

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1988-1989

29 JUIN 1989

Proposition de loi modifiant le Code civil sur le régime du contrat de louage et visant à garantir le droit au logement quant au montant des loyers et à la sécurité du maintien dans les lieux

(Déposée par M. Vaes et Mme Aelvoet)

DEVELOPPEMENTS

1. Le choix politique

La nécessité perçue par beaucoup, et que nous voulons promouvoir, de reconnaître explicitement le droit au logement comme un droit fondamental, a déjà justifié le dépôt récent de diverses propositions de révision de l'article 24bis de la Constitution (notamment : proposition Vogels-Simons, Chambre 10/24b — 478/1-1988 Sénat et 100 10/1^o-1988 de M. Blanpain) et qui affirmaient le droit à la fois à un habitat décent et à une charge de logement financièrement compatible avec les ressources. D'où l'enjeu évident du niveau du prix d'achat ou du montant des loyers à payer.

L'accord de gouvernement a par ailleurs, en mai 1988, clairement affirmé au point G — Justice — que la nouvelle majorité s'engageait à revoir la législation sur les loyers afin de garantir au locataire la sécurité du logement qu'il occupe à titre de résidence principale.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1988-1989

29 JUNI 1989

Voorstel van wet strekkende tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid

(Ingediend door de heer Vaes en mevr. Aelvoet)

TOELICHTING

1. Een beleidskeuze

De uitdrukkelijke erkenning van het recht op wonen als een grondrecht, waarvoor wij ons willen inzetten, wordt door velen als een absolute noodzaak ervaren. Daarom ook werden onlangs verschillende wetsvoorstellen tot herziening van artikel 24bis van de Grondwet ingediend (voorstel Vogels-Simons, Kamer 10/24b — 478/1-1988 en voorstel van de heer Blanpain, Senaat 100 10/1^o-1988), waarin het recht op een menswaardig wonen en de verenigbaarheid van de woonlast met iemands bestaansmiddelen bevestigd worden. Het is duidelijk dat het niveau van de huurprijzen of van de aankooprijzen hier een belangrijke rol speelt.

In het regeerakkoord van mei 1988 heeft de nieuwe meerderheid zich in punt G — Justitie — ertoe verbonden de huurwetgeving te hervormen ten einde de huurder woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hem tot hoofverblijf dient.

Ceci implique logiquement — à moins que cela ne soit que des mots — que la majorité nationale actuelle soutiendra en principe toute proposition qui viserait clairement à concrétiser de façon crédible et efficace un tel engagement. Or, l'expérience et le bon sens indiquent que la sécurité du droit au logement ne peut exister sans respecter au moins trois principes :

1. pouvoir accéder au logement à un juste prix, non abusif;
2. pouvoir s'y maintenir, en limitant les augmentations arbitraires et abusives de loyers;
3. pouvoir s'assurer du maintien dans le logement en limitant les possibilités d'expulsion, notamment par de nouveaux propriétaires.

On a pu constater enfin l'intéressant consensus apparent qui s'est dégagé des déclarations des différents partis bruxellois durant la campagne électorale de juin 1989 affirmant qu'il fallait d'urgence limiter la hausse des loyers et les effets pervers de la spéculation immobilière. Et les difficultés rencontrées à Bruxelles se rencontrent aussi dans d'autres villes. Or, il se fait que les Régions sont incompétentes en matière de législation générale sur les baux à loyer. Et qu'il faut donc, pour rendre possible une politique sociale du logement dans les trois régions, revoir les dispositions actuellement en vigueur par une loi nationale.

On peut donc établir une première conclusion : le climat politique est favorable à concrétiser le droit social au logement et à lui donner donc une certaine priorité par rapport à d'autres intérêts et considérations qui ont prévalu jusqu'à présent, et qui, directement ou indirectement, limitaient ce droit au logement aux seules catégories sociales les plus aisées. Car aujourd'hui, même des ménages ou personnes à revenus moyens ne peuvent plus normalement acquérir ou louer un logement à des prix adaptés à leur revenu.

2. Les effets pervers de la hausse des prix fonciers et des loyers

L'«urgence de réagir» efficacement ne tient pas seulement à des raisons sociales, qui restent prioritaires. On peut, en effet, observer par ailleurs qu'une hausse incontrôlée des prix fonciers et des loyers a, en termes strictement économiques, des effets pervers qui touchent directement l'ensemble de la collectivité.

a) Influence de l'augmentation des loyers sur l'indice des prix à la consommation.

Quand on sait l'enjeu que représente l'inflation sur les charges salariales, notamment dans le secteur public, on se rend compte de l'impact macro-économique du problème.

Tenzij dit slechts woorden waren, betekent dit dat de huidige meerderheid op nationaal niveau in principe elk voorstel moet steunen dat op een geloofwaardige en doeltreffende wijze een concrete vorm wil geven aan een dergelijke verbintenis. De ervaring en het gezond verstand leren ons dat woonzekerheid slechts gewaarborgd is wanneer met minstens drie principes rekening wordt gehouden :

1. het betrekken van een woning tegen redelijke prijs;
2. het blijven bewonen van die woning waarbij willekeurige en buitensporige huurprijsstijgingen beperkt worden;
3. een gewaarborgde woonzekerheid door de mogelijkheden van uitzetting, met name door nieuwe eigenaars, te beperken.

Uit de verklaringen van de verschillende Brusselse partijen tijdens de kiescampagne van juni 1989 blijkt hun opmerkelijke eensgezindheid om de huurprijsstijgingen en de nadelige gevolgen van de speculatie in onroerende goederen zo vlug mogelijk een halt toe te roepen. De moeilijkheden waarmee Brussel te kampen heeft doen zich ook voor in andere steden. De Gewesten zijn echter onbevoegd inzake algemene wetgeving over de huurovereenkomsten. Om een sociaal woonbeleid in de drie Gewesten te kunnen voeren moeten eerst de ter zake geldende bepalingen door een nationale wet worden gewijzigd.

Als eerste besluit kan worden gesteld dat het politieke klimaat gunstig is om een concrete vorm te geven aan het recht op wonen en om dat recht voorrang te verlenen boven andere belangen en overwegingen die tot nog toe doorslaggevend waren en die rechtstreeks of onrechtstreeks het recht op wonen beperkten tot de meest gegoede klassen van de samenleving. Vandaag de dag kunnen zelfs gezinnen of personen met een gemiddeld inkomen geen woning meer verwerven of huren tegen prijzen die aan hun inkomen zijn aangepast.

2. De nadelige gevolgen van de stijging van de grond- en huurprijzen

De noodzaak om doeltreffend te reageren wordt niet alleen ingegeven door maatschappelijke overwegingen, ook al zijn die het belangrijkste. Men kan immers vaststellen dat een ongecontroleerde stijging van de grond- en huurprijzen ook op zuiver economisch gebied nadelige gevolgen heeft, die de gemeenschap in haar geheel rechtstreeks raken.

a) Invloed van de huurprijsstijging op het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Wanneer men de invloed van de inflatie op de loonlast in de overheidssector kent, geeft men zich makkelijk rekenschap van de macro-economische gevolgen van het probleem.

b) Influence du prix du logement sur le mode de vie et le profil de consommation des ménages. Car de deux choses l'une: ou bien je dois payer le prix élevé demandé pour occuper un logement décent correspondant à mes besoins, et je dois couper durement dans les autres dépenses, ou bien je ne peux pas jouir d'un logement adapté, décent, là où je désire vivre, faute de pouvoir le payer, et cela compromet à la fois la stabilité des familles, l'éducation des enfants, les relations sociales, à la limite la santé. Il nous semble évident qu'en termes économiques, le revenu disponible affectable à d'autres postes que le logement se répartit de façon plus diffuse dans l'ensemble du corps social, plutôt que de ne profiter qu'au seul propriétaire bailleur. L'effet multiplicateur d'une dépense équivalente est plus grand quand il n'est pas affecté en bloc au loyer.

c) La hausse inégale des loyers ou des prix immobiliers entre zones ou entre régions entraîne des migrations résidentielles forcées qui n'ont plus rien à voir avec le libre choix du lieu de résidence. Cela augmente non seulement les navettes, mais modifie la répartition spatiale de l'assiette de l'I.P.P. (impôt des personnes physiques), ce qui, notamment pour Bruxelles, peut à terme poser des problèmes critiques de ressources. Le problème est grave car cet effet pervers pour certaines zones qui perdent des habitants représente un bénéfice pour d'autres, ce qui met les régions en concurrence.

On peut donc craindre que, sans encadrement général des prix fonciers, des loyers et de la fiscalité, on entre dans de graves conflits d'intérêts entre régions aux intérêts contradictoires.

d) Un autre effet pervers du système actuel est lié à l'inégalité fiscale et au manque à gagner sensible des pouvoirs publics en recettes provenant du précompte immobilier. En effet, le système actuel de l'impôt immobilier, basé sur le revenu cadastral des immeubles, aboutit aujourd'hui à un privilège fiscal manifeste des propriétaires louant des immeubles dont le revenu cadastral ne correspond plus en rien, et de beaucoup, au rendement locatif réel qu'ils en retirent. Ils bénéficient donc, faute de péréquation cadastrale adaptée aux prix réels actuels, d'une réduction sensible de l'assiette de l'impôt et donc d'une sous-estimation manifeste du revenu taxable, et cela surtout pour les propriétaires de plusieurs immeubles de logements ou autres. Il y a donc privilège fiscal pour les revenus du capital par rapport aux revenus du travail. Le report de la péréquation cadastrale à 1994 (au lieu de 1989), envisagé par le Gouvernement actuel

b) Invloed van de prijs van het wonen op de levensstandaard en het verbruikspatroon van de gezinnen. Men staat immers voor een keuze: ofwel betaalt men de hoge vraagprijs voor een behoorlijke woning die beantwoordt aan de behoeften en snoeit men in de andere uitgaven, ofwel ziet men af van een aangepaste behoorlijke woning in de gewenste leefomgeving, bij gebrek aan financiële middelen, wat vaak de gezinsstabiliteit in gevaar brengt, evenals de opvoeding van de kinderen, de maatschappelijke betrekkingen, ja zelfs de gezondheid. Het lijkt ons duidelijk dat van economisch oogpunt het beschikbaar inkomen dat aan andere zaken dan aan wonen besteed wordt, over meer sociale geledingen verdeeld wordt dan dat het geval is voor de huur, die enkel de eigenaar-verhuurder ten goede komt. Het multiplicatoreffect van een gelijkwaardige uitgave die geen huur betreft, is groter.

c) De ongelijke stijging van de huurprijzen of van de prijzen van onroerende goederen in bepaalde gebieden of streken leidt tot gedwongen migraties die niets meer te maken hebben met de vrije keuze van verblijfplaats. Ze heeft niet alleen een stijging van het pendelverkeer tot gevolg maar wijzigt eveneens de ruimtelijke spreiding van de grondslag van de personenbelasting, wat vooral voor Brussel op termijn een groot probleem van inkomsten kan scheppen. Het gaat om een ernstig probleem want dit nadelig gevolg voor sommige gebieden die hun bevolking zien dalen, komt andere gebieden ten goede waardoor het tot een zekere wedijver komt tussen die gebieden.

Wanneer er geen algemeen beleid komt op het stuk van de grond- en huurprijzen en van de fiscaliteit, moet worden gevreesd voor ernstige belangenconflicten tussen gebieden die tegenstrijdige belangen hebben.

d) Een ander nadelig gevolg van het huidige systeem heeft te maken met de fiscale ongelijkheid en met het vrij hoge bedrag van minderontvangsten van de overheid die afkomstig zijn van de onroerende voorheffing. Het huidige systeem van belasting op onroerende goederen dat gebaseerd is op het kadastraal inkomen van de onroerende goederen, bevoordeelt vandaag de dag zeer duidelijk de eigenaars die onroerende goederen verhuren waarvan het kadastrale inkomen helemaal niet meer overeenstemt met — en zelfs in belangrijke mate afwijkt van — de reële huur-opbrengst die zij binnenrijven. Door het uitblijven van een kadastrale perekwatie die voor de aanpassing aan de huidige reële prijzen moet zorgen, genieten zij bijgevolg een belangrijke vermindering van de belastinggrondslag en wordt hun belastbaar inkomen duidelijk onderschat. Dit geldt *a fortiori* voor de eigenaars van verschillende huurwoningen of andere

représente dès lors une option politique qui est loin d'être socialement neutre.

En outre, la juste estimation des revenus taxables fait partie de la bonne gestion d'une politique fiscale. Personne ne peut sérieusement affirmer que la plus juste estimation des revenus réels doit être assimilée à une augmentation de la fiscalité, dans la mesure où on ne modifie ni la base de taxation ni le taux de l'impôt. Le résultat néanmoins est un manque à gagner important au précompte immobilier, manque à gagner qui touche particulièrement les communes (voir annexe 1: exemple chiffré).

Une deuxième conclusion s'impose donc: l'ensemble de la collectivité souffre plus des effets pervers de la hausse des loyers et des prix fonciers que des bénéfices, très inégalement répartis socialement et géographiquement, de la spéculation immobilière et de loyers trop élevés. La relance de la construction de logement en outre est plus liée globalement aux perspectives économiques générales, aux taux d'intérêt hypothécaires et à différents systèmes de primes et d'incitants fiscaux socialement ciblés, qu'au libre jeu spéculatif du marché immobilier.

3. La particularité du bien « logement »

Vu son importance sociale fondamentale pour la qualité de la vie et la sécurité d'existence, on ne peut plus considérer que le logement puisse être assimilé et traité comme tout autre type de placement financier de l'épargne, destiné logiquement à en retirer le maximum de profit. En principe, le logement est destiné à être occupé personnellement par son propriétaire.

Au-delà de la juste rétribution du capital investi, et/ou du risque lié au type de placement de l'épargne considéré, le placement immobilier, notamment en logements, ne devrait plus être considéré comme un placement financier comme les autres.

Les conséquences sociales liées au marché de ce type de biens imposent de le considérer autrement, et fonde la légitimité d'un encadrement des prix et des revenus que l'on peut en retirer à titre privé.

Il se fait, en outre, que dans de nombreux cas, des propriétaires peuvent augmenter leurs loyers à cause de la plus-value qu'a pris leur logement pour des rai-

woningen. De inkomsten uit kapitaal zijn dus fiscaal bevoorrecht ten opzichte van de inkomsten uit arbeid. Het uitstellen van de kadastrale perekwatie tot in 1994 (in plaats van tot in 1989), waartoe de Regering wenst over te gaan, komt bijgevolg neer op een beleidskeuze die op sociaal gebied helemaal niet neutraal is.

De juiste raming van de belastbare inkomens maakt overigens deel uit van een goed fiscaal beheer. Niemand kan in ernst beweren dat de billijkste raming van de werkelijke inkomsten gepaard moet gaan met een verhoging van de fiscale inkomsten indien men noch de belastinggrondslag noch het belastingtarief wijzigt. Het resultaat is echter een belangrijke minderontvangst op het stuk van de onroerende voorheffing, een minderontvangst die vooral de gemeenten treft (zie bijlage 1, cijfervoorbeeld).

Een tweede besluit is dus onvermijdelijk: voor de gemeenschap in haar geheel zijn de nadelige gevolgen van de stijging van de huur- en grondprijzen groter dan de sociaal en geografisch zeer ongelijk verdeelde voordelen van de speculatie in onroerende goederen en van te hoge huurprijzen. De heropleving van de woningbouw wordt overigens meer bepaald door de algemene economische vooruitzichten, de hypotheaire rentetarieven en de verschillende systemen van premies en fiscale stimuli die zich richten tot maat schappelijke doelgroepen dan door het spel van de vrije speculatie op de vastgoedmarkt.

3. De eigenheid van het goed « woning »

Daar een woning van wezenlijk sociaal belang is voor de kwaliteit van het leven en de bestaanszekerheid, kan ze niet op dezelfde voet geplaatst of behandeld worden als elke andere financiële belegging van spaargelden, die in de regel steeds bedoeld is om een zo hoog mogelijk rendement te verwezenlijken. In beginsel wordt een woning bewoond door de eigenaar ervan.

Onder meer wegens de verschillen op het stuk van de al dan niet billijke vergoeding van het geïnvesteerde kapitaal en/of het risico dat aan deze beleggingsvorm verbonden is, zou de belegging in onroerende goederen, in het bijzonder in woningen, niet meer mogen worden beschouwd zoals een andere financiële belegging.

De sociale gevolgen van de handel in dit soort goederen nopen ons tot een andere aanpak ervan en wet- tigen het uitwerken van een reglementering op het stuk van de prijzen en van de inkomsten die men daar- door als particulier kan verwerven.

Bovendien gebeurt het vaak dat eigenaars hun huurprijzen kunnen verhogen omdat het verhuurde pand in waarde gestegen is om redenen die helemaal

sons entièrement étrangères à leur propre gestion ou intervention. Il s'agit de plus-values de localisation géographique et d'environnement qui sont liées à l'action des pouvoirs publics ou de tiers, facteurs externes dont ils peuvent s'approprier les dividendes sans aucune dépense ou travail propre. Il s'agit clairement, et au sens propre du terme, d'un enrichissement sans cause. L'ouverture d'une station de métro proche, le développement voisin d'un centre commercial, l'aménagement d'un parc ou d'une nouvelle école dans le voisinage apportent souvent une plus-value d'environnement qui devrait retourner à la collectivité, et non bénéficier financièrement aux propriétaires privés. La spéculation foncière apparaît dès lors souvent comme un « privilège d'initiés » ou de personnes influentes qui sont sûres de pouvoir bénéficier à terme de ce genre de plus-values et que souvent elles seules peuvent s'approprier soit de par leur information, soit de par leurs disponibilités en capitaux permettant anticipativement d'acquérir des immeubles dont la plus-value ultérieure est certaine. Il apparaît dès lors que le fait de répercuter ces plus-values dans les loyers sans réviser le revenu cadastral, ou dans le prix de vente sans revoir la taxation des plus-values, prive largement la collectivité du juste retour de ses propres investissements, tout en ne permettant qu'aux plus fortunés de bénéficier de l'environnement le meilleur, vu les loyers ou les prix demandés.

Il est juste de dire que la modification des valeurs de localisation et d'environnement va dans les deux sens, et que la valeur d'usage de certains immeubles peut se trouver aussi sensiblement dépréciée par d'autres phénomènes indépendants de la volonté des propriétaires, tels que le mauvais contrôle de certaines implantations économiques (impact des permis d'exploiter peu compatibles avec l'habitat), l'élimination de certaines lignes de transport en commun, la réalisation de gros chantiers d'infrastructures dépassant des nuisances normales, la fermeture d'écoles, ou le pourrissement de certains immeubles voisins abandonnés. Les principes évoqués plus haut justifient tout autant de tenir compte de ces moins-values, de tenter de les éviter, et dans certains cas de prévoir des indemnités compensatoires pour nuisance anormale. Mais la présente proposition de loi ne permet pas encore de répondre entièrement à ce type de problèmes.

4. *L'inadaptation de la législation actuelle*

La législation actuelle en matière de baux à loyer d'habitation ne contient plus aucun frein efficace ni à l'augmentation artificielle et abusive des loyers ni à

niets te maken hebben met de wijze waarop zij hun eigendom beheerd hebben. De meerwaarde is vaak het gevolg van de geografische ligging of van omgevingsfactoren die in verband staan met het beleid van de overheid of van derden, met andere woorden van externe factoren die de eigenaars ten goede komen zonder dat zij daarvoor uitgaven hebben moeten doen of zelfs hebben moeten werken. Het gaat duidelijk om een ongerechtvaardigde verrijking in de eigenlijke zin van het woord. De opening van een dichtbij gelegen metrostation, de bouw van een handelscentrum in de buurt, de aanleg van een park of de bouw van een nieuwe school in de onmiddellijke omgeving dragen vaak bij tot een meerwaarde van de omgeving, die de gemeenschap zou moeten ten goede komen in plaats van enkel de private eigenaars financieel voordeel op te leveren. De grondspeculatie lijkt bijgevolg vaak een voorrecht van ingewijden of van invloedrijke personen die zeker zijn op termijn dit soort meerwaarde te kunnen verzilveren. Vaak kunnen enkel zij zich op voorhand die onroerende goederen waarvan de latere meerwaarde zo goed als zeker is, toeëigenen omdat ze ofwel beter geïnformeerd zijn ofwel over de nodige kapitalen beschikken. Wanneer vervolgens die meerwaarde in de huurprijzen wordt doorberekend zonder dat het kadastraal inkomen wordt aangepast, of in de verkoopprijs zonder dat de belasting van de meerwaarde wordt herzien, wordt de gemeenschap in belangrijke mate beroofd van elke billijke vergoeding voor haar eigen investeringen terwijl slechts de meest gegoeden zich in de mooiste buurten kunnen vestigen gezien de gevraagde huur- en koopprijzen.

Het is juist dat ligging en omgeving factoren zijn die in twee richtingen kunnen evolueren en dat de gebruikswaarde van sommige woningen ook fors kan dalen door andere fenomenen waarop de eigenaars geen vat hebben, zoals de slechte controle op bedrijfsvestigingen (gevolg van exploitatievergunningen afgegeven in of in de buurt van woonzones), het afschaffen van bepaalde lijnen van openbaar vervoer, de verwezenlijking van grote infrastructuurwerken die meer dan normale hinder meebrengen, de sluiting van scholen of de verkrotting van sommige naburige leegstaande woningen. Op grond van bovenstaande principes is het evenzeer gerechtvaardigd rekening te houden met deze waardeverminderingen, te pogen ze te voorkomen en in sommige gevallen in vergoedingen te voorzien die abnormale schade compenseren. Dit voorstel van wet komt echter nog onvoldoende tegemoet aan dit soort probleem.

4. *De onaangepastheid van de huidige wetgeving*

De huidige wetgeving op het stuk van huishuur-overeenkomsten bevat geen enkele doeltreffende rem meer op de kunstmatige en onrechtmatige verhoging

l'expulsion des locataires. Les lois de blocage ont été revues en 1983, la modération du loyer de 2 p.c. a terminé ses effets en 1987 et le droit actuel permet à tout nouveau propriétaire de donner son préavis au locataire, sans motif, sauf si le bail a été préalablement enregistré, auquel cas seulement il doit respecter les clauses du bail en cours. On a vu plus haut qu'en outre, les revenus cadastraux de la grande majorité des immeubles, notamment résidentiels, n'ont plus été revus depuis 1976.

Par ailleurs, la conception originale et les adaptations successives du Code civil en matière de contrat de louage ont transformé ce titre VIII du livre III du Code civil en un ensemble de dispositions qui, du point de vue légistique, manquent d'ordre logique et de clarté, et dont la restructuration et la clarification sont reconnues nécessaires par la plupart des juristes et praticiens du droit.

Eclairée et soutenue par l'expérience et les principes de revendications précises émises et rappelées récemment par plusieurs associations actives regroupées dans « le Rassemblement pour le droit à l'habitat », la proposition de loi qui est soumise à votre examen tente à la fois de restructurer et clarifier globalement le Code civil dans la matière du contrat de louage, et de concrétiser légalement des dispositions qui permettent de garantir le droit au logement, en matière de loyers d'une part, et de meilleure garantie du maintien des locataires dans leur logement d'autre part.

La proposition contient aussi diverses dispositions nouvelles qui consolident et adaptent aux réalités d'aujourd'hui les exigences sociales du droit au logement, telles que les dispositions prévoyant le bail-rénovation, la double garantie réciproque à déposer par le bailleur et le preneur, les possibilités spéciales de prorogation du bail pour les personnes âgées ou handicapées, ou le droit de préemption ouvert au locataire en cas de vente de l'immeuble loué.

L'instauration de *commissions locatives*, à l'instar du système hollandais ou canadien québécois, assure par ailleurs un meilleur accès à la justice, et une procédure plus souple de conciliation et d'arbitrage pour le règlement du contentieux locatif (qui est important). Ce système allégera le travail des justices de paix. Le juge de paix reste bien sûr compétent pour les recours, et les décisions à prendre en équité ou sur la base de problèmes sociaux spécifiques (prorogations, indemnités, résiliation pour motif grave ou faute du locataire...).

van de huurprijzen noch op de uitzetting van de huurders. De remwetten werden herzien in 1983, de huurmatiging van 2 pct. gold slechts tot eind 1987 en de huidige wetgeving maakt het elke nieuwe eigenaar mogelijk de huurder zonder reden de opzegging te betekenen, behalve wanneer de huurovereenkomst vooraf geregistreerd werd. Enkel in dit geval moet hij de bedingen van de lopende huurovereenkomst naleven. Hierboven werd reeds vermeld dat de kadastrale inkomens van de overgrote meerderheid van de onroerende goederen, in het bijzonder van woningen, bovendien niet meer werden herzien sedert 1976.

Daarenboven hebben het oorspronkelijke ontwerp en de opeenvolgende aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek op het stuk van de huurovereenkomst titel VIII van het Boek III van het Burgerlijk Wetboek omgevormd tot een geheel van bepalingen die het wetgevingstechnisch ontbreekt aan logica en duidelijkheid. De meeste juristen en rechtsbeoefenaars achten de herstructurering en de verduidelijking van deze bepalingen dan ook nodig.

Dit weloverwogen wetsvoorstel, dat steunt op de ervaring en de principes geformuleerd in duidelijke eisen waaraan onlangs nog door verschillende actieve verenigingen van het « Rassemblement pour le droit à l'habitat » werd herinnerd, poogt het Burgerlijk Wetboek in zijn geheel te herstructureren en te verduidelijken op het stuk van de huurovereenkomsten en een concrete wettelijke vorm te geven aan de bepalingen die het woonrecht waarborgen, zowel wat de huurprijzen betreft als inzake het beter waarborgen van het recht van de huurder om in de woning te mogen blijven wonen.

Het voorstel bevat ook diverse nieuwe bepalingen die de sociale eisen in verband met het woonrecht aanpassen aan de werkelijkheid van vandaag, zoals bijvoorbeeld de bepalingen over de huurovereenkomst voor renovatie, de wederzijdse dubbele waarborgsom die zowel door de huurder als door de verhuurder moet worden gestort, de buitengewone mogelijkheden van verlenging van de huurovereenkomst voor bejaarden of gehandicapten of het recht van voorkoop van de huurder bij verkoop van het verhuurde pand.

De invoering van huurcomités naar het voorbeeld van het in Nederland en het Canadese Quebec gangbare systeem, zal de drempel om naar de rechtbank te stappen verlagen en leiden tot een soepelere procedure inzake de verzoening en de arbitrage op het belangrijke gebied van de huurgeschillen. Dit systeem zal het werk van de vrederechten verlichten. De vrederechter blijft wel degelijk bevoegd in beroep en voor de beslissingen waarbij hij uitspraak doet naar billijkheid of op grond van specifieke sociale problemen (verlengingen, vergoedingen ontbinding van de huur om ernstige redenen of door de schuld van de huurder...).

5. La prise en compte des propriétaires

Dans l'esprit de la proposition, le logement est considéré clairement comme un bien essentiel, dont il faut protéger d'abord la valeur d'usage, plus que la valeur marchande. Pour pouvoir disposer d'un logement, il faut soit pouvoir le louer, mais aussi pouvoir si possible l'acquérir à un prix décent et adapté aux revenus. Or, plus les loyers peuvent être élevés ou augmenter librement, plus les immeubles, sur le marché libre, peuvent se vendre cher; plus aussi les ménages souhaitent acheter plutôt que de se ruiner en loyers.

Il est évident que l'augmentation de l'offre de logements adaptés à la demande peut, mais seulement à moyen terme, réduire la pression sur les prix. Mais à court terme, on peut réduire fortement la concurrence sur le marché acheteur d'immeubles si on réduit les perspectives de profits spéculatifs dus aux loyers élevés. Dès lors, les dispositions visant d'une part à définir un juste loyer de base initial, et d'autre part à limiter les possibilités d'augmentation des loyers à l'indexation et/ou sur base d'une contrepartie ajoutée par le propriétaire va dissuader une série d'acheteurs actuels d'immeubles qui les achetaient en vue d'en tirer profit.

La politique consistant à couper court fermement à toute conversion possible de logements en bureaux (spéculation sur l'affectation plus rentable) peut et doit contribuer au même effet de dissuasion d'une partie des candidats acheteurs spéculant sur de telles dérogations ou sur l'absence de contrôle strict de ces glissements de fonction. A Genève notamment, de tels contrôles sont extrêmement stricts et sanctionnés par l'expulsion rapide des activités non autorisées.

Dans le cadre de la proposition de loi, les propriétaires occupants ne sont en rien affectés par les mesures de régulation des loyers. Ce sont clairement les propriétaires bailleurs de plusieurs immeubles dont on cherche à limiter l'activité quasi commerciale de loueur de biens, sans être professionnels de l'immobilier.

On a tenu compte spécifiquement d'un cas particulier, mais fréquent, celui du propriétaire d'immeuble résidentiel comportant 2 à 4 logements (maisons de rentier). Il peut en effet donner renon à l'ensemble des locataires s'il compte occuper personnellement un quart au moins de l'immeuble; le choix et la qualité des relations de vie quotidiennes sont en effet plus particulièrement sensibles et importantes pour un propriétaire occupant lui-même une partie d'un petit immeuble, où le partage de l'espace commun et la proximité des occupants sont permanents.

5. Rekening houden met de eigenaars

In het voorstel wordt de woning duidelijk beschouwd als een essentieel goed waarvan eerst en vooral de gebruikswaarde moet worden beschermd, veel meer dan de handelswaarde. Om over een woning te kunnen beschikken moet men ofwel er een huren ofwel er een kunnen kopen tegen een behoorlijke prijs die aangepast is aan de inkomsten. Hoe hoger de huurprijzen zijn of hoe meer ze vrij kunnen stijgen, hoe duurder de woningen op de vrije markt verkocht zullen worden en hoe meer de gezinnen geneigd zullen zijn een woning te kopen in plaats van al hun geld aan huur uit te geven.

Het is duidelijk dat de toename van het aanbod van woningen die aan de vraag zijn aangepast enkel op middellange termijn de druk op de prijzen kan verminderen. Men kan echter ook op korte termijn de concurrentie op de markt tussen de aankopers van woningen sterk verminderen wanneer men de winstspeculatie die het gevolg is van de hoge huurprijzen beperkt. Bepalingen die enerzijds strekken om een billijke initiële basishuurprijs vast te leggen en anderzijds de mogelijkheid tot stijging van de huurprijzen bij de indexering beperken en/of afhankelijk maken van een tegenprestatie van de eigenaar, zullen een aantal huidige kopers van woningen die handelen uit winstbejag, ontmoedigen.

Het beleid moet ervoor zorgen dat elke mogelijke omvorming van woningen in kantoren (speculatie op een rendabelere bestemming) totaal onmogelijk wordt en moet bijdragen tot de ontmoediging van een deel van de kandidaat-kopers die speculeren op dergelijke verschuivingen of op de afwezigheid van een strenge controle op dergelijke afwijkende bestemmingen. In Genève bijvoorbeeld zijn dergelijke controles buitengewoon streng en gaan ze gepaard met de spoedige stopzetting van de niet-toegestane activiteiten.

De maatregelen tot reglementering van de huurprijzen die in dit voorstel zijn vervat, raken op geen enkele manier de eigenaars die hun eigendom bewonen. Men wil duidelijk de nagenoeg commerciële bedrijvigheid beperken van eigenaars die, zonder vastgoedmakelaar te zijn, verschillende woningen verhuren.

Er is specifiek rekening gehouden met een bijzonder doch vaak voorkomend geval, namelijk het geval van de eigenaar van een woonhuis met twee tot vier appartementen (renteniershuis). Een dergelijke eigenaar kan immers de huurcontracten van alle huurders opzeggen indien hij ten minste een kwart van het onroerend goed zelf wenst te bewonen. De keuze en de kwaliteit van de dagelijkse levensomstandigheden zijn inderdaad vooral belangrijk voor een eigenaar die zelf een deel bewoont van een klein huis, waarin de opdeling van de gemeenschappelijke ruimte en de nabijheid van de bewoners van blijvende aard is.

On a dû tenir compte enfin d'une catégorie très spécifique de logements loués, propre aux grandes agglomérations et pouvant servir d'habitation principale: celle des chambres meublées et des garnis: marché spécifique dans la durée des baux (15 jours à un an), dans l'établissement des prix (incluant le loyer, les charges forfaitaires, et la location jointe de meubles meublants). Les kots d'étudiants entrent dans cette catégorie de fait. Tout l'enjeu d'une régulation spécifique et plus souple de ce type de logement locatif est d'éviter que le meublé ne devienne une forme d'offre exploitée aux fins d'échapper aux principes de régulation plus stricte des loyers et de maintien sur les lieux applicables aux maisons et appartements non meublés.

Commentaire des articles

La rédaction des articles renumérotés et insérés dans une nouvelle structure générale plus claire et plus logique est en elle-même explicite de par leur contenu (voir plan du Titre VIII nouveau ci-après).

Qu'il nous soit permis dès lors d'attirer seulement l'attention sur les principales dispositions nouvelles qui modifient, adaptent ou complètent la législation actuelle pour concrétiser les objectifs poursuivis de régulation des loyers, de limitation des possibilités de résiliation et d'expulsion des locataires, de clarification des relations entre bailleur et preneur, et des procédures de conciliation et d'arbitrage facilitant le règlement du contentieux locatif.

I. Dispositions concernant le prix du loyer et ses possibilités de révision

Quatre principes sous-tendent le dispositif:

1. Le loyer de base initial doit être raisonnable et contrôlé. L'article 1734 fonde le loyer normal initial sur le montant du revenu cadastral brut indexé du logement loué.

Le revenu cadastral est censé et doit en effet représenter le loyer normal du bien visé. Le revenu cadastral brut (loyer normal) est fondé sur ses caractéristiques objectives (superficie, vétusté, type et nombre de pièces, ascenseur, disposition d'espaces extérieurs, valeur de localisation...). La date de la dernière péréquation cadastrale des immeubles pouvant

Tenslotte moest er ook rekening worden gehouden met een zeer specifieke categorie van verhuurde woningen die vooral in grote agglomeraties voorkomen en die als hoofdverblijfplaats dienen: de gemeubileerde kamers. Het gaat hier om een zeer specifiek contract wat de duur van de huurovereenkomst betreft (vijftien dagen tot een jaar), op het stuk van de prijsbepaling (de huur, de forfaitaire lasten en de huur van het meubilair zijn inbegrepen). Het studentenkot behoort feitelijk tot deze categorie. Bij de specifieke en soepelere reglementering van de huur van dit soort woningen moet worden voorkomen dat de gemeubileerde woning deel uitmaakt van een huisvestingsaanbod dat wordt geëxploiteerd om te kunnen ontsnappen aan de strengere reglementering van de huurprijzen en op het gebied van de woonzekerheid, die toepasselijk is op niet-gemeubileerde huizen en appartementen.

Commentaar bij de artikelen

De wijze waarop de artikelen die hernummerd werden en ingevoegd in een nieuwe algemene structuur die veel duidelijker en logischer is, zijn opgesteld, verduidelijkt op zichzelf de inhoud ervan (zie plan van titel VIII nieuw hieronder).

Wij wensen dan ook enkel de aandacht te vestigen op de belangrijkste nieuwe bepalingen die de huidige wetgeving wijzigen, aanpassen of aanvullen ten einde een concrete vorm te geven aan het nagestreefde doel: de reglementering van de huurprijzen, de beperking van de mogelijkheden tot ontbinding van de overeenkomst en tot uitzetting van de huurders, het brengen van duidelijkheid in de betrekkingen tussen huurder en verhuurder en de verzoenings- en arbitrageprocedures die de regeling van huurgeschillen moeten vergemakkelijken.

I. Bepalingen betreffende de huurprijs en de mogelijkheden tot herziening ervan

Het dispositief wordt gekenmerkt door vier grote principes:

1. De eerste basishuurprijs moet redelijk zijn en gecontroleerd worden. Artikel 1734 bepaalt dat de normale eerste huurprijs rekening houdt met het bedrag van het geïndexeerde bruto kadastraal inkomen van de verhuurde woning.

Het kadastraal inkomen moet de normale huurprijs van het bedoelde goed weerspiegelen. Het bruto kadastraal inkomen (normale huurprijs) wordt bepaald op grond van objectieve kenmerken (oppervlakte, ouderdom, soort en aantal kamers, lift, de inrichting van ruimten buiten, de waarde van de ligging...). Daar de laatste péréquation van het kadas-

remonter à 1976, l'indexation de ce revenu cadastral de départ opère un ajustement logique du loyer de référence au coût de la vie.

Les parties peuvent convenir d'une augmentation ou diminution de 15 p.c. de ce loyer de base, compte tenu des conditions particulières de jouissance (voir annexe I).

2. La révision du loyer de base

2.1. Le loyer initial de départ peut être indexé annuellement (art. 1735).

2.2. A la demande de l'une des parties, le loyer peut être révisé (à la hausse ou à la baisse) moyennant contrepartie objective provenant de travaux ou autres faits objectifs dus à l'intervention du bailleur et qui modifient la valeur locative (les frais normaux de conservation et d'entretien du bien ne sont pas pris en considération).

A défaut de contrepartie, il y aurait enrichissement sans cause (art. 1736).

Le bail-rénovation (art. 1723) permet, au début ou en cours de bail, au propriétaire de se décharger de certains travaux de réparation et de conservation lui incombant, moyennant réduction de loyer et garantie d'occupation pour une durée minimale à convenir.

3. La différence nette établie entre le prix du bail (loyer) et le montant justifié des charges et frais incombant à chacun (charges de consommation, frais pour services rendus, débiteur de l'impôt immobilier...), et le montant de la somme d'argent déposée, par les deux parties, comme garantie du respect des obligations réciproques (clause contractuelle).

4. En cas de vente de l'immeuble, le nouveau propriétaire, quel qu'il soit, est tenu par les obligations de l'ancien bailleur (art. 1742). Il n'y a donc pas en principe de possibilité nouvelle d'augmentation du loyer, sauf une marge de négociation de maximum 15 p.c. par rapport au loyer actuel. La subrogation du nouveau propriétaire bailleur à celle de l'ancien bailleur ne dépend donc plus de l'exigence d'un bail enregistré.

II. Dispositions garantissant mieux la sécurité d'occupation et le maintien dans les lieux

1. Le fait de subroger le nouveau propriétaire aux obligations de l'ancien bailleur (art. 1742) limite en soi toute possibilité d'augmentation artificielle ou

traal inkomen van woningen kan teruggaan tot 1976, vormt de indexering van dit aanvankelijk kadastraal inkomen een logische aanpassing van de basishuur aan de kosten van het levensonderhoud.

De partijen kunnen de basishuurprijs verminderen of verhogen met 15 pct. waarbij rekening wordt gehouden met de genotsvoorwaarden (zie bijlage I).

2. De herziening van de basishuurprijs

2.1. De basishuurprijs kan jaarlijks worden geïndexeerd (art. 1735).

2.2. Op verzoek van één van de partijen kan de huurprijs worden herzien (verhoogd of verlaagd) wanneer daarvoor een objectief tegenwicht bestaat in de vorm van werken of andere objectieve feiten waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is en die de huurwaarde wijzigen (de normale kosten voor het behoud en het onderhoud van het goed worden niet meegerekend).

Is er geen tegenwaarde, dan hebben we te maken met een ongerechtvaardigde verrijking (art. 1736).

De huurovereenkomst voor renovatie (art. 1723) maakt het de eigenaar mogelijk bij het begin of in de loop van de huurovereenkomst, bepaalde herstellings- of onderhoudswerken die normaal te zijnen laste zijn, niet uit te voeren in ruil voor een vermindering van de huurprijs en woonzekerheid voor een overeen te komen minimumperiode.

3. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de huurprijs en het werkelijke bedrag van de lasten en kosten die ten laste van elke partij vallen (verbruikslasten, kosten voor bewezen diensten, verschuldigde onroerende voorheffing). Het bedrag dat beide partijen op een rekening storten dient als waarborg voor het naleven van de wederzijdse verplichtingen (contractueel beding).

4. Bij de verkoop van het onroerend goed moet de nieuwe eigenaar, wie hij ook is, de verplichtingen van de vroegere verhuurder naleven (art. 1742). In principe is er dus geen nieuwe verhoging van de huurprijs mogelijk. Er is enkel een onderhandelingsmarge van maximaal 15 pct. ten opzichte van de bestaande huurprijs. De nieuwe eigenaar-verhuurder treedt dus automatisch in de rechten en verplichtingen van de oude verhuurder, ook wanneer er geen geregistreerde huurovereenkomst is.

II. Bepalingen die de woonzekerheid en het recht om te mogen blijven bewonen waarborgen

1. Het feit dat de nieuwe eigenaar de verplichtingen van de vroegere verhuurder overneemt (art. 1742) beperkt de mogelijkheden om de huurprijs kunstma-

abusive des loyers. Par le fait même, les locataires ne devront plus, comme aujourd'hui, déménager à cause de l'impossibilité pour eux de payer le nouveau loyer augmenté au-delà de leurs possibilités financières.

2. La durée du bail d'habitation est en principe indéterminée, qu'il soit verbal ou écrit (art. 1745). En d'autres termes, le bailleur ne peut plus signifier un renon au locataire que pour trois types de motifs prévus par la loi (art. 1747):

a) Le motif ou la faute grave:

non-paiement du loyer pendant trois mois, non-respect des obligations du preneur (locataire) d'user du bien en bon père de famille, non-respect de la destination du bien loué... (art. 1748).

b) Pour motif d'occupation personnelle:

par lui-même ou par des membres de sa proche famille nommément désignés (art. 1749).

c) Pour raison de travaux importants:

à réaliser sur et dans le bien loué, les travaux devant représenter au moins un montant équivalent à trois ans de loyer (preuve par devis, permis de bâtir ou autre faisant foi) (art. 1750).

L'abus de motif est clairement sanctionné (indemnité lourde à payer au locataire expulsé, si pas de réa-lisation des travaux ou occupation par des tiers et non pas personnelle). L'expulsion pour motif grave est toujours susceptible de recours devant le juge de paix (voir annexe 2).

3. Le maintien dans les lieux est en outre garanti par la possibilité laissée au locataire de demander au juge de paix prorogation du bail (au-delà du terme de préavis) et cela pour raisons sociales ou humanitaires (art. 1754). Cette prorogation peut être renforcée pour deux catégories plus vulnérables de la population, particulièrement affectées par un déménagement forcé: les personnes âgées de 70 ans ou plus et les handicapés. Nous reprenons ici, en l'adaptant légèrement, notre proposition de loi Simons-Vogels (Chambre 654/1 1988-1989).

4. Le maintien dans les lieux est en outre mieux garanti par l'introduction du droit de préemption ouvert au locataire, en cas de vente de l'immeuble par le propriétaire. Nous avons repris pour ce faire les dispositions d'application dans le cadre du bail à ferme (art. 1755).

tig of onrechtmatig te verhogen. Hierdoor zullen de huurders zoals vandaag de dag nog steeds het geval is niet meer moeten verhuizen omdat zij de nieuwe verhoogde huurprijs die hun financiële mogelijkheden te boven gaat, niet kunnen betalen.

2. De huishuurovereenkomst wordt in principe afgesloten voor onbepaalde duur, ongeacht of het om een mondelinge of om een schriftelijke overeenkomst gaat (artikel 1745). De verhuurder kan slechts om drie soorten in de wet bepaalde redenen (art. 1747) aan de huurder de opzegging betekenen:

a) De grove fout of gewichtige reden:

niet-betaling van de huur gedurende drie maanden, niet-naleving van de verplichtingen die de huurder heeft om het gehuurde als een goed huisvader te gebruiken, het niet-respecteren van de bestemming van het gehuurde (art. 1748).

b) Wegens persoonlijk gebruik:

door de eigenaar zelf of door met naam genoemde naaste familieleden (art. 1749).

c) Wegens belangrijke werken:

die op en in het gehuurde goed moeten worden uitgevoerd. In dit geval moet de kostprijs van de werken ten minste drie jaar huur bedragen (als bewijs gelden bestekken, bouwvergunningen of andere soortgelijke bewijzen) (art. 1750).

Het aanvoeren van onwettige redenen wordt duidelijk bestraft (zware schadevergoeding te betalen aan de uitgezette huurder indien er geen werken werden uirgevoerd, of bewoning door derden in plaats van persoonlijk gebruik). Tegen de uitzetting om gewichtige reden kan men steeds in beroep gaan bij de vrederechter (zie bijlage II).

3. Het recht om de woning te mogen blijven betrekken wordt bovendien gewaarborgd door de mogelijkheid die de huurder heeft om aan de vrederechter een verlenging van de huurovereenkomst te vragen (die bovenop de opzeggingstermijn komt) om sociale of humanitaire redenen (artikel 1754). Die verlenging zou *a fortiori* moeten kunnen voor twee vrij kwetsbare bevolkingsgroepen voor wie een gedwongen verhuizing buitengewoon veel last meebrengt: bejaarden die ten minste 70 jaar oud zijn en gehandicapten. Wij nemen hier ons voorstel van wet Simons-Vogels (Kamer 654/1 1988-1989) over dat lichtjes wordt aangepast.

4. Bovendien wordt het recht om de woning te mogen blijven betrekken gewaarborgd door de invoering van het recht van voorkoop dat de huurder geboden wordt bij een eventuele verkoop van de woning door de eigenaar. Met het oog hierop werden de bepalingen die van toepassing zijn in het kader van de pacht overgenomen (art. 1755).

III. Autres dispositions particulières nouvelles à relever

1. *Article 1717*: le bail écrit (qu'il s'agit d'encourager, vu la sécurité juridique plus grande qu'il offre aux parties) devra contenir un certain nombre de mentions précises (complétées et adaptées ou non par des clauses contractuelles librement conclues entre parties), telles que notamment :

- le revenu cadastral du bien loué;
- la commission locative compétente;
- les références du contrat d'assurance pris par le bailleur;
- le choix ou non d'une clause d'indexation.

2. *Article 1723*: la possibilité de conclure un bail de rénovation.

3. *Article 1716 et autres.*

Le recours possible, et souvent préalable au recours au juge de paix, à une commission locative ayant mission de conciliation et d'arbitrage (transposition des systèmes hollandais et québécois). il y en aurait en principe une par canton judiciaire. Elles seraient paritaires (représentant des locataires et des propriétaires, ayant qualité d'experts immobiliers). Le prix d'accès serait modique (forfaitaire).

L'organisation de ce type de juridiction spéciale (équivalente à d'autres telles que les tribunaux du travail) impliquera une adaptation de certains articles du Code judiciaire (chapitre sur les procédures spéciales — article 1344*bis* et *ter*, ou article 734: possibilités de règlement à l'amiable).

4. *Article 1733*: la garantie locative réciproque.

Par convention, le bailleur et le preneur peuvent décider qu'ils devront verser tous deux une garantie, somme d'argent libérable par le juge pour couvrir les frais et dépenses ou indemnités fondées sur le non-respect des obligations. Or, le bailleur a aussi des obligations — conservation et entretien du bien, garantie des conditions de jouissance... Le locataire sera dès lors moins démuni contre les négligences caractérisées de certains bailleurs à effectuer les réparations qui leur incombent.

5. *Article 1732*: le renversement de la charge de la preuve en cas d'incendie (le bailleur doit prouver la faute).

J.F. VAES.

III. Andere nieuwe bepalingen van bijzondere aard waarop de aandacht moet worden gevestigd

1. *Artikel 1717*: De schriftelijke huurovereenkomst (die moet worden aangemoedigd daar zij een grotere rechtszekerheid biedt aan de partijen) moet een aantal nauwkeurige vermeldingen bevatten (die al dan niet worden aangevuld met en aangepast door contractuele bedingen die de partijen vrij overeenkomen) zoals bijvoorbeeld:

- het kadastraal inkomen van het gehuurde goed;
- het bevoegde huurcomité;
- de kenmerken van het verzekeringscontract van de verhuurder;
- het opnemen of het weglaten van een indexeringsbeding.

2. *Artikel 1723*: de mogelijkheid om een huurovereenkomst voor renovatie af te sluiten.

3. *Artikel 1716 en andere.*

De mogelijkheid om vooraleer men zich tot de vrederechter wendt, een beroep te doen op een huurcomité dat belast wordt met een verzoenings- en arbitragetaak (naar het voorbeeld van het systeem in Nederland en in het Canadese Quebec). In principe zou er één comité per gerechtelijk kanton zijn. De comités zouden paritair zijn samengesteld uit huurders en eigenaars die de hoedanigheid van vastgoeddeskundige hebben. De (forfaitaire) toegangsprijs zou bescheiden zijn.

De organisatie van een dergelijk specifiek rechtscollege (dat vergelijkbaar is met andere zoals bijvoorbeeld de arbeidsrechtbanken) veronderstelt een aanpassing van sommige artikelen van het Gerechtelijk Wetboek (hoofdstuk over de specifieke rechtspleging — artikel 1344*bis* en *ter* of artikel 734: minnelijke schikking).

4. *Artikel 1733*: de wederzijdse huurwaarborg.

Bij overeenkomst kunnen de huurder en de verhuurder beslissen om beiden een waarborg te storten in de vorm van een som geld die door de rechter kan worden vrijgemaakt om de kosten en uitgaven of schadevergoedingen te dekken die voortvloeien uit de niet-naleving van de verplichtingen. Ook de verhuurder heeft verplichtingen — behoud en onderhoud van het goed, het waarborgen van de genotsvoorwaarden. De huurder zal bijgevolg beter gewapend zijn wanneer de verhuurder verzuimt de herstellingen waarvoor hij verantwoordelijk is, uit te voeren.

5. *Artikel 1732*: Omkering van de bewijslast bij brand (de verhuurder moet de schuld bewijzen).

**PLAN DU NOUVEAU TITRE VIII DU LIVRE III
DU CODE CIVIL:
DU CONTRAT DE LOUAGE (1)**

CHAPITRE I^{er}

DISPOSITIONS GENERALES

Articles 1708 à 1714

CHAPITRE II

DU LOUAGE DE CHOSSES

SECTION I

**Règles communes
aux baux immobiliers**

*Sous-section 1: De la preuve du bail
et de sa conclusion*

Articles 1715 à 1718

Sous-section 2: De l'état des lieux

Articles 1719 et 1720

Sous-section 3: De la cession et de la sous-location

Article 1721

*Sous-section 4: Des obligations
du bailleur*

Articles 1722 à 1728

*Sous-section 5: Des obligations
du preneur*

Articles 1729 à 1732

*Sous-section 6: De la garantie
des obligations*

Article 1733

(1) Les articles mentionnés font référence à la nouvelle numérotation des articles dans la proposition de loi.

N.B. Les articles 1^{er} à 3 de la proposition modifient le chapitre I et les dispositions préliminaires du chapitre II.

L'article 4 recouvre la modification de l'ensemble de la section I du chapitre II: Règles communes aux baux immobiliers.

L'article 5 traite de sa section II: Règles particulières aux baux d'habitation.

Les articles 6, 7 et 8 traitent des sections III, IV et V du même chapitre.

L'article 9 prévoit certaines dispositions transitoires.

**PLAN VAN DE NIEUWE TITEL VIII
VAN BOEK III
VAN HET BURGERLIJK WETBOEK: HUUR (1)**

HOOFDSTUK I

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikelen 1708 tot 1714

HOOFDSTUK II

HUUR VAN GOEDEREN

AFDELING I

**Regels die aan de huur van onroerende goederen
gemeen zijn**

*Onderafdeling 1: Het bewijs en het sluiten van de
huurovereenkomst*

Artikelen 1715 tot 1718

Onderafdeling 2: De plaatsbeschrijving

Artikelen 1719 en 1720

Onderafdeling 3: Overdracht en onderhuur

Artikel 1721

*Onderafdeling 4: De verplichtingen
van de verhuurder*

Artikelen 1722 tot 1728

*Onderafdeling 5: De verplichtingen
van de huurder*

Artikelen 1729 tot 1732

*Onderafdeling 6: Het waarborgen
van de verplichtingen*

Artikel 1733

(1) De vermelde artikelen verwijzen naar de nieuwe nummering van de artikelen in het wetsvoorstel.

N.B. De artikelen 1 tot 3 van het voorstel wijzigen het hoofdstuk I en de inleidende bepalingen van hoofdstuk II.

Artikel 4 komt neer op de wijziging van afdeling I van hoofdstuk II: regels die aan de huur van onroerende goederen gemeen zijn.

Artikel 5 handelt over afdeling II: regels over de huishuur in het bijzonder.

De artikelen 6, 7 en 8 handelen over de afdelingen III, IV en V van hetzelfde hoofdstuk.

Artikel 9 voorziet in een aantal overgangsbepalingen.

Sous-section 7 : *Du loyer et des charges*

Articles 1734 à 1739

Sous-section 8 : *De la durée
et de la fin du bail*

Articles 1740 à 1742

Sous-section 9 : *Dispositions diverses*

Articles 1743 et 1744

SECTION II

**Règles particulières
aux baux d'habitation**Sous-section 1 : *De la durée
et de la fin du bail*

Articles 1745 à 1751

Sous-section 2 : *Du prix et des charges*

Articles 1752 et 1753

Sous-section 3 : *De la prorogation
du bail*

Article 1754

Sous-section 4 : *Du droit de préemption
du locataire*

Article 1755

SECTION III

**Règles particulières
aux baux commerciaux**

SECTION IV

**Règles particulières
aux baux à ferme**

SECTION V

**Règles particulières
aux baux mobiliers**

Articles 1756 à 1762

*
* *Onderafdeling 7 : *De huurprijs en de lasten*

Artikelen 1734 tot 1739

Onderafdeling 8 : *De duur
en het einde van de huurovereenkomst*

Artikelen 1740 tot 1742

Onderafdeling 9 : *Diverse bepalingen*

Artikelen 1743 en 1744

AFDELING II

**Regels betreffende de huishuur
in het bijzonder**Onderafdeling 1 : *De duur
en het einde van de huurovereenkomst*

Artikelen 1745 tot 1751

Onderafdeling 2 : *De prijs en de lasten*

Artikelen 1752 en 1753

Onderafdeling 3 : *De verlenging
van de huurovereenkomst*

Artikel 1754

Onderafdeling 4 : *Het recht
van voorkoop van de huurder*

Artikel 1755

AFDELING III

**Regels betreffende de handelshuur
in het bijzonder**

AFDELING IV

**Regels betreffende de pacht
in het bijzonder**

AFDELING V

**Regels betreffende de huur
van roerende goederen in het bijzonder**

Artikelen 1756 tot 1762

*
* *

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

L'article 1710 du Code civil est complété par l'alinéa suivant :

« Les devis, marché ou prix fait, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. »

Art. 2

L'article 1711 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 1711.* § 1^{er}. Par bail immobilier, il faut entendre le louage de biens immobiliers en général; le bail immobilier comprend des espèces particulières dont :

— le bail d'habitation, c'est-à-dire le bail d'un bien immobilier, meublé ou non, essentiellement affecté au logement principal du preneur.

— le bail commercial, c'est-à-dire le louage d'un bien immobilier affecté à l'exercice d'un commerce ou à l'activité d'un artisan en contact avec le public.

— le bail à ferme, c'est-à-dire le louage d'un immeuble affecté principalement à l'usage d'une exploitation agricole.

§ 2. Par bail immobilier, il faut entendre le louage de biens meubles en général dont le bail à cheptel ou le louage d'animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Art. 3

Au Livre III, titre VIII, chapitre II du même Code, est inséré avant la section première, un article 1714, rédigé comme suit :

« *Article 1714.* — On peut louer par écrit ou verbalement. »

Art. 4

La section première du Livre III, titre VIII, chapitre II du même Code, comprenant les articles 1714 à 1751, est remplacée par les dispositions suivantes :

VOORSTEL VAN WET**Artikel 1**

Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

« Een bestek, een aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs, is ook huur, wanneer de grondstof geleverd wordt door hem voor wie het werk wordt uitgevoerd. »

Art. 2

Artikel 1711 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« *Artikel 1711.* § 1. Onder huur van onroerende goederen wordt verstaan de huur van onroerende goederen in het algemeen; de huur van onroerende goederen omvat bijzondere soorten :

— de huishuur, dat wil zeggen de huur van een al dan niet gemeubileerd onroerend goed dat voornamelijk bestemd is om de huurder tot hoofdverblijfplaats te dienen.

— de handelshuur, dat wil zeggen de huur van een onroerend goed dat gebruikt wordt voor het uitoefenen van een handel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

— de pacht : dat wil zeggen de huur van een onroerend goed dat hoofdzakelijk gebruikt wordt in een landbouwbedrijf.

§ 2. Onder huur van roerende goederen moet worden verstaan de huur van roerende goederen in het algemeen, waaronder de veepacht of het huren van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degenen aan wie hij de dieren toevertrouwt.

Art. 3

In Boek III, titel VIII, hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt vóór de afdeling I, een artikel 1714 ingevoegd luidende :

« *Artikel 1714.* — Men kan bij geschrifte of mondeling huren. »

Art. 4

Afdeling I van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek, dat de artikelen 1714 tot 1751 bevat, wordt vervangen door de volgende bepalingen :

SECTION PREMIERE

Des règles communes aux baux immobiliers

Sous-section 1 :

De la preuve du bail et de sa conclusion

Article 1715

— Si le bail est fait sans écrit et n'a encore reçu aucune exécution et si l'une des parties le nie, la preuve testimoniale est autorisée quel que soit le montant du prix et même si un acompte a été donné.

Article 1716

— Si la contestation porte sur l'exécution du bail verbal, la partie la plus diligente porte le litige devant le commission locative aux fins de conciliation ou d'arbitrage.

Article 1717

— Si le bail est fait par écrit, il mentionnera :

- 1^o l'identité des parties contractantes;
- 2^o la destination du bien loué;
- 3^o la date d'entrée dans les lieux et le terme éventuel;
- 4^o le revenu cadastral, par partie louée distinctement;
- 5^o le prix du loyer de base, les adaptations et modalités d'adaptation convenues;
- 6^o les charges et les frais des parties;
- 7^o le montant éventuel de la garantie locative et les modalités de dépôt;
- 8^o dans le cas d'immeubles à plusieurs occupants, les conditions de jouissance locative et notamment la destination des autres parties de l'immeuble;
- 9^o les références du contrat d'assurance couvrant le bailleur pour les risques divers liés à l'immeuble;
- 10^o les modalités de préavis;
- 11^o le tribunal et la commission locative compétents en cas de litige.

AFDELING I

Regels die aan de huur van onroerende goederen gemeen zijn

Onderafdeling 1 :

Het bewijs en het sluiten van de huurovereenkomst

Artikel 1715

— Indien een huur die zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en één van de partijen die ontkent, is het bewijs door getuigen toegelaten, ongeacht het bedrag van de huurprijs en zelfs wanneer er een voorschot is gegeven.

Artikel 1716

— Wanneer er een geschil bestaat over de uitvoering van een mondeling aangegane huur, maakt de meest gereede partij het geschil aanhangig bij het Huurcomité met het oog op verzoening of arbitrage.

Artikel 1717

— Bij een schriftelijk aangegane huur moeten de volgende gegevens worden vermeld :

- 1^o de identiteit van de partijen bij de overeenkomst;
- 2^o de bestemming van het gehuurde goed;
- 3^o de datum waarop het goed betrokken wordt en de eventuele termijn waarvoor het gehuurd werd;
- 4^o het kadastraal inkomen per gehuurd gedeelte;
- 5^o de basishuurprijs, de overeengekomen aanpassingen en de wijze waarop die moeten worden uitgevoerd;
- 6^o de lasten en de kosten die ten laste komen van beide partijen;
- 7^o het eventueel bedrag van de huurwaarborg en de wijze waarop die voldaan moet worden;
- 8^o de voorwaarden van het genot van de huur en in het bijzonder de bestemming van de andere verhuurde delen van het onroerend goed, wanneer het om onroerende goederen met verschillende bewoners gaat;
- 9^o de kenmerken van het verzekeringscontract dat de verhuurder heeft aangegaan ter dekking van de diverse risico's met betrekking tot het onroerend goed;
- 10^o de wijze van opzegging;
- 11^o de bevoegde rechtbank en het bevoegde huurcomité bij geschillen.

Article 1718

— L'article 595, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens du mineur.

Sous-section 2:
De l'état des lieux

Article 1719

§ 1^{er}. Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués, après que l'état des lieux ait été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au § 1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Toute clause par laquelle le bailleur délivre le bien en parfait état est réputée non écrite. La preuve que la chose a été délivrée en bon état locatif ne peut résulter que d'un état des lieux contradictoire et détaillé.

Article 1720

§ 1^{er}. S'il n'a pas été fait d'état de lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Artikel 1718

— Artikel 595, betreffende de verhuring door de vruchtgebruiker, is mede van toepassing op de verhuring van de goederen van minderjarigen.

Onderafdeling 2:
De plaatsbeschrijving

Artikel 1719

§ 1. Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn ofwel gedurende de eerste maand dat ze gebruikt worden.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

§ 2. Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de omschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan is de in § 1 voorgeschreven procedure van toepassing, behalve wat de termijnen betreft.

§ 3. Elk beding waaruit blijkt dat de verhuurder het goed in onberispelijke staat heeft geleverd wordt voor niet geschreven gehouden. Als bewijs dat de zaak in een behoorlijke verhuurbare staat werd geleverd kan alleen een op tegenspraak opgemaakte en omstandige plaatsbeschrijving gelden.

Artikel 1720

§ 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs dat door alle middelen kan worden geleverd.

§ 2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Sous-section 3:
De la cession et de la sous-location

Article 1721

§ 1^{er}. Le preneur peut sous-louer ou céder son bail à un tiers, pour le tout ou pour partie.

§ 2. Dans cette hypothèse, le preneur devra notifier au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location par lettre recommandée ou d'exploit d'huissier. Si dans le mois suivant cette notification le bailleur ne se manifeste pas, il est présumé avoir donné son accord. S'il refuse ou donne un consentement conditionnel, le preneur peut se pourvoir devant la commission locative.

§ 3. Le prix du bail et des charges incombant au sous-locataire ne peut être supérieur au prix et aux charges convenus avec le preneur principal. Toute clause contraire expresse sera nulle.

§ 4. La durée d'une sous-location ne peut être supérieure à la durée du bail principal. Toute clause contraire expresse sera nulle.

Sous-section 4:
Des obligations du bailleur

Article 1722

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

- 1^o de délivrer au preneur la chose louée;
- 2^o d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3^o d'en faire jouir paisiblement le preneur, pendant la durée du bail;
- 4^o d'assurer l'immeuble contre l'incendie, les dégâts des eaux et tout autre risque pouvant entraîner une diminution de la jouissance locative.

Article 1723

§ 1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. Toute clause exonérant le bailleur des travaux ou réparations d'entretien, autres que locatifs, est réputée non écrite.

Onderafdeling 3:
Overdracht en onderhuur

Artikel 1721

§ 1. De huurder kan de huur van het onroerend goed volledig of ten dele aan een derde overdragen of het volledig of ten dele in onderhuur geven.

§ 2. In dit geval moet de huurder het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring aan de verhuurder betekenen bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de verhuurder binnen de maand na de betekening hierop niet reageert wordt hij geacht ermee in te stemmen. Indien hij weigert of zijn instemming slechts voorwaardelijk verleent, kan de huurder in beroep gaan bij het huurcomité.

§ 3. De huurprijs en de lasten die ten laste zijn van de onderhuurder, kunnen niet hoger zijn dan de prijs en de lasten die overeengekomen werden met de hoofdhuurder. Elk uitdrukkelijk hiermee strijdig beding is nietig.

§ 4. De onderverhuring kan nooit langer duren dan de hoofdhuur. Elk uitdrukkelijk hiermee strijdig beding is nietig.

Onderafdeling 4:
De verplichtingen van de verhuurder

Artikel 1722

De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht:

- 1^o het verhuurde goed aan de huurder te leveren;
- 2^o dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;
- 3^o de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt;
- 4^o het onroerend goed tegen brand, waterschade en elk ander risico dat een vermindering van het huurgenot tot gevolg kan hebben, te verzekeren.

Artikel 1723

§ 1. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder. Elk beding dat de verhuurder vrijstelt van werken en herstellingen behalve de herstellingen ten laste van de huurder, wordt voor niet geschreven gehouden.

§ 3. Les §§ 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas au contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser lui-même lesdits travaux, moyennant une contrepartie consistant à la fois en une suppression ou réduction du loyer et en une garantie concernant une durée minimum d'occupation.

Article 1724

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Article 1725

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoi qu'il en soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de trente jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable l'immeuble loué, le preneur pourra faire résilier le bail.

Article 1726

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Article 1727

Si, au contraire, le locataire est troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

§ 3. De §§ 1 en 2 zijn niet van toepassing op de overeenkomst waarbij de huurder zich ertoe verbindt zelf voornoemde werken uit te voeren in ruil voor een vermindering of een afschaffing van de huur en voor een gewaarborgde minimum verblijfsduur.

Artikel 1724

Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend. Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen. Elk strijdig beding wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 1725

Indien het verhuurde goed gedurende de huurtermijn dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moeten derven.

Indien echter die herstellingen langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze het verhuurde onroerend goed onbewoonbaar maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 1726

De verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor de stoornis die derden hem door feitelijkeheden toebrengen in zijn genot, zonder dat zij overigens beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben; onverminderd het recht van de huurder om hen in eigen naam te vervolgen.

Artikel 1727

Indien daarentegen de huurder in zijn genot is gestoord tengevolge van een rechtsvordering betreffende de eigendom van het erf, heeft hij recht op een evenredige vermindering van de huurprijs, mits van de stoornis en de belemmering aan de eigenaar is kennis gegeven.

Article 1728

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Sous-section 5:
Des obligations du preneur

Article 1729

Le preneur est tenu de deux obligations principales:

1^o d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2^o de payer le prix du bail, les frais et charges, ainsi que les adaptations éventuelles qui auraient été convenues avec le bailleur.

Article 1730

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail, sauf acceptation tacite de la nouvelle destination dans le chef du bailleur.

Article 1731

§1^{er}. Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

§ 2. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Article 1732

Il ne répond pas de l'incendie, des dégâts des eaux et des risques divers couverts par l'assurance du bailleur, à moins qu'il ne soit prouvé qu'il a provoqué les dégâts délibérément ou par faute grave. Toute clause contraire est nulle.

Artikel 1728

Indien zij die de feitelijkheden hebben begaan, beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben, of indien de huurder zelf in rechte gedagvaard wordt om te worden verwezen tot ontruiming van het geheel of van een gedeelte van het goed, of om de uitoefening van enige erfdienstbaarheid te gedogen, moet de huurder de verhuurder in vrijwaring oproepen, en, indien hij het eist, zal hij buiten het geding gesteld worden, mits hij de verhuurder noemt, voor wie hij bezit.

Onderafdeling 5:
De verplichtingen van de huurder

Artikel 1729

De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden:

1^o het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt;

2^o de huurprijs, de kosten en lasten evenals eventuele met de verhuurder overeengekomen aanpassingen te betalen.

Artikel 1730

Indien de huurder het gehuurde voor een ander gebruik bezigt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit enig nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden, behalve wanneer de nieuwe bestemming door de verhuurder stilzwijgend wordt aanvaard.

Artikel 1731

§ 1. Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

§ 2. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Artikel 1732

Hij is niet aansprakelijk voor brand, voor waterschade en voor de verschillende risico's die door de verzekering van de verhuurder zijn gedekt tenzij bewezen is dat hij de schade opzettelijk heeft veroorzaakt of dat ze ontstaan is door zijn schuld. Elk hiermee strijdig beding is nietig.

Sous-section 6:
De la garantie des obligations

Article 1733

§ 1^{er}. Pour assurer le respect mutuel de leurs obligations, chacune des parties ne peut être tenue que simultanément de déposer une garantie constituée par une somme d'argent dont le montant total ne peut excéder trois mois de loyer.

§ 2. La garantie déposée par le bailleur constitue un privilège pour le preneur sur toutes les créances ou indemnités nées du non-respect total ou partiel des obligations du bailleur. De même la garantie déposée par le preneur constitue un privilège pour le bailleur sur toutes les créances ou indemnités nées du non-respect total ou partiel des obligations du preneur.

§ 3. La somme d'argent qui constitue la garantie versée par le bailleur et le preneur doit être déposée respectivement au nom du bailleur et du preneur sur un compte ouvert dans une banque ou une caisse d'épargne. Les intérêts sont acquis au titulaire du compte. Ils pourront être capitalisés ou non.

§ 4. La garantie ne peut être libérée que moyennant l'accord de toutes les parties concernées ou, à défaut d'accord, par décision du juge de paix. En cas de prélèvement de tout ou partie du montant en cours de bail, le montant de la garantie initiale doit être reconstitué.

§ 5. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Sous-section 7:
Du loyer et des charges

Article 1734

§ 1^{er}. Le loyer de base initial, fixé au moment de la conclusion du bail, ne peut être supérieur au loyer normal déterminé selon la formule suivante, majorable ou diminuable de 15 p.c. selon l'accord des parties établi en considérant l'état locatif du bien, ses conditions de jouissance ou toute autre caractéristique considérée comme ayant une influence sur la valeur locative du bien.

Le loyer de base normal =

Revenu cadastral brut × indice nouveau

Indice de départ

Onderafdeling 6:
Het waarborgen van de verplichtingen

Artikel 1733

§ 1. Ter nakoming van de wederzijdse verplichtingen moet elke partij gelijktijdig een waarborg stellen die bestaat in een som geld waarvan het totale bedrag niet hoger mag zijn dan drie maand huur.

§ 2. Door de waarborg die door de verhuurder gesteld wordt, verkrijgt de huurder voor elke schuldvordering of vergoeding wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de verhuurder een voorrecht. Zo ook verkrijgt de verhuurder door de zekerheid die door de huurder gesteld wordt, een voorrecht op alle schuldvorderingen en vergoedingen die wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder zijn ontstaan.

§ 3. De som geld die als waarborg door de huurder en de verhuurder wordt gestort, moet respectievelijk ten name van de huurder en van de verhuurder geplaatst worden op een rekening bij een bank of een spaarkas. De intresten worden verworven door de houder van de rekening. Ze kunnen al dan niet gekapitaliseerd worden.

§ 4. Er kan enkel over de waarborgsom beschikt worden wanneer alle betrokken partijen akkoord gaan of wanneer er geen akkoord is, na beslissing van de vrederechter. Wanneer het bedrag in de loop van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk van de rekening wordt gehaald, moet de oorspronkelijke waarborgsom opnieuw op de rekening worden geplaatst.

§ 5. Elk hiermee strijdig beding wordt voor niet geschreven gehouden.

Onderafdeling 7:
De huur en de lasten

Artikel 1734

§ 1. De oorspronkelijke basishuurprijs die wordt vastgelegd op het ogenblik waarop de huurovereenkomst wordt afgesloten, mag niet hoger zijn dan de normale huurprijs verkregen door toepassing van onderstaande formule, vermeerderd of verminderd met 15 pct. volgens het akkoord dat de partijen hebben afgesloten, rekening houdend met de staat waarin het verhuurde goed zich bevindt, de genotsvoorwaarden ervan of elk ander kenmerk dat geacht wordt de huurwaarde van het goed te beïnvloeden.

De normale basishuurprijs =

Bruto kadastraal inkomen × nieuw indexcijfer

Aanvangsindexcijfer

Par revenu cadastral brut, il faut entendre la valeur locative normale qui correspond au dernier revenu cadastral arrêté par l'administration du Cadastre, multiplié par 1,66 pour les immeubles bâtis, et 1,11 pour les immeubles non bâtis.

Par indice nouveau, il faut entendre l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat de bail entre en vigueur.

Par indice de départ, il faut entendre l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la date de la dernière péréquation cadastrale.

§ 2. Une fois ainsi fixé, le prix du bail est en principe invariable, sauf les cas expressément prévus par la loi.

§ 3. Toute clause contraire au présent article est nulle de plein droit.

Article 1735

§ 1^{er}. Les parties peuvent convenir que le loyer sera adapté au coût de la vie. Si une telle adaptation est convenue, elle ne pourra être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

§ 2. Cette adaptation est basée exclusivement sur les fluctuations de l'indice des prix à la consommation et le loyer adapté ne pourra dépasser le montant qui résulte de la formule suivante: loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat est entré en vigueur. Toutefois, en cas d'une modification du prix initial du bail autorisée par la loi, l'indice de départ sera l'indice du mois qui précède celui à partir duquel la modification du prix du bail sortira ses effets.

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

§ 4. Toute disposition contraire au présent article sera nulle de plein droit.

Onder bruto kadastraal inkomen moet worden verstaan de normale huurwaarde die overeenstemt met het laatste kadastraal inkomen zoals het door het Kadasterbestuur werd bepaald, vermenigvuldigd met 1,66 voor de gebouwde onroerende goederen en met 1,11 voor de ongebouwde onroerende goederen.

Onder nieuw indexcijfer moet worden verstaan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst van kracht wordt.

Onder aanvangsindexcijfer moet worden verstaan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de datum van de laatste kadastrale perekwatie voorafgaat.

§ 2. De aldus bepaalde huurprijs is in beginsel onveranderlijk behalve in de gevallen waarin de wet uitdrukkelijk voorziet.

§ 3. Elk beding dat strijdig is met dit artikel is van rechtswege nietig.

Artikel 1735

§ 1. De partijen kunnen bedingen dat de huurprijs moet worden aangepast aan de kosten van levensonderhoud. Indien een dergelijke aanpassing is bedongen, is ze slechts eenmaal per jaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerking-treding van de huurovereenkomst.

§ 2. Die aanpassing geschiedt uitsluitend op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen en de aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hierna volgende formule: basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst in werking is getreden. Bij een door de wet toegestane wijziging van de oorspronkelijke prijs die in de huurovereenkomst wordt bedongen, zal het aanvangsindexcijfer het indexcijfer zijn van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de wijziging van de huurprijs van kracht wordt.

§ 3. De aanpassing is facultatief. Ze is slechts mogelijk nadat de betrokken partij erom verzocht heeft. Ze kan nooit worden toegepast met terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag.

§ 4. Elke bepaling die strijdig is met dit artikel is van rechtswege nietig.

Article 1736

§ 1^{er}. Les parties peuvent convenir de modifier, en plus ou en moins, le prix du bail moyennant une contrepartie objective dans la valeur locative, contrepartie liée directement à une intervention du bailleur.

§ 2. Par contrepartie, il faut entendre toute modification des lieux loués comportant une diminution de la valeur du bien loué, provenant du fait du bailleur, et dont le montant sera évalué par l'administration du Cadastre qui adaptera en conséquence le revenu cadastral.

Sont exclus de la notion de contrepartie les travaux d'entretien ou de conservation du bien incombant au bailleur.

§ 3. Le loyer révisé produira ses effets à partir du premier jour suivant l'accord de révision du loyer, l'ancien loyer restant dû jusqu'à cette date.

§ 4. Toute clause contraire au présent article est réputée non écrite.

Article 1737

Toute clause contractuelle prévoyant, en cas de non-paiement des loyers, une sanction financière ou une majoration des loyers supérieure à 20 p.c. des arriérés de loyers, sera réputée non écrite.

Le preneur peut néanmoins demander au juge de paix l'exonération de cette pénalité pour circonstances exceptionnelles ou cas de force majeure.

Article 1738

§ 1^{er}. Par convention entre les parties, les charges et frais imposés au preneur peuvent être forfaitaires ou correspondre à des dépenses réelles et justifiées.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être communiqués au preneur lors de l'établissement du décompte.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial de consulter dans l'immeuble de son domicile les documents de preuve établissant les dépenses.

Artikel 1736

§ 1. De partijen kunnen een verhoging of een verlaging van de huurprijs bedingen die beantwoordt aan een objectief tegenwicht in de huurwaarde en rechtstreeks ontstaat door toedoen van de verhuurder.

§ 2. Onder tegenwicht moet worden verstaan elke wijziging van de verhuurde plaatsen die bestaat uit een waardevermindering of -vermeerdering van het gehuurde goed door toedoen van de verhuurder en waarvan het bedrag door het bestuur van het Kadaster dat het kadastraal inkomen zal aanpassen, moet worden geraamd.

De werken met betrekking tot het onderhoud of het behoud van het goed, die ten laste zijn van de verhuurder, kunnen nooit deel uitmaken van dit tegenwicht.

§ 3. De herziene huurprijs wordt van kracht met ingang van de eerste dag na de datum waarop het akkoord tot herziening van de huurprijs werd gesloten. De oude huurprijs blijft tot op die datum verschuldigd.

§ 4. Elk beding dat strijdig is met dit artikel wordt voor niet geschreven gehouden.

Artikel 1737

Elke contractueel beding dat in geval van niet-betaling van de huurprijs, voorziet in een geldstraf of een vermeerdering van de huur met meer dan 20 pct. van de achterstallige huur, wordt voor niet geschreven gehouden.

De huurder kan echter de vrederechter verzoeken van die straf te worden vrijgesteld wegens uitzonderlijke omstandigheden of in geval van overmacht.

Artikel 1738

§ 1. De partijen kunnen overeenkomen dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald of moeten overeenkomen met de werkelijke en verantwoorde uitgaven.

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

De stukken die van deze uitgaven doen blijken moeten de huurder overhandigd worden bij de afrekening.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meer dan een appartement, waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken tot staving van de uitgaven in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§ 2. Après l'établissement du premier décompte des frais et charges visés au § 1^{er} entre le preneur et le bailleur, les provisions versées mensuellement ou trimestriellement par le preneur ou le bailleur ne peuvent excéder respectivement le douzième ou le quart du total des frais et charges de l'année précédente.

§ 3. Par frais et charges locatives incombant au preneur, il faut entendre de manière générale les frais afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur en ce compris l'ameublement ou l'équipement du bien loué. Tous frais et charges afférents à la propriété et à la conservation du bien incombent au bailleur. Ainsi le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er} et 3 sont nulles.

Article 1739

Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou du contrat pourront être retenues par lui sur les paiements suivants, après en avoir averti le bailleur par lettre recommandée à la poste, à moins que celui-ci ne s'y oppose dans le mois de la date d'envoi et selon les mêmes modalités.

Sous-section 8 : *De la durée et de la fin du bail*

Article 1740

§ 1^{er}. Le terme du bail résulte de la volonté des parties.

§ 2. Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais suivants :

- trois mois si le renon émane du preneur;
- six mois si le congé émane du bailleur.

§ 3. Lorsqu'il a été fait par écrit, le bail cesse à l'expiration du terme fixé.

Le bailleur peut notifier au preneur trois mois avant le terme fixé soit la reconduction du bail pour une durée identique, soit la reconduction du bail pour une durée indéterminée, soit sa volonté de résiliation effective.

§ 4. Si le bailleur ne confirme pas sa volonté et que le preneur est laissé en possession des lieux, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

§ 2. Nadat huurder en verhuurder een eerste maal het totaal van de in § 1 bedoelde kosten en lasten hebben opgemaakt, mogen de voorschotten die maandelijks of driemaandelijks door de huurder of de verhuurder werden gestort respectievelijk niet meer bedragen dan het twaalfde of het vierde van het totaalbedrag van de kosten en lasten van het vorige jaar.

§ 3. Onder huurkosten en -lasten waartoe de huurder gehouden is, moet in het algemeen worden verstaan de kosten die voortvloeien uit een dienst of een voordeel dat de huurder ten goede komt met inbegrip van het meubileren en de uitrusting van het gehuurde goed. Alle kosten en lasten die betrekking hebben op de eigendom of op het behoud van het goed zijn ten laste van de verhuurder. Zo ook kan de onroerende voorheffing niet ten laste gelegd worden van de huurder.

§ 4. De contractuele bepalingen die strijdig zijn met de §§ 1 en 3 zijn nietig.

Artikel 1739

Indien de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, kan hij het teveel betaalde afhouden van de volgende betalingen, nadat hij de verhuurder bij een ter post aangetekende brief heeft gewaarschuwd en op voorwaarde dat deze zich daartegen niet verzet op dezelfde wijze en in de loop van de maand van de datum waarop die brief verstuurd werd.

Onderafdeling 8 : *De duur en het einde van de huurovereenkomst*

Artikel 1740

§ 1. De huurtijd wordt bepaald overeenkomstig de wens van de partijen.

§ 2. Indien de huur zonder geschrift is aangegaan, kan de ene partij de huur aan de andere niet opzeggen dan met inachtneming van de volgende termijnen :

- drie maanden indien de opzegging uitgaat van de huurder;
- zes maanden indien de opzegging uitgaat van de verhuurder.

§ 3. Indien de huur bij geschrifte is aangegaan, eindigt zij wanneer de bepaalde tijd verstreken is.

Drie maanden voor het verstrijken van de bepaalde huurtijd kan de verhuurder de huurder kennis geven van de verlenging van de huurovereenkomst met een identieke duur of van de verlenging van de huurovereenkomst met een onbepaalde duur of van zijn bedoeling de huur feitelijk te ontbinden.

§ 4. Indien de verhuurder zijn wil niet te kennen geeft en de huurder in het bezit gelaten wordt, ontstaat een nieuwe huur, waarvan de gevolgen geregeld worden bij het artikel betreffende de huur zonder geschrift.

§ 5. Lorsque le congé a été signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Article 1741

§ 1^{er}. Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, ou par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

§ 2. Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Article 1742

En cas d'expropriation ou de transmission du bien, à titre gratuit ou à titre onéreux, à cause de mort ou entre vifs, le nouveau propriétaire est entièrement subrogé aux droits et obligations du bailleur et est aussi tenu par le bail en cours.

Toutefois, si le bail n'a pas été constaté par acte authentique ou n'a pas date certaine, le nouveau propriétaire ne sera pas tenu par les clauses contractuelles particulières autorisées par la présente loi.

Toute clause contraire au présent article est nulle de plein droit.

Sous-section 9: *Dispositions diverses*

Article 1743

§ 1^{er}. Ne s'appliquent pas aux baux d'habitation les articles 1738 et 1740.

§ 2. Ne s'appliquent pas aux baux commerciaux les articles 1721, 1736, 1740 et 1741. Les dispositions de l'article 1733 ne portent pas préjudice à l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Les dispositions de l'article 1738 ne portent pas préjudice à l'application des §§ 2 et 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

§ 3. Ne s'appliquent pas aux baux à ferme les articles 1715 à 1717, 1719 à 1721, 1736, 1738 et 1740.

§ 5. Wanneer een opzegging werd betekend, kan de huurder, hoewel hij in het genot gebleven is, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

Artikel 1741

§ 1. De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.

Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden; indien het goed slechts ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naargelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

§ 2. Het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder noch door de dood van de huurder.

Artikel 1742

Bij onteigening of overdracht van het goed, om niet of onder bezwarende titel, wegens overlijden of onder levenden, treedt de nieuwe eigenaar volledig in de rechten en verplichtingen van de verhuurder en is hij er ook toe gehouden de lopende huurovereenkomst na te leven.

Indien de huur niet bij authentieke akte is aangegaan of geen vaste dagtekening heeft, is de nieuwe eigenaar niet gebonden door de bijzondere contractuele bepalingen die deze wet toelaat.

Elk beding dat strijdig is met dit artikel is van rechtswege nietig.

Onderafdeling 9: *Diverse bepalingen*

Artikel 1743

§ 1. De artikelen 1738 en 1740 zijn niet van toepassing op de huishuur.

§ 2. De artikelen 1721, 1736, 1740 en 1741 zijn niet van toepassing op de handelshuur. De bepalingen van artikel 1733 doen geen afbreuk aan de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

De bepalingen van artikel 1738 doen geen afbreuk aan de toepassing van de §§ 2 en 7 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

§ 3. De artikelen 1715 tot 1717, 1719 tot 1721, 1736, 1738 en 1740 zijn niet van toepassing op de pacht.

Article 1744

Toute dérogation à la présente section doit être expressément convenue par écrit.

Art. 5

La section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du même code, comprenant les articles 1752 à 1762*bis*, est remplacée par les dispositions suivantes :

SECTION II

Des règles particulières aux baux d'habitation

Sous-section 1^{re} :
De la durée et de la fin du bail

Article 1745

Sauf pour les chambres meublées et garnis, la durée du bail d'habitation est indéterminée.

La durée d'une sous-location ne peut être supérieure à la durée du bail principal. Toute clause contraire est nulle de plein droit.

Article 1746

Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois qui ne peut être donné avant le neuvième mois de la prise d'effet du bail.

Il pourra mettre fin au bail pour motif grave moyennant un mois de préavis.

Le congé doit être adressé au bailleur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Si le congé est donné pour motif grave, le congé doit préciser le motif.

Article 1747

Le bailleur ne peut mettre fin au bail que pour l'un des trois motifs suivants :

a) pour motif grave, moyennant un préavis d'un mois au moins;

b) pour occupation personnelle et effective des lieux loués par lui-même ou son conjoint, ou par les descendants ou ascendants directs ou enfants adoptifs de ceux-ci, moyennant un préavis de six mois au moins.

Artikel 1744

Elke afwijking van deze afdeling moet uitdrukkelijk en schriftelijk worden overeengekomen.

Art. 5

Afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van hetzelfde wetboek, dat de artikelen 1752 tot 1762*bis* bevat, wordt vervangen door de volgende bepalingen :

AFDELING II

Regels betreffende de huishuur in het bijzonder

Onderafdeling 1 :
De duur en het einde van de huurovereenkomst

Artikel 1745

Behalve voor gemeubileerde kamers wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten.

De duur van een onderverhuur kan de duur van de hoofdhuur niet te boven gaan. Elk hiermee strijdig beding is van rechtswege nietig.

Artikel 1746

De huurder kan de lopende huur beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzegging mag niet gedaan worden vóór de negende maand na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Hij kan de huur beëindigen om gewichtige redenen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand.

De opzegging moet gericht zijn tot de verhuurder in de vorm van een ter post aangetekende brief of van een deurwaardersexploot.

Indien de opzegging wordt gedaan om gewichtige redenen, moet de reden nauwkeurig worden vermeld.

Artikel 1747

De verhuurder kan slechts de huur beëindigen om één van de drie volgende redenen :

a) om gewichtige redenen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één maand;

b) wanneer hij zelf of zijn echtgenote, zijn afstammelingen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn of hun aangenomen kinderen, persoonlijk en werkelijk de verhuurde goederen wensen te bewonen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden.

c) pour travaux importants de rénovation ou de transformation des lieux loués, moyennant un préavis de six mois au moins.

Article 1748

§ 1^{er}. Par motif grave, il faut entendre toute faute grave qui rend (immédiatement et définitivement) impossible la poursuite des relations contractuelles entre les parties.

§ 2. Le motif grave et, le cas échéant, le délai d'expulsion est laissé à l'appréciation du juge de paix sans préjudice des dommages et intérêts éventuels dans le chef de l'une ou de l'autre partie.

§ 3. Le congé pour motif grave doit être explicitement motivé et notifié, à peine de nullité, dans les trente jours qui suivent la prise de connaissance du fait ou de la faute incriminée.

§ 4. Le non-paiement du loyer pendant une période continue de trois mois est réputé faute grave au sens du § 1^{er}, sauf preuve contraire.

Article 1749

§ 1^{er}. L'occupation personnelle visée à l'article 1747 b) doit s'opérer dans les trois mois qui suivent le départ du preneur. En outre, elle doit être régulière et effective pendant trois ans au moins.

La période nécessaire à la réalisation des travaux de rénovation ou de modernisation de l'immeuble, préalable à l'occupation personnelle par le propriétaire, doit débiter dans les trois mois qui suivent l'éviction du preneur. A cette condition, le délai préalable à l'occupation personnelle est prorogée au maximum d'un an.

Le congé pour occupation personnelle doit indiquer le nom de la ou des personnes de la famille du propriétaire qui occuperont le bien.

§ 2. Par occupation personnelle de l'immeuble, il faut entendre l'occupation de tout ou d'une partie de l'immeuble visé, pour autant que cette partie représente au moins un quart de la surface habitable de l'ensemble de celui-ci.

Par occupation personnelle, il faut également entendre toute affectation et utilisation de l'immeuble par une institution d'utilité publique visant à y réaliser l'objet de ses missions d'utilité publique.

§ 3. Le non-respect des dispositions des §§ 1^{er} et 2 du présent article ouvrira le droit pour le preneur de réclamer une indemnité minimale de trois ans de loyer, le montant étant évalué au jour de la notification du congé.

c) wegens belangrijke renovatie- of verbouwingswerken aan de verhuurde goederen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden.

Artikel 1748

§ 1. Onder gewichtige reden moet worden verstaan de grove schuld van één der partijen die de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de partijen onmiddellijk en definitief onmogelijk maakt.

§ 2. De gewichtige reden en eventueel de uitzettingstermijn, wordt beoordeeld door de vrederechter onverminderd de eventuele schadevergoeding door partijen.

§ 3. De opzegging om gewichtige redenen moet uitdrukkelijk met redenen omkleed en op straffe van nietigheid betekend worden binnen dertig dagen na de kennisgeving van het feit of de aangeklaagde tekortkoming.

§ 4. De niet-betaling van de huur gedurende een ononderbroken periode van drie maanden wordt beschouwd als grove schuld in de zin van § 1, tenzij het tegendeel bewezen wordt.

Artikel 1749

§ 1. Tot de persoonlijke bewoning bedoeld in artikel 1747 b) moet worden overgegaan binnen drie maanden na het vertrek van de huurder. Bovendien moet zij regelmatig en werkelijk zijn gedurende minstens drie jaar.

De periode die nodig is voor de uitvoering van de renovatie- of verbouwingswerken aan het onroerend goed en die de persoonlijke bewoning door de eigenaar voorafgaat, moet beginnen binnen drie maanden na de inwinning van de huurder. Op die voorwaarde wordt de termijn die de persoonlijke bewoning voorafgaat, verlengd met ten hoogste een jaar.

De opzegging wegens persoonlijke bewoning moet de naam van de eigenaar vermelden of van de personen van zijn gezin die het goed betrekken.

§ 2. Onder persoonlijke bewoning van het onroerend goed moet worden verstaan de bewoning van het volledige bedoelde onroerend goed of van een deel ervan op voorwaarde dat dit deel ten minste een vierde van de totale bewoonbare oppervlakte vertegenwoordigt.

Onder persoonlijke bewoning moet eveneens worden verstaan elke bestemming en gebruik van het onroerend goed door een instelling van openbaar nut die er de doelstellingen van haar opdrachten van openbaar nut wil verwezenlijken.

§ 3. Bij niet-naleving van de bepalingen van de §§ 1 en 2 van dit artikel verkrijgt de huurder het recht een minimum vergoeding van drie jaar huur te eisen waarvan het bedrag geschat wordt op de dag van de betekening van de opzegging.

Article 1750

§ 1^{er}. Pour que les travaux visés à l'article 1747 c) puissent être considérés comme importants, le coût total facturé de la rénovation ou de la transformation doit atteindre au moins trois années du loyer dû au jour de la notification du congé ou impliquer la fermeture ou la démolition de l'immeuble pour des raisons de sécurité ou d'utilité publique.

§ 2. Les travaux ne peuvent commencer avant la fin d'une période de deux ans d'occupation pour le preneur, et doivent être entrepris dans les six mois qui suivent son départ.

§ 3. Le non-respect des §§ 1^{er} et 2 du présent article ouvrira le droit pour le preneur de réclamer une indemnité minimale de trois ans du loyer dû au jour de la notification du congé.

Article 1751

Le préavis visé à l'article 1747 doit être adressé au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. La notification doit indiquer avec précision les justifications invoquées à l'appui du motif de résiliation.

En cas de sous-location, le locataire principal doit adresser, dans les huit jours de la réception du préavis, une copie de celui-ci au sous-locataire, par lettre recommandée ou exploit d'huissier.

Toute clause contraire à la présente disposition est nulle de plein droit.

Article 1752

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci peut être tenu de payer le prix du bail pendant la durée réelle et nécessaire à la relocation avec un maximum de six mois, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Sous-section 2
Du prix et des charges

Article 1753

Sauf pour les chambres meublées et garnies pour lesquelles les charges et frais peuvent être fixés forfaitairement sans pouvoir dépasser 35 p.c. du loyer établi séparément sur la base de l'article 1734, les frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles et justifiées.

Les dispositions de l'article 1738, § 1^{er}, alinéas 2, 3 et 4, §§ 2 et 3 sont d'application.

Artikel 1750

§ 1. Om de in artikel 1747 c) bedoelde werken te kunnen beschouwen als belangrijk, moet de gefactuurde kostprijs van de renovatie of van de verbouwing ten minste drie jaar huur verschuldigd op de dag van de betekening van de opzegging vertegenwoordigen, of de sluiting of de afbraak van het onroerend goed om redenen van veiligheid of algemeen nut vergen.

§ 2. De werken mogen slechts beginnen nadat de huurder het goed gedurende een periode van twee jaar heeft bewoond en moeten aangevat worden binnen zes maanden na zijn vertrek.

§ 3. De niet-naleving van de §§ 1 en 2 van dit artikel geeft de huurder het recht een minimum vergoeding van drie jaar huur te eisen, zoals verschuldigd op de dag van de betekening van de opzegging.

Artikel 1751

De in artikel 1747 bedoelde opzegging moet aan de huurder worden meegedeeld bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. De betekening moet een nauwkeurige verantwoording bevatten van de reden waarom de overeenkomst ontbonden werd.

Bij onderverhuring moet de hoofdhuurder binnen acht dagen na ontvangst van de opzegging, een afschrift daarvan bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot bezorgen aan de onderhuurder.

Elk beding dat strijdig is met deze bepaling is van rechtswege nietig.

Artikel 1752

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, is deze verplicht de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring werkelijk nodig is doch ten hoogste gedurende zes maanden, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt.

Onderafdeling 2
De prijs en de lasten

Artikel 1753

Behalve voor de gemeubileerde kamers, waarvoor de lasten en de kosten een vast bedrag mogen bedragen dat niet hoger ligt dan 35 pct. van de huurprijs die afzonderlijk wordt bepaald op grond van artikel 1734, moeten de kosten en de lasten die de huurder worden opgelegd, beantwoorden aan werkelijke en verantwoorde uitgaven.

De bepalingen van artikel 1738, § 1, tweede, derde en vierde lid, § 2 en § 3 zijn van toepassing.

Sous-section 3
De la prorogation du bail

Article 1754

§ 1^{er}. Lorsque le bailleur met fin au contrat autrement que pour motif grave, le preneur peut demander une prorogation justifiée.

Sauf accord exprès des parties, le juge statue en prenant en considération les aspects humanitaires, sociaux ou pécuniaires entourant le litige. Il détermine la durée de la prorogation qui sera au minimum de 6 mois et au maximum de 3 ans.

§ 2. La prorogation demandée par une personne atteinte d'un handicap grave, dont le degré est arrêté par le Roi, ou par une personne âgée d'au moins 70 ans et habitant le logement depuis 10 ans pourra être supérieure à 3 ans, et renouvelée selon les circonstances propres à la cause.

§ 3. La prorogation ne fait pas obstacle aux modalités d'adaptation et de révision du loyer telles que prévues aux articles 1735 et 1736.

§ 4. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Sous-section 4
Du droit de préemption du locataire

Article 1755

§ 1^{er}. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption.

A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au notaire dans le mois de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du notaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables sans l'accord du preneur.

Onderafdeling 3
De verlenging van de huurovereenkomst

Artikel 1754

§ 1. Indien de verhuurder op een andere wijze dan om een gewichtige reden een einde maakt aan de overeenkomst, kan de huurder verzoeken om een verantwoorde verlenging.

Behoudens uitdrukkelijk akkoord van de partijen, beslist de rechter rekening houdend met de menselijke, sociale en geldelijke aspecten van het geschil. Hij bepaalt de duur van de verlenging die ten minste zes maanden en ten hoogste drie jaar bedraagt.

§ 2. Wanneer de verlenging gevraagd wordt door een zwaar gehandicapte persoon wiens invaliditeitsgraad door de Koning werd vastgesteld of door een bejaarde van minstens 70 jaar oud die de woning sedert tien jaar betreft, mag ze drie jaar te boven gaan en naargelang van de bijzondere omstandigheden hernieuwd worden.

§ 3. De verlenging vormt geen hinderpaal voor de aanpassing en de herziening van de huurprijs zoals bepaald in de artikelen 1735 en 1736.

§ 4. Elk hiermee strijdig beding wordt voor niet geschreven gehouden.

Onderafdeling 4
Het recht van voorkoop van de huurder

Artikel 1755

§ 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de huurder uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

Te dien einde geeft de notaris de huurder kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de huurder het aanbod, dan moet hij daarvan aan de notaris kennis geven binnen een maand na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de huurder ter kennis is gekomen van de notaris.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de huurder.

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur dispose d'un délai d'un mois à partir de la notification de son acceptation pour régler le prix.

§ 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit.

Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57 de la loi sur les baux à ferme ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé au preneur comme à l'adjudicataire;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption. Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire selon l'article 57 de la loi sur les baux à ferme ou donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de huurder een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de huurder heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de huurder kennis geven binnen één maand na de registratie.

Niettegenstaande elk strijdig beding, beschikt de huurder over een termijn van een maand na de mededeling van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen.

§ 2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen van tevoren aan de huurder kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de huurder of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien de huurder met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet.

Indien de huurder zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Indien de huurder binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend, overeenkomstig artikel 57 van de pachtwet of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de huurder de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent :

a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de huurder en aan de koper ter kennis gebracht;

b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de huurder en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de huurder binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 van de pachtwet of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

Art. 6

L'intitulé de la section *IIbis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du même code est remplacé par l'intitulé suivant :

« SECTION III

Des règles particulières aux baux commerciaux »

Art. 7

L'intitulé de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du même code est remplacé par l'intitulé suivant :

« SECTION IV

Des règles particulières aux baux à ferme »

Art. 8

Au livre III, titre VIII, chapitre II du même Code, il est ajouté une section V libellée comme suit :

« SECTION V

Des règles particulières aux baux mobiliers »

Article 1756

Les articles 1715, 1716, 1722 à 1724, 1737 à 1732 et 1740 sont applicables au bail mobilier.

Article 1757

Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour une partie et même de céder son bail.

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

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de huurder worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar aan de huurder worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

Art. 6

Het opschrift van afdeling *IIbis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van hetzelfde wetboek wordt vervangen als volgt :

« AFDELING III

Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder »

Art. 7

Het opschrift van afdeling III van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van hetzelfde wetboek wordt vervangen als volgt :

« AFDELING IV

Regels betreffende de pacht in het bijzonder »

Art. 8

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek wordt een afdeling V ingevoegd, luidende :

« AFDELING V

Regels betreffende de huur van roerende goederen in het bijzonder »

Artikel 1756

De artikelen 1715, 1716, 1722 tot 1724, 1727 tot 1732 en 1740 zijn van toepassing op de huur van roerende goederen.

Artikel 1757

De huurder heeft het recht het gehuurde goed geheel of ten dele in onderhuur te geven en kan zelfs zijn huur overdragen.

De huurder moet ervoor zorgen dat de onderhuurder het goed gebruikt overeenkomstig de bepalingen van de hoofdhuurovereenkomst.

Article 1758

La délivrance prévue par l'article 1723 s'opère par la tradition de la chose louée. Elle a lieu à l'endroit où se trouve la chose au moment de la conclusion du bail.

Les frais de délivrance sont à charge du bailleur et les frais d'enlèvement sont à charge du preneur.

Article 1759

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes autres que locatives, le preneur doit les souffrir.

Le preneur pourra éventuellement demander une réduction proportionnelle du prix de la location et même la résiliation du bail indépendamment des dommages et intérêts.

Article 1760

Le terme du bail résulte de la volonté des parties. A défaut de terme convenu, le bail sera censé être fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié que moyennant un délai raisonnable.

Article 1761

Toutes les réparations d'entretien ou rendues nécessaires par l'usage du bien loué incombent au locataire.

Les grosses réparations ainsi que les réparations dues à la vétusté ou à la force majeure sont à charge du bailleur.

Article 1762

Les dérogations à la présente section ne peuvent être faites que par écrit.

Art. 9

Dispositions transitoires

§ 1^{er}. Pour ce qui concerne les baux d'habitation, les locataires occupant un logement peuvent, dans un délai d'un an à partir de la publication de la présente loi au *Moniteur belge* et indépendamment d'un préavis en cours, demander au bailleur la révision du loyer, sur la base des dispositions prévues pour le calcul du loyer de base à l'article 1734. Les bailleurs peuvent, dans le même délai d'un an, demander au cadastre la révision du revenu cadastral de leur immeuble.

Faute d'accord entre les parties, la demande de révision du loyer peut être soumise à l'arbitrage de la commission locative.

Artikel 1758

De in artikel 1723 bepaalde levering geschiedt door de overdracht van het gehuurde goed. Ze heeft plaats op de plaats waar zich het goed bevindt op het ogenblik dat de overeenkomst wordt afgesloten.

De leveringskosten zijn ten laste van de verhuurder. De kosten voor ophaling zijn ten laste van de huurder.

Artikel 1759

Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet ten laste van de huurder vallen, moet de huurder die gedogen.

De huurder kan eventueel een evenredige vermindering van de huurprijs vragen en zelfs de ontbinding van de huurovereenkomst ongeacht de schadevergoeding.

Artikel 1760

De huurtijd wordt volgens de wens van de partijen overeengekomen. Indien er geen bepaalde tijd is overeengekomen wordt de huur geacht voor onbepaalde tijd te zijn afgesloten en kan ze slechts ontbonden worden na een redelijke termijn.

Artikel 1761

Alle onderhoudsherstellingen of herstellingen die noodzakelijk geworden zijn door het gebruik van het gehuurde goed, zijn ten laste van de huurder.

De grote herstellingen evenals de herstellingen die toe te schrijven zijn aan de ouderdom van het goed of aan overmacht zijn ten laste van de verhuurder.

Artikel 1762

De afwijkingen van deze afdeling kunnen slechts schriftelijk worden vastgelegd.

Art. 9

Overgangsbepalingen

§ 1. Wat de huishuurovereenkomsten betreft, kunnen de huurders van een woning binnen een termijn van één jaar na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad* en ongeacht een lopende opzegging, aan de verhuurder een herziening van de huur vragen op basis van de bepalingen waarin artikel 1734 voorziet voor de berekening van de basishuurprijs. De verhuurders kunnen binnen dezelfde termijn van één jaar bij het kadaster een herziening van het kadastraal inkomen van hun onroerend goed aanvragen.

Wanneer partijen geen akkoord kunnen bereiken, kan de vraag tot herziening van de huurprijs aan de arbitrage van het huurcomité worden overgelaten.

Le loyer réajusté est supposé avoir pris cours au 1^{er} janvier 1988.

§ 2. Tant que les commissions locatives prévues à l'article 1716 et suivants n'ont pas été créées et mises en œuvre, le contentieux locatif reste soumis aux tribunaux actuellement compétents. La loi ancienne continue à régir les conflits en cours.

§ 3. Les articles 1742 et 1754 sont applicables dès la publication de la loi au *Moniteur belge*.

Les clauses des contrats passés entre les parties qui seraient contraires aux dispositions impératives de la présente loi ne peuvent plus être invoquées.

§ 4. Le Roi détermine le degré de handicap permettant l'application de l'article 1754, § 2. En attendant et dès la publication de la loi au *Moniteur belge*, le degré de handicap pris en considération est de 66 p.c. ou plus.

J.-F. VAES.
M. AELVOET.

De aangepaste huurprijs wordt geacht te zijn ingegaan op 1 januari 1988.

§ 2. Zolang de in artikel 1716 en volgende bedoelde huurcomités niet zijn opgericht of niet werken, worden de huurgeschillen voorgelegd aan de op het ogenblik bevoegde rechtbanken. De oude wet blijft van toepassing op de lopende geschillen.

§ 3. De artikelen 1742 en 1754 zijn van toepassing zodra de wet in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Op de bedingen van de overeenkomsten die tussen partijen werden afgesloten en die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van deze wet, kan men zich niet meer beroepen.

§ 4. De Koning bepaalt de invaliditeitsgraad die de toepassing van artikel 1754, § 2, mogelijk maakt. In afwachting en zodra de wet in het *Belgisch Staatsblad* is verschenen, wordt een invaliditeitsgraad van 66 pct. of meer vooropgesteld.

ANNEXE 1

**Application de l'article 1734:
détermination de la valeur locative normale du logement
permettant d'établir le loyer initial de référence**

1. La base de départ choisie pour établir de façon objective le « juste loyer » initial de référence est le revenu cadastral ou la part du revenu cadastral d'un immeuble à appartements qui est attribuée au logement loué. Cette base est censée et doit normalement correspondre objectivement à la valeur locative du bien loué.

C'est sur la base de ce revenu cadastral net que se calcule l'impôt immobilier.

2. Pourquoi multiplier le revenu cadastral par 1,66?

La loi fiscale dit que le revenu cadastral est égal à la valeur locative normale (revenu cadastral brut) dont on déduit forfaitairement 40 p.c. pour frais d'entretien (revenu cadastral net).

Donc la valeur locative = $100/60$ du revenu cadastral, soit le revenu cadastral $\times 1,66$.

3. Pourquoi faut-il aussi l'indexer?

Le revenu cadastral n'est pas systématiquement indexé. Il est revu périodiquement (en principe tous les dix ans) dans le cadre d'une péréquation générale, ou devrait être revu si des travaux ou aménagements ont été effectués dans l'immeuble et qui modifient sa valeur locative.

Pour connaître la valeur locative actuelle, il faut donc au minimum l'indexer au coût de la vie. L'indice de départ est évidemment l'index applicable au moment où le revenu cadastral est établi.

4. Pourquoi la marge de négociation de 15 p.c. en plus ou en moins par rapport à ce loyer de référence?

Si l'indexation tente de réajuster la valeur ancienne du bien par rapport au coût de la vie actuel, elle ne permet pas pour autant de tenir compte, en équité, du plus ou moins bon état d'entretien du logement ou de certains défauts ou qualités propres qui en affectent la valeur d'usage et qui n'auraient pas été pris en compte par la dernière péréquation cadastrale.

De bonne foi, et par accord mutuel, le candidat locataire et le bailleur-propriétaire peuvent, au moment de la conclusion du bail, convenir de cet ajustement.

Cette marge de manœuvre permet également de tenir compte de l'état conjoncturel du marché locatif, sans pour autant pouvoir exploiter ses distorsions locales ou conjoncturelles de nature spéculative.

Rien n'empêche pour autant le bailleur de s'adresser préalablement à l'inspection du cadastre pour lui demander une réévaluation de son revenu cadastral de référence pour pouvoir notamment tenir compte de travaux plus ou moins importants de modernisation qu'il a effectués dans l'immeuble.

Le montant du précompte immobilier (impôt foncier) sera alors également ajusté sur cette nouvelle base (voir point 6).

BIJLAGE 1

**Toepassing van artikel 1734:
bepaling van de normale huurwaarde van de woning aan de hand
waarvan de aanvankelijke basishuurprijs kan worden vastgelegd**

1. Het uitgangspunt om op een objectieve manier een rechtvaardige, aanvankelijke basishuurprijs vast te leggen is het kadastraal inkomen of het deel van het kadastraal inkomen van een appartementsgebouw dat aan de gehuurde woning wordt toegekend. Die basis wordt geacht op objectieve wijze met de huurwaarde van het gehuurde goed overeen te stemmen.

Op basis van dit netto kadastraal inkomen wordt de onroerende voorheffing berekend.

2. Waarom moet het kadastraal inkomen vermenigvuldigd worden met 1,66?

In de belastingwetgeving wordt bepaald dat het kadastraal inkomen gelijk is aan de normale huurwaarde (bruto kadastraal inkomen) verminderd met 40 pct. wegens onderhoudskosten (netto kadastraal inkomen).

De huurwaarde is dus gelijk aan $100/60$ van het kadastraal inkomen, of het kadastraal inkomen $\times 1,66$.

3. Waarom moet het geïndexeerd worden?

Het kadastraal inkomen wordt niet systematisch geïndexeerd. Het wordt op regelmatige tijdstippen (in beginsel om de tien jaar) herzien in het kader van een algemene perekwatie, of indien werken of aanpassingen werden uitgevoerd in de woning waardoor de huurwaarde ervan gewijzigd werd.

Om de huidige huurwaarde te kennen moet het kadastraal inkomen ten minste geïndexeerd worden. Het aanvangsindexcijfer is vanzelfsprekend het indexcijfer dat van toepassing was op het ogenblik waarop het kadastraal inkomen werd bepaald.

4. Waarom werd bepaald dat de huurprijs 15 pct. minder of meer kan bedragen dan de basishuurprijs?

Door de indexering werd gepoogd de oude huurwaarde van het goed aan te passen aan de kosten van levensonderhoud. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met de staat waarin de woning zich bevindt of met sommige gebreken of voordelen die aan het goed verbonden zijn en die de gebruikswaarde ervan bepalen en waarmee bij de laatste kadastrale perekwatie geen rekening werd gehouden.

De kandidaat-huurder en de verhuurder-eigenaar kunnen op het ogenblik dat de huurovereenkomst gesloten wordt, te goeder trouw akkoord gaan over een dergelijke aanpassing.

Die speelruimte maakt het eveneens mogelijk rekening te houden met de conjuncturele toestand op de huurmarkt zonder dat daarbij lokale afwijkingen of conjuncturele afwijkingen van speculatieve aard kunnen worden uitgebuit.

Niets verhindert echter de verhuurder de inspectie van het kadaster te verzoeken om een herschatting van zijn kadastraal inkomen opdat rekening zou worden gehouden met de min of meer omvangrijke moderniseringswerken aan het onroerend goed.

Het bedrag van de onroerende voorheffing (grondbelasting) zal op grond van dit nieuwe kadastrale inkomen aangepast worden (zie punt 6).

5. Exemple chiffré.

Soit une maison mitoyenne datant de 1910, offrant environ 160 m² habitables sur 3 niveaux, et dont le revenu cadastral arrêté en 1976 est de 78 000 francs. Localisation dans une commune d'attractivité moyenne.

Détermination du loyer initial de référence selon la formule de l'article 1734.

$$78\,000 \times 1,66 = 116\,200.$$

$$116\,200 \times \frac{213 \text{ (indice avril 1989, base 1975)}}{112 \text{ (indice avril 1976)}} = 220\,987$$

$$220\,987 : 12 \text{ mois} = 18\,416 \text{ francs/mois.}$$

Marge de négociation en plus (ou en moins) de 15 p.c. (ici en plus): $18\,416 \times 0,15 = 2\,762$ francs.

Le loyer de référence est donc de 18 416 francs et les parties ont convenu d'y ajouter 15 p.c., vu les qualités propres du logement, soit 2 762 francs.

Le prix du bail initial serait donc, en mai 1989, de 21 178 francs.

N.B. Sans appliquer l'indexation, on peut voir que cet immeuble devait normalement se louer en 1976 autour de 9 700 francs environ, ce qui était déjà à l'époque quelque peu sous-évalué.

Dans l'hypothèse où, dans l'état actuel du marché et vu les qualités propres du logement, le loyer normal acceptable (sans être gonflé) serait de 35 000 francs/mois pour cet immeuble, le propriétaire aura logiquement intérêt à faire réviser son revenu cadastral. Cela autorisera un loyer plus élevé, en acceptant par ailleurs de devoir payer un impôt immobilier réestimé en proportion.

6. De l'intérêt d'une péréquation cadastrale pour l'immeuble visé.

En observant que ce logement est louable aujourd'hui pour 35 000 francs par mois, et que ce prix est « raisonnable » (vu le caractère de maison unifamiliale et de la présence d'un jardin dans un quartier assez central), on peut sur cette base évaluer le nouveau revenu cadastral « normal » de l'immeuble.

$$35\,000 \times 12 = 420\,000 \text{ par an (revenu brut).}$$

$$420\,000 \times 0,60 \text{ (en retirant les 40 p.c. de frais forfaitaires prévus par la législation)} = 252\,000 \text{ (nouveau revenu cadastral net).}$$

Différence par rapport au calcul sans réévaluation cadastrale:

a) Sur cette base réévaluée (péréquation en mai 1989), le loyer initial de base supplémentaire pourrait être de:

$$420\,000 - 254\,135 = 165\,865 \text{ francs/an, soit de 13\,822 francs en plus par mois.}$$

b) Dans le premier cas, sans péréquation cadastrale, l'impôt immobilier à payer était de $78\,000 \times \text{taux d'impôts } 29 \text{ p.c.} = 22\,620$ francs/an.

Après péréquation, l'impôt immobilier serait de $252\,000 \times 29 \text{ p.c.} = 73\,080$ francs par année, soit une augmentation d'impôt pour le propriétaire-bailleur de 50 460 francs/année ou 4 205 francs/mois (cet impôt immobilier revenant quasi totalement à la commune).

c) Situation nouvelle du propriétaire:

Celui-ci pourra percevoir un gain de 165 865 francs de loyer en plus, contre un impôt supplémentaire de 50 460, soit gain net de 115 405 francs/an.

5. Cijfervoorbeeld.

Een rijhuis van 1910, met ongeveer 160 m² bewoonbare oppervlakte over drie verdiepingen, waarvan het kadastraal inkomen in 1976 bepaald werd op 78 000 frank. Ligging in een gemeente met middelgrote aantrekkingskracht.

Bepaling van de aanvankelijke basishuurprijs volgens de formule van artikel 1734.

$$78\,000 \times 1,66 = 116\,200.$$

$$116\,200 \times \frac{213 \text{ (index april 1989, basis 1975)}}{112 \text{ (index april 1976)}} = 220\,987$$

$$220\,987 : 12 \text{ maand} = 18\,416 \text{ frank per maand.}$$

Onderhandelingsmarge van 15 pct. (minder of meer, in dit geval meer): $18\,416 \times 0,15 = 2\,762$ frank.

De basishuurprijs bedraagt dus 18 416 frank en de partijen waren het eens die te vermeerderen met 15 pct. wegens de voordelen die de woning kenmerken, dat wil zeggen 2 762 frank.

De aanvankelijke huurprijs zou dus, in mei 1989, 21 178 frank bedragen.

N.B. Men kan vaststellen dat dit onroerend goed zonder indexering in 1976 normaal verhuurd werd tegen 9 700 frank, wat toen reeds enigszins te weinig was.

In de veronderstelling dat, zoals de markt er nu uitziet en rekening houdend met de voordelen die de woning biedt, de normale huurprijs 35 000 frank/maand zou bedragen (zonder overdrijving), zal de eigenaar er logisch gezien belang bij hebben zijn kadastraal inkomen te laten herzien. Dit zal het hem mogelijk maken de huurprijs op te trekken. Hij zal dan wel moeten aanvaarden dat de onroerende voorheffing naar evenredigheid herschat wordt.

6. Het belang van een kadastrale péréquation voor het bedoelde onroerend goed.

Daar deze woning vandaag verhuurbaar is voor 35 000 frank per maand en die prijs bovendien redelijk is (het gaat immers om een eensgezinswoning met een tuin in een vrij centraal gelegen wijk), kan men op die basis het nieuwe normale kadastrale inkomen van het onroerend goed berekenen.

$$35\,000 \times 12 = 420\,000 \text{ per jaar (bruto inkomen).}$$

$$420\,000 \times 0,60 \text{ (aftrek van 40 pct. wegens forfaitaire kosten bepaald in de wet)} = 252\,000 \text{ (nieuw netto kadastraal inkomen).}$$

Verskil ten opzichte van de berekening zonder kadastrale herschatting:

a) Op deze herschatte basis (perekwatie in mei 1989) zou de aanvankelijke basishuurprijs

$$420\,000 - 254\,135 = 165\,865 \text{ frank/jaar, of } 13\,822 \text{ frank per maand meer kunnen bedragen.}$$

b) In het eerste geval — zonder kadastrale perekwatie — bedroeg de te betalen onroerende voorheffing $78\,000 \times \text{belastingtarief } 29 \text{ pct.} = 22\,620$ frank/jaar.

Na de perekwatie zou de onroerende voorheffing $252\,000 \times 29 \text{ pct.}$ bedragen, dus 73 080 frank per jaar of een belastingverhoging voor de eigenaar-huurder van 50 460 frank per jaar of 4 205 frank per maand (deze onroerende voorheffing gaat nagevoegd volledig naar de gemeente).

c) Nieuwe toestand van de eigenaar:

De eigenaar strijkt 165 865 frank meer huur op en betaalt een bijkomende belasting van 50 460 frank. Hij houdt er dus netto 115 405 frank per jaar aan over.

Le propriétaire-bailleur a donc tout intérêt à faire réviser son revenu cadastral.

Les pouvoirs publics récupèrent aussi une recette d'impôt immobilier plus équitable car, à l'heure actuelle, le propriétaire loue effectivement à ce prix de 35 00 francs par mois, mais sans devoir acquitter les 50 460 francs d'impôt en plus que ce revenu locatif justifie de percevoir. D'où à notre sens l'enrichissement sans cause.

Notre proposition vise donc à la fois à :

1. établir une base objective de détermination du loyer;

2. inciter les propriétaires et l'Etat (le cadastre) à effectuer la péréquation cadastrale, ce qui permet en outre de

3. rétablir une plus grande équité fiscale et contribue à réduire les difficultés de l'assainissement des finances locales, ou éventuellement à réduire un peu la fiscalité...

N.B. : Si l'on veut, en matière fiscale, soutenir ou ne pas pénaliser les propriétaires occupant leur immeuble de logement, on peut très bien, tout en effectuant la péréquation cadastrale, ne pas imposer les propriétaires occupants au même taux que les propriétaires-rentiers, bailleurs de logements, et ne plus imputer à l'I.P.P. le revenu fictif d'un immeuble que l'on occupe soi-même comme résidence principale.

d) Rentabilité relative du placement immobilier par rapport à d'autres placements.

Si l'on suppose qu'un rendement-intérêt annuel net d'impôt de 5 p.c. sur le capital placé ou investi est un rendement décent dans une période où l'inflation est de 2 p.c., et que le prix d'achat actuel de cette maison prise comme illustration est de 6 millions (hors frais), il devrait pouvoir escompter un rendement de ce placement de $6\,000\,000 \times 0,05 = 300\,000$ francs/an.

Or, il en retire un revenu de 420 000 francs à diminuer de 15 p.c. de frais réels pour la conservation de l'immeuble et des frais qui lui incombent (assurances, gestion...) soit $- 63\,000$ francs = 357 000 francs, dont il faut déduire encore l'impôt immobilier de 73 080 francs, soit un revenu net de 283 920 francs, quasi égal nominalement au placement financier d'un capital équivalent. Mais il ne faut pas oublier d'autres avantages liés à ce placement immobilier :

1. il est propriétaire d'un bien qui court peu de risque de se déprécier (faible risque ou même plus-value);

2. il peut en retirer, si nécessaire, et quand il veut, une valeur d'usage par l'occupation personnelle de l'immeuble;

3. il peut chaque année indexer son revenu de loyer, ce qui n'est pas le cas des intérêts d'un placement en obligations;

4. il contribue à la mise sur le marché d'un bien « utile » et pas de n'importe quoi.

On ne peut donc pas conclure que le système que nous proposons pour établir le juste loyer puisse impliquer la « mort » de l'investissement immobilier en logements, au contraire, en tout cas si on considère que le capital peut être équitablement rétribué, mais sans plus.

De eigenaar-verhuurder heeft er dus alle belang bij zijn kadastraal inkomen te laten herzien.

De overheid ontvangt eveneens een rechtvaardiger bedrag aan onroerende voorheffing daar de eigenaar op het ogenblik in feite zijn onroerend goed verhuurt tegen 35 000 frank per maand zonder daarvoor 50 460 frank belastingen meer te moeten betalen, wat nochtans gerechtvaardigd zou zijn op grond van een dergelijke huuropbrengst. Dit is ons inziens ongerechtvaardigde verrijking.

Ons voorstel beoogt bijgevolg :

1. een objectieve grondslag vast te stellen om de huurprijs te bepalen;

2. de eigenaars en de Staat (het kadaster) te sensibiliseren voor een kadastrale perekwatie, wat bovendien zou bijdragen tot

3. een grotere fiscale rechtvaardigheid en tot een vermindering van de moeilijkheden die rijzen bij de sanering van de lokale financiën of eventueel tot een vermindering van de belastingen ...

N.B. : Een kadastrale perekwatie hoeft niet noodzakelijk gepaard te gaan met een fiscale benadeling van de eigenaars die zelf hun onroerend goed bewonen. Het is zeer goed mogelijk de eigenaars die hun onroerend goed zelf bewonen tegen een ander tarief te belasten dan de eigenaars-renteniers, verhuurders van woningen, en het fictieve inkomen van een onroerend goed dat men zelf als hoofdverblijf bewoont, niet onder te brengen bij de personenbelasting.

d) Relatieve rentabiliteit van de belegging in onroerende goederen ten opzichte van andere beleggingen.

Indien men ervan uitgaat dat een jaarlijkse netto-opbrengst interest van 5 pct. op het belegde of geïnvesteerde kapitaal een behoorlijk rendement is in een periode waarin de inflatie 2 pct. bedraagt en de huidige aankoopprijs van dit huis uit ons voorbeeld 6 miljoen (zonder kosten) bedraagt, is een beleggingsrendement van $6\,000\,000 \times 0,05 = 300\,000$ frank per jaar te verwachten.

Het huis levert echter een opbrengst op van 420 000 frank, verminderd met 15 percent reële kosten voor het behoud van het onroerend goed en de kosten die ten laste zijn van de eigenaar (verzekeringen, beheer ...) of $- 63\,000$ frank = 357 000 frank; van dit bedrag moet nog de onroerende voorheffing ten belope van 73 080 frank worden afgetrokken zodat een netto inkomen van 283 920 frank overblijft, nominaal nagenoeg evenveel als bij een belegging van een gelijkwaardig kapitaal. Andere voordelen die aan deze belegging in onroerend goed verbonden zijn, mogen echter niet uit het oog worden verloren :

1. de eigenaar is bezitter van een onroerend goed waarvan de waarde naar alle waarschijnlijkheid niet zal verminderen (gering risico of zelfs meerwaarde);

2. indien nodig en op het ogenblik dat de eigenaar dat wil, kan hij steeds het onroerend goed persoonlijk bewonen; het heeft dus een gebruikswaarde;

3. hij kan elk jaar de huuropbrengst indexeren, wat niet het geval is bij interesten van obligaties;

4. hij draagt bij tot het op de markt brengen van een « nuttig » goed en niet van om het even wat.

Men kan dus niet beweren dat het systeem dat wij voorstellen om een rechtvaardige huurprijs te bepalen het einde van de beleggingen in woningen zou betekenen. Het tegendeel is waar, vooral wanneer men ervan uitgaat dat het kapitaal rechtmatig kan vergoed worden.

INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION

Coefficient permettant de passer
d'un ancien indice à celui de base 1981

Indice de base 1953
× 0,30684

Indice de base 1966
× 0,39864

Indice de base 1971
× 0,47396

Indice de base 1974-1975
× 0,6493

Coefficient permettant de passer
de l'indice actuel à celui d'une base antérieure

Indice de base 1953
× 3,2590

Indice de base 1966
× 2,5085

Indice de base 1971
× 2,1099

Indice de base 1974-1975
× 1,5401

INDEXCIJFER DER CONSUMPTIEPRIJZEN

Coëfficiënt die het mogelijk maakt van een oud
indexcijfer over te gaan naar het basisindexcijfer 1981

Basisindexcijfer 1953
× 0,30684

Basisindexcijfer 1966
× 0,39864

Basisindexcijfer 1971
× 0,47396

Basisindexcijfer 1974-1975
× 0,6493

Coëfficiënt die het mogelijk maakt van het huidige
indexcijfer naar een vroeger basisindexcijfer over te gaan

Basisindexcijfer 1953
× 3,2590

Basisindexcijfer 1966
× 2,5085

Basisindexcijfer 1971
× 2,1099

Basisindexcijfer 1974-1975
× 1,5401

Années — Jaren	Janv. — Jan.	Févr. — Feb.	Mars — Maart	Avril — April	Mai — Mei	Juin — Juni	Juillet — Juli	Août — Aug.	Sept. — Sept.	Oct. — Okt.	Nov. — Nov.	Déc. — Dec.
----------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	-----------------	-------------------	----------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Base 1971
Basis 1971

1976	151 38	151 90	152 87	154 27	154 64	159 33	159 56	159 56	159 55	159 91	160 51	161 39
1977	163 04	164 28	164 13	165 02	166 67	167 22	168 22	168 76	169 95	170 31	170 92	171 59
1978	172 45	173 14	173 58	173 71	173 95	173 96	174 92	175 72	176 48	176 89	177 44	178 22
1979	179 28	179 87	179 98	180 40	180 80	181 84	183 35	184 21	184 59	185 89	186 68	187 38
1980	189 99	191 43	191 79	192 02	192 58	193 05	195 31	195 83	197 03	198 87	200 90	201 51
1981	203 22	205 03	206 35	206 24	206 09	207 22	210 60	211 61	213 58	214 41	216 34	217 92
1982	220 01	220 53	220 91	223 61	227 64	229 30	230 69	233 56	235 46	235 72	235 72	236 57
1983	238 45	239 78	240 64	241 41	242 67	244 24	246 58	248 93	250 67	250 71	251 97	252 43
1984	254 79	256 71	257 79	259 50	260 07	260 78	262 20	263 23	264 01	265 24	265 33	265 93
1985	267 65	270 29	272 58	273 66	273 93	273 98	275 47	275 45	276 04	275 90	276 55	276 64
1986	276 97	277 19	276 77	277 63	277 00	277 35	277 33	277 59	278 55	278 23	278 02	278 25
1987	279 41	279 96	280 26	281 55	281 67	281 99	282 98	283 87	283 36	283 06	282 20	282 28
1988	282 05	282 85	282 96	282 22	284 50	284 98	285 85	286 46	286 78	286 86	286 67	287 71
1989	288 80	290 09	290 77	292 73	292 73							

Base 1974-1975
Basis 1974-1975

1976	110 50	110 88	111 58	112 61	113 43	113 61	116 30	116 47	116 47	116 42	116 72	117 16
1977	119 01	119 91	119 80	120 45	121 66	122 42	122 79	123 18	124 05	124 31	124 76	125 25
1978	125 88	126 38	126 70	126 80	126 97	126 98	127 68	128 26	128 82	129 12	129 52	130 09
1979	130 86	131 29	131 37	131 68	132 04	132 73	133 83	134 46	134 74	135 69	136 26	136 77
1980	138 68	139 73	139 99	140 16	140 57	140 91	142 56	142 94	143 82	145 16	146 64	147 09
1981	148 34	149 66	150 62	150 54	150 43	151 26	153 72	154 46	155 90	156 50	158 06	159 07
1982	160 59	160 97	161 25	163 22	164 68	166 16	167 37	168 39	170 48	171 87	172 06	171 95
1983	174 05	175 02	175 65	176 21	177 13	178 28	179 99	181 70	182 97	183 00	183 92	184 26
1984	185 98	187 38	188 17	189 42	189 83	190 36	191 39	192 14	192 71	193 61	193 68	194 12
1985	195 36	197 38	198 96	199 75	199 95	199 98	201 07	201 07	201 49	201 39	201 86	201 92
1986	202 17	202 33	202 02	202 65	202 19	202 45	202 43	202 62	203 33	203 09	202 94	203 11
1987	203 96	204 36	204 57	204 57	205 60	205 83	206 56	207 21	206 84	206 62	205 99	206 05
1988	205 88	206 47	206 54	207 47	207 66	208 02	208 65	209 10	209 33	209 39	209 25	210 01
1989	210 81	211 75	212 24	213 67	213 87							

Annees — Jaren	Janv. — Jan.	Févr. — Feb.	Mars — Maart	Avril — April	Mai — Mei	Juin — Juni	Juillet — Juli	Août — Aug.	Sept. — Sept.	Oct. — Okt.	Nov. — Nov.	Déc. — Dec.
----------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	-----------------	-------------------	----------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Base 1981

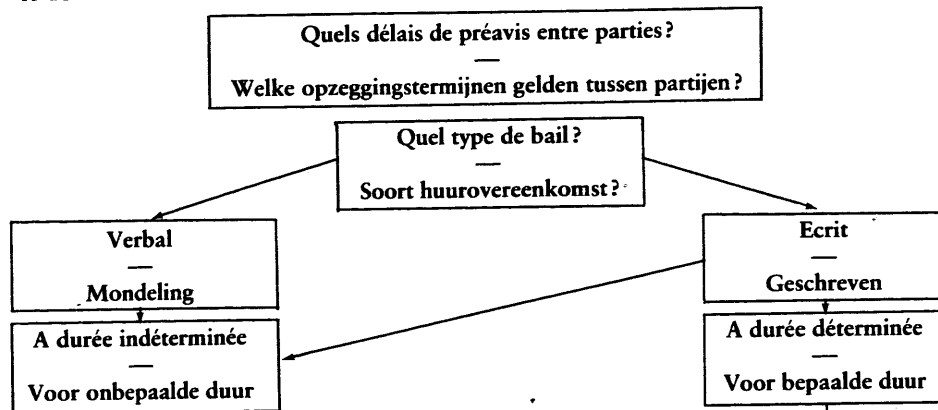
Basis 1981

1982		104 27	104 52	104 70	105 98	106 93	107 88	108 67	109 34	110 69	111 60	111 72	111 65
1983		113 01	113 64	114 05	114 41	115 01	115 76	116 87	117 98	118 80	118 82	119 42	119 64
1984		120 76	121 67	122 18	122 99	123 26	123 60	124 27	124 76	125 13	125 71	125 76	126 04
1985		126 85	128 16	129 19	129 70	129 83	129 85	130 56	130 56	130 83	130 76	131 07	131 11
1986		131 27	131 37	131 17	131 58	131 28	131 45	131 44	131 56	132 02	131 87	131 77	131 88
1987		132 43	132 69	132 83	133 44	133 50	133 65	134 12	134 54	134 30	134 16	133 75	133 79
1988		133 68	134 06	134 11	134 71	134 84	135 07	135 48	135 77	135 92	135 96	135 87	136 36

ANNEXE 2

POUR LA LOCATION D'HABITATION OCCUPEE
A TITRE PRINCIPAL

BIJLAGE 2

DE HUUR VAN EEN WONING DIE DE HUURDER
TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS DIENST

Préavis venant — Opzegging

- du locataire adressé au bailleur: 3 mois minimum. — *gedaan door de verhuurder en gericht tot de huurder: ten minste 3 maanden*
- du bailleur adressé au locataire (preneur). — *gedaan door de huurder en gericht tot de verhuurder*
 - 1 mois si motif grave (faute du locataire). — *1 maand indien er een gewichtige reden is (schuld van de huurder)*
 - 3 mois si pour occupation personnelle de tout ou partie de l'immeuble. — *3 maanden in het geval van een persoonlijke bewoning van het volledige onroerende goed of van een gedeelte ervan*
 - 6 mois si pour effectuer travaux importants. — *6 maanden wanneer er belangrijke werken dienen uitgevoerd te worden*
- N.B. — le délai est suspendu durant les instances judiciaires. — *de termijn wordt opgeschort tijdens gerechtelijke behandeling*
- délai plus long possible par accord entre les parties. — *een langere termijn is mogelijk mits er tussen partijen een akkoord bestaat*

Prorogation possible à demander au juge de paix: — *Aan de vrederechter kan een mogelijke verlenging gevraagd worden:*

- de 6 mois à 3 ans pour raisons sociales particulières. — *van 6 maanden tot 3 jaar wegens bijzondere sociale redenen*
 - droit de demander prorogation renforcée de 3 ans. — *van 3 jaar*
 - si âgé de 70 ans + 10 ans résidence. — *indien de aanvrager ten minste 70 jaar oud is en reeds 10 jaar in de woning verblijft*
 - si handicapé. — *indien het om een gehandicapte gaat*
- (le loyer peut néanmoins être augmenté dans les conditions prévues par la loi). — *(de huur kan echter verhoogd worden onder de voorwaarden bepaald door de wet)*

Donc:

- plus de préavis de 6 mois possible, sans motif ou si nouveau propriétaire
- plus de référence, en matière de logement, à « l'usage des lieux » quant à la durée du préavis
- plus d'expulsion possible si demande par le bailleur d'un loyer plus élevé non justifié par soit une contrepartie due à son intervention, soit une clause d'indexation

— la législation reste spécifique notamment pour les logements sociaux, les maisons de repos, les logements militaires.

Concerne notamment: — *Betreft:*

- chambres meublées. — *gemeubileerde kamers*
- secondes résidences. — *tweede verblijfplaatsen*
- locations non résidentielles. — *niet residentiële huur*
 - minimum 1 mois par bailleur ou locataire si durée du bail de moins d'un an. — *ten minste 1 maand zowel voor de huurder als de verhuurder indien de huurtijd minder dan een jaar bedraagt*
 - 3 mois si plus d'un an. — *3 maanden indien de huurtijd meer dan een jaar bedraagt*
 - si pas de préavis donné, et maintien dans les lieux, tacite reconduction du bail pour la même durée. — *indien er geen opzegging wordt gedaan en de huurder het goed blijft bewonen is er stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst voor dezelfde huurtijd.*

Dus:

- een opzeggingstermijn van 6 maanden is niet meer mogelijk wanneer er geen reden is of wanneer er een nieuwe eigenaar komt
- wat de duur van de opzeggingstermijn betreft, wordt er niet meer verwezen naar het gebruik van de woning
- uitzetting niet langer mogelijk indien de door de verhuurder gevraagde hogere huurprijs niet gecompenseerd wordt door de eigenaar of gerechtvaardigd wordt door een indexeringsbeding
- de wetgeving blijft specifiek voor de sociale woningen, de rusthuizen en de militaire huisvesting.