenen omkleed besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.***

***Het product van het totaal aantal punten dat aan het goed kan worden toegekend is gelijk aan de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed.***

### Art. 7 Révision du loyer et des charges

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 1<sup>er bis</sup>. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de

***Le loyer ne peut excéder de plus de cinq pour cent le loyer indicatif de l'année qui précède celle du contrat de bail.***

### Art. 7 Révision du loyer et des charges

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

§ 1<sup>er bis</sup>. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de

## Art. 7 Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§ 1bis. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandig-

***De huur mag niet meer dan vijf procent hoger zijn dan de indicatieve huurprijs van het jaar dat voorafgaat aan dat van de huurovereenkomst.***

## Art. 7 Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.

§ 1bis. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandig-

travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit: loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit: loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

***§1<sup>er</sup>ter. — Si le preneur estime que le loyer du bien loué excède le loyer indicatif visé à l'article 2, § 2, il peut saisir le juge compétent.***

***Le juge statue sur l'adaptation du loyer, en tenant compte de l'avis de la commission des baux concernant le loyer indicatif, ainsi que sur les autres griefs éventuels formulés par les parties.***

***Le loyer fixé par le juge est applicable à partir du mois qui suit celui de la demande.***

***Est réputée non écrite la clause du contrat de bail interdisant au preneur d'intenter l'action visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.***

***Dès l'introduction de la demande visée et jusqu'à ce que le juge ait statué sur l'adaptation éventuelle du loyer, il ne peut être mis fin au bail par le bailleur.***

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

heden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

§ 2. Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

heden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

**§ 1ter. — Wanneer de huurder meent dat de huur van het verhuurde goed hoger is dan de indicatieve huurprijs bedoeld in artikel 2, § 2, kan hij dit voorleggen aan de bevoegde rechter.**

**De rechter spreekt zich uit over de aanpassing van de huur, rekening houdend met het advies van de Commissie voor huurovereenkomsten met betrekking tot de indicatieve huurprijs, alsook over de andere eventuele grieven die door de partijen worden geformuleerd.**

**De huur die door de rechter wordt vastgesteld, is van toepassing vanaf de maand van het verzoek.**

**Als niet geschreven wordt beschouwd het beding van de huurovereenkomst dat de huurder verbiedt de rechtsvordering te beginnen bedoeld in het eerste lid.**

**Vanaf de indiening van het bedoelde verzoek tot dat de rechter uitspraak heeft gedaan over de eventuele aanpassing van de huurprijs kan de verhuurder geen einde maken aan de huurovereenkomst**

§ 2. Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

## Art. 12

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

## Art. 12 Indemnité de location

*Le bailleur d'un bien donné à bail pour une durée de neuf années et pour lequel la créance de loyers impayés est de trois mois minimum peut se voir accorder une indemnité de location par la commission des baux compétente.*

*L'indemnité de location est versée par le Fonds des indemnités de location.*

*L'indemnité de location ainsi allouée est égale à trois mois de loyer maximum.*

*L'indemnité de location ne peut cependant être supérieure au triple du loyer indicatif du bien loué de l'année précédant le contrat de bail.*

*L'indemnité ne peut être allouée qu'une seule fois au cours de la durée du bail.*

*L'indemnité peut être allouée que si le preneur est maintenu dans les lieux loués et pour autant qu'aucune action judiciaire ne soit pendante sur le même objet.*

*En outre, les conditions pour l'octroi d'une indemnité de location sont les suivantes :*

*1° le caractère non contesté de l'arriéré de loyers;*

*2° la constatation que, à la date de la demande, le loyer ne dépasse pas de cinq pour cent le loyer indicatif du bien de l'année précédant la date du contrat de bail, éventuellement indexé conformément à l'article 6;*

*3° la conformité du bien loué aux normes de qualité du logement établies en vertu de l'article 2.*

*Si une indemnité de location est accordée au bailleur, le Fonds des indemnités de location est subrogé aux droits du preneur pour le montant de l'indemnité.*

*La commission des baux renvoie le preneur au centre public d'action sociale en vue de l'élaboration d'un plan d'apurement en sa faveur.*

## Art. 12

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

## Art. 12

*Aan de verhuurder van een woning die wordt verhuurd voor een duur van negen jaar en waarvoor de schuldvordering van onbetaalde huur ten minste drie maanden bedraagt, kan door de bevoegde commissie voor huurovereenkomsten een huurvergoeding worden toegekend.*

*De huurvergoeding wordt gestort door het Fonds voor huurvergoedingen.*

*De aldus uitgekeerde huurvergoeding is gelijk aan ten hoogste drie maanden huur.*

*De huurvergoeding mag evenwel niet meer bedragen dan het drievoud van de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed voor het jaar dat aan de huurovereenkomst voorafgaat.*

*De vergoeding mag slechts één keer worden uitgekeerd tijdens de duur van de huurovereenkomst.*

*De vergoeding kan enkel worden uitgekeerd als de huurder in de verhuurde woning blijft en voor zover geen rechtszaak met hetzelfde voorwerp hangende is.*

*Daarenboven luiden de voorwaarden voor de toekenning van een huurvergoeding als volgt:*

*1° de huurachterstand is onbetwist;*

*2° er is vastgesteld dat op de dag van het verzoek, de huur niet meer dan vijf procent hoger is dan de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed voor het jaar dat aan de huurovereenkomst voorafgaat, eventueel geïndexeerd overeenkomstig artikel 6 ;*

*3° het verhuurde goed voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de woning vastgesteld krachtens artikel 2.*

*Als aan de verhuurder een huurvergoeding wordt toegestaan, dan wordt het Fonds voor huurvergoedingen in de rechten van de huurder geplaatst voor het bedrag van de vergoeding.*

*De Commissie voor huurovereenkomsten verwijst de huurder naar het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn met het oog op de uitwerking van een aanzuiveringsregeling in diens voordeel.*

*Si, sans préjudice d'autres modes de médiation de dettes ou de règlement collectif de dettes, le centre public d'action sociale décide d'élaborer un plan d'apurement, il en informe la commission des baux et le Fonds des indemnités de location.*

*Toute procédure entre le preneur et le bailleur engagée devant le juge du fond en matière d'arriérés de loyers est suspendue aussi longtemps que le preneur respecte le plan d'apurement pour ce qui concerne l'arriéré de loyer. La commission des baux prévient le juge du fond de l'élaboration d'un plan d'apurement, ce qui suspend de plein droit la procédure au fond, ainsi que d'une éventuelle défaillance du preneur, la procédure pouvant dans ce cas être poursuivie. Dans ce dernier cas, la commission des baux fournit une déclaration au bailleur.*

*Le Roi fixe, par arrêté délibéré en conseil des ministres, les modalités d'application du présent article.*

#### **Code judiciaire**

##### *Art. 1344ter*

§ 1<sup>er</sup>. Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence.

#### **Code judiciaire**

##### *Art. 1344ter*

§ 1<sup>er</sup>. Le présent article s'applique à toute demande introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer visé à la section II ou à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil portant sur un bien qui, selon l'acte introductif d'instance, sert de domicile au preneur ou, à défaut de domicile, de résidence , **ou tendant au recouvrement d'arriérés de loyer du même bien. .**

**§ 1<sup>er</sup> bis. Aucune action visant à l'expulsion ou au recouvrement d'arriérés de loyer ne peut être admise sans qu'au préalable le bailleur n'ait demandé à la commission des baux de faire appeler le preneur en médiation locative.**

**Le bailleur est tenu, à peine de nullité, de joindre une copie du procès-verbal constatant l'absence d'accord à l'acte par lequel est introduite la procédure.**

*Als, onverminderd andere vormen van schuldbemiddeling of collectieve schuldenregeling, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn beslist een aanzuiveringsregeling uit te werken, dan informeert het de Commissie voor huurovereenkomsten en het Fonds voor huurvergoedingen hierover.*

*Elke rechtspleging tussen huurder en verhuurder die bij de feitenrechter inzake huurachterstand is ingesteld, wordt opgeschort zolang de huurder de aanzuiveringsregeling aangaande de huurachterstand naleeft. De Commissie voor huurovereenkomsten brengt de feitenrechter op de hoogte van het feit dat een aanzuiveringsregeling werd uitgewerkt, wat de rechtspleging ten gronde van rechtswege opschort, alsook van het eventueel in gebreke blijven van de huurder, wat inhoudt dat de rechtspleging kan worden voortgezet. In dit laatste geval verstrekt de secretaris van de Commissie voor huurovereenkomsten een verklaring aan de huurder.*

*De Koning stelt bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad de regels voor de toepassing van dit artikel vast.*

## Gerechtelijk Wetboek

### Art. 1344<sup>ter</sup>

§ 1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient.

## Gerechtelijk Wetboek

### Art. 1344<sup>ter</sup>

§ 1. Dit artikel is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in afdeling II of afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, uit een goed dat blijkens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient **of die gericht is op het verhaal van huurachterstand voor hetzelfde goed.**

**§1bis.** Er kan geen enkele rechtsvordering gericht op uithuiszetting of op verhaal van huurachterstand worden toegestaan zonder dat de verhuurder vooraf de Commissie voor huurovereenkomsten heeft verzocht de huurder te laten oproepen voor schuldbemiddeling.

*De verhuurder is verplicht op straffe van nietigheid een afschrift van het verslag dat vaststelt dat er geen overeenstemming is, te hechten aan de akte waarmee de rechtspleging wordt ingeleid*

§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 4. Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 5. Le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

§ 2. Lorsque la demande est introduite par requête écrite ou par comparution volontaire, le greffier envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant l'inscription de l'affaire au rôle général, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la requête écrite au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 3. Lorsque la demande est introduite par citation, l'huissier de justice envoie, sauf opposition du preneur conformément au § 4, après un délai de quatre jours suivant la signification de l'exploit, par quelque procédé de télécommunication que ce soit, à confirmer par simple lettre, une copie de la citation au Centre public d'aide sociale du domicile du preneur, ou, à défaut de domicile, au Centre public d'aide sociale de la résidence du preneur.

§ 4. Le preneur peut manifester son opposition à la communication de la copie de l'acte introductif d'instance au Centre public d'aide sociale dans le procès-verbal de comparution volontaire ou auprès du greffe dans un délai de deux jours à partir de la convocation par pli judiciaire ou auprès de l'huissier de justice dans un délai de deux jours à partir de la signification.

La requête écrite ou la citation contient le texte de l'alinéa précédent.

§ 5. Le Centre public d'aide sociale offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

### **1344 septies**

***La demande de révision du loyer fondée sur l'article 7, § 1<sup>er</sup> ter du livre II, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil est introduite par requête.***

***Les articles 1026 et 1027 sont d'application.***

***Le greffier transmet sans délai la requête à la Commission des baux pour avis.***

***La Commission des baux accuse réception de celle-ci et convoque les parties selon les modalités arrêtées dans son règlement de procédure.***

§ 2. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 4. De huurder kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte.

Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 5. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.

§ 2. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning, zendt de griffier, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van het verzoekschrift naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 3. Wanneer de vordering aanhangig wordt gemaakt bij dagvaarding, zendt de gerechtsdeurwaarder, behoudens verzet van de huurder zoals bepaald in § 4, na een termijn van vier dagen na de betekening van het exploit, via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen bij gewone brief, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebreke van een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder.

§ 4. De huurder kan in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning of bij de griffie binnen een termijn van twee dagen na de oproeping bij gerechtsbrief, of bij de gerechtsdeurwaarder binnen een termijn van twee dagen na de betekening, zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van het afschrift van de inleidende akte.

Het verzoekschrift of de dagvaarding vermeldt de tekst van het vorige lid.

§ 5. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.

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

***Het verzoek tot herziening van de huur dat berust op artikel 7, § 1ter, van boek II, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt ingeleid bij verzoekschrift.***

***De artikelen 1026 en 1027 zijn van toepassing.***

***De griffier zendt het verzoekschrift onverwijld voor advies aan de Commissie voor huurovereenkomsten.***

***De Commissie voor huurovereenkomsten bevestigt de ontvangst ervan en roept de partijen samen volgens de regels die zijn vastgesteld in haar procedureregeling.***

***La Commission des baux rédige, après avoir entendu les parties, un avis écrit et motivé concernant le loyer indicatif du bien loué et ce dans les deux mois de la réception de la requête.***

***L'avis est communiqué aux parties et transmis au greffe du tribunal qui convoque les parties afin que la procédure soit poursuivie.***

## Code des impôts sur les revenus 1992

### Art. 14

Des revenus des biens immobiliers sont déduits, à la condition d'être payés ou supportés pendant la période imposable:

1° les intérêts de dettes, y compris les dettes relatives à l'habitation visée à l'article 12, § 3, et qui ne sont pas visées à l'article 104, 9°, contractées spécifiquement en vue d'acquérir ou de conserver ces biens ou cette habitation visée à l'article 12, § 3, étant entendu que les intérêts afférents à une dette contractée pour un seul bien immobilier peuvent être déduits de l'ensemble des revenus immobiliers;

2° les redevances et la valeur des charges y assimilées afférentes à l'acquisition d'un droit d'emphytéose, de superficie ou de droits immobiliers similaires, à l'exclusion des droits d'usage visés à l'article 10, § 2.

Le montant total des déductions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, est limité aux revenus immobiliers déterminés conformément aux articles 7 à 13.

## Code des impôts sur les revenus 1992

### Art. 14

Des revenus des biens immobiliers sont déduits, à la condition d'être payés ou supportés pendant la période imposable:

1° les intérêts de dettes, y compris les dettes relatives à l'habitation visée à l'article 12, § 3, et qui ne sont pas visées à l'article 104, 9°, contractées spécifiquement en vue d'acquérir ou de conserver ces biens ou cette habitation visée à l'article 12, § 3, étant entendu que les intérêts afférents à une dette contractée pour un seul bien immobilier peuvent être déduits de l'ensemble des revenus immobiliers;

2° les redevances et la valeur des charges y assimilées afférentes à l'acquisition d'un droit d'emphytéose, de superficie ou de droits immobiliers similaires, à l'exclusion des droits d'usage visés à l'article 10, § 2.

***3° la partie non couverte par des subsides des dépenses engagées par le bailleur de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers donnés en location qui relèvent du champ d'application du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, en vue de leur entretien et de leur restauration, afin de mettre le bien loué en conformité avec les normes établies en vertu de l'article 2 de cette même section, pour autant que le logement soit loué pour une période minimale de neuf ans. Le contribuable produit à cette fin une attestation de la commission des baux. Le Roi détermine les modalités d'application de la présente disposition.***

Le montant total des déductions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, est limité aux revenus immobiliers déterminés conformément aux articles 7 à 13.

**Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992****Art. 14**

Van de inkomsten van onroerende goederen worden afgetrokken mits zij in het belastbare tijdperk zijn betaald of gedragen:

1° de interest uit hoofde van schulden, met inbegrip van de schulden die betrekking hebben op de in artikel 12, § 3, vermelde woning en die niet zijn bedoeld in artikel 104, 9°, die specifiek zijn aangegaan om die goederen of die in artikel 12, § 3, bedoelde woning te verwerven of te behouden met dien verstande dat interest betreffende een schuld die voor één enkel onroerend goed is aangegaan, van het totale bedrag van de onroerende inkomsten kan worden afgetrokken;

2° de termijnen en de waarde van ermee gelijkgestelde lasten met betrekking tot de aanschaffing van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, met uitsluiting van de in artikel 10, § 2, vermelde rechten van gebruik.

Het totale bedrag van de in het eerste lid vermelde aftrekken is beperkt tot het overeenkomstig de artikelen 7 tot 13 bepaalde onroerend inkomen.

*Nadat de Commissie voor huurovereenkomsten de partijen heeft gehoord, stelt zij binnen twee maanden na ontvangst van het verzoekschrift een schriftelijk en met redenen omkleed advies op met betrekking tot de indicatieve huurprijs van het verhuurde goed.*

*Het advies wordt meegedeeld aan de partijen en toegestuurd aan de griffie van de rechtbank, die de partijen samenroept opdat de procedure wordt voortgezet.*

**Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992****Art. 14**

Van de inkomsten van onroerende goederen worden afgetrokken mits zij in het belastbare tijdperk zijn betaald of gedragen:

1° de interest uit hoofde van schulden, met inbegrip van de schulden die betrekking hebben op de in artikel 12, § 3, vermelde woning en die niet zijn bedoeld in artikel 104, 9°, die specifiek zijn aangegaan om die goederen of die in artikel 12, § 3, bedoelde woning te verwerven of te behouden met dien verstande dat interest betreffende een schuld die voor één enkel onroerend goed is aangegaan, van het totale bedrag van de onroerende inkomsten kan worden afgetrokken;

2° de termijnen en de waarde van ermee gelijkgestelde lasten met betrekking tot de aanschaffing van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, met uitsluiting van de in artikel 10, § 2, vermelde rechten van gebruik.

*3° het niet door subsidies gedekte deel van de uitgaven aangegaan door de verhuurder van onroerende goederen of delen van onroerende goederen die verhuurd worden waarop boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is met het oog op het onderhoud en de restauratie ervan die het goed in overeenstemming moet brengen met de normen vastgesteld krachtens artikel 2 van diezelfde afdeling, voor zover de woning verhuurd wordt voor een duur van minstens negen jaar. De belastingplichtige legt hiertoe een attest voor aan de Commissie voor huurovereenkomsten. De Koning bepaalt de toepassingsregels van deze bepaling.*

Het totale bedrag van de in het eerste lid vermelde aftrekken is beperkt tot het overeenkomstig de artikelen 7 tot 13 bepaalde onroerend inkomen.

Ces déductions sont imputées suivant la règle proportionnelle sur les revenus des biens immobiliers.

Lorsqu'une imposition commune est établie et que les déductions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> et afférentes à l'un des contribuables excèdent ses revenus de biens immobiliers, le solde est imputé sur les revenus des biens immobiliers de l'autre contribuable.

Ces déductions sont imputées suivant la règle proportionnelle sur les revenus des biens immobiliers.

Lorsqu'une imposition commune est établie et que les déductions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> et afférentes à l'un des contribuables excèdent ses revenus de biens immobiliers, le solde est imputé sur les revenus des biens immobiliers de l'autre contribuable.

Deze aftrekken worden evenredig afgetrokken van de inkomsten van onroerende goederen.

Wanneer een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd en de in het eerste lid vermelde aftrekken van de ene belastingplichtige groter zijn dan zijn inkomsten van onroerende goederen, wordt het saldo aangerekend op de inkomsten van de onroerende goederen van de andere belastingplichtige.

Deze aftrekken worden evenredig afgetrokken van de inkomsten van onroerende goederen.

Wanneer een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd en de in het eerste lid vermelde aftrekken van de ene belastingplichtige groter zijn dan zijn inkomsten van onroerende goederen, wordt het saldo aangerekend op de inkomsten van de onroerende goederen van de andere belastingplichtige.