

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

17 JULI 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER UYTTENDAELE

Artikel 1

1) In artikel 1711, de derde regel aanvullen met wat volgt :

« uitgezonderd vakantiewoningen en bemeubelde kamers voor studenten en dergelijke ».

2) In hetzelfde artikel 1711, de achtste regel aanvullen met wat volgt :

« zoals bepaald in de artikels 1 en 2 van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling III van dit Wetboek ».

3) In hetzelfde artikel 1711, de laatste drie regels vervangen door wat volgt :

« Onder veepacht het verstrekken van vee zoals bepaald in artikel 1800 van dit Wetboek. »

VERANTWOORDING

1. Gezien de vele bepalingen van dwingend recht in dit ontwerp lijkt het nuttig bedoelde huren bij voorbaat uit de bepaling van « woonhuur » te lichten.

2. Deze toevoeging is nodig om de bepaling van pacht in overeenstemming te brengen met de vigerende wetgeving over de pacht.

3. Alhoewel de tekst van het ontwerp overgenomen werd uit de oorspronkelijke tekst van het Burgerlijk Wetboek, blijkt de in het ontwerp voorgestelde bepaling de « ijzeren » veepacht niet te omvatten. Daarom wordt een nieuwe tekst voorgesteld.

Zie :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N°s 2 tot 6 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

17 JUILLET 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. UYTTENDAELE

Article 1

1) A l'article 1711, compléter la 4^e ligne par ce qui suit :

« à l'exception des habitations de vacances et des chambres meublées pour étudiants et autres ».

2) Au même article 1711, compléter la 8^e ligne par ce qui suit :

« tels qu'ils sont définis aux articles 1 et 2 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du présent Code ».

3) Au même article 1711, remplacer les deux dernières lignes par ce qui suit :

« Bail à cheptel, la fourniture d'un fonds de bétail tel qu'il est défini à l'article 1800 du présent Code. »

JUSTIFICATION

1. Etant donné les nombreuses dispositions de droit impératif qui figurent dans ce projet, il semble utile de disjoindre à l'avance les baux en question de la définition du « bail à loyer ».

2. Cette addition est nécessaire afin de mettre la définition du bail à ferme en concordance avec la législation en vigueur à ce sujet.

3. Bien que le texte du projet ait été repris au texte original du Code civil, la définition proposée dans le projet ne paraît pas inclure le bail à cheptel « contraignant ». C'est pourquoi nous présentons un nouveau texte.

Voir :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Projet de loi.

— Nos 2 à 6 : Amendements.

Art. 3

1) In artikel 1715, de woorden « is het bewijs ervan toegelaten overeenkomstig Boek III, Titel III, Hoofdstuk VI van dit Wetboek, » vervangen door wat volgt :

« kan het bewijs door getuigen slechts worden toegelaten wanneer er begin van schriftelijk bewijs bestaat ».

VERANTWOORDING

Het amendement is praktisch. De tekst van het ontwerp is hoopgevend, maar houdt uiteindelijk niets in

2) Artikel 1717 weglaten.

VERANTWOORDING

Eenzijds is dit artikel overbodig, anderzijds niet praktisch wegens het ontbreken van enige sanctie.

3) A. In artikel 1718, § 1, na het eerste lid, invoegen wat volgt :

« Het laten inwonen van afstammelingen en familieleden in opgaande lijn is geen onderhuur en is altijd toegelaten ».

De verhuurder kan zich niet verzetten tegen onderhuur wanneer gelijktijdig volgende drie voorwaarden zijn vervuld :

- a) de huurder blijft het verhuurde goed zelf bewonen;*
- b) het verhuurde goed is geschikt voor de geplande onderhuur;*
- c) de huurder wordt door de onderhuur niet verrijkt. »*

B. In het tweede lid van hetzelfde artikel 1718, § 1, de woorden « De huurder moet » vervangen door de woorden « In elk geval moet de huurder... ».

C. In fine van hetzelfde tweede lid, het woord « ingaat » vervangen door de woorden « zou ingaan en de voorwaarden van overname of onderhuur ».

D. In hetzelfde artikel 1718, § 1, in het derde lid, op de eerste regel, het woord « zestig » vervangen door het woord « dertig ».

E. In het vierde lid van hetzelfde artikel 1718, § 1, de woorden « De rechter » vervangen door de woorden « De vrederechter », na de woorden « toestemming voor » de woorden « de overname of de onderhuur van » invoegen en vóór het woord « nadeel » het woord « wezenlijk » invoegen.

F. Het vijfde lid van hetzelfde artikel 1718, § 1, vervangen door wat volgt :

« De huurder kan de huur verbreken mits, uiterlijk drie maanden na de weigering van de overname of de onderhuur door de vrederechter, het gehuurde goed ter vrije beschikking van de verhuurder te stellen op voorwaarde dat hij bij ter post aangetekende brief de verhuurder van deze verbreking op de hoogte punt brengt binnen de dertig dagen na het tussengekomen vonnis van de vrederechter. »

G. In het laatste lid, op de voorlaatste regel, van hetzelfde artikel 1718, § 1, de woorden « slechts toegestaan » vervangen door de woorden « altijd toegestaan ».

Art. 3

1) A l'article 1715, remplacer les mots « la preuve en sera reçue conformément au livre III, titre III, chapitre VI du présent Code » par ce qui suit :

« la preuve par témoins ne peut être reçue que s'il existe un début de preuve écrite ».

JUSTIFICATION

L'amendement a une portée pratique. Le texte du projet est encourageant, mais ne contient finalement rien de concret.

2) Supprimer l'article 1717.

JUSTIFICATION

D'une part, cet article est superflu, d'autre part, il n'est pas pratique, puisqu'aucune sanction n'est prévue.

3) A. A l'article 1718, § 1^{er}, après le premier alinéa, insérer ce qui suit :

« Accueillir sous son toit des descendants et des parents en ligne ascendante ne constitue pas une sous-location et est toujours autorisé ».

Le bailleur ne peut s'opposer à la sous-location lorsque sont simultanément remplies les trois conditions suivantes :

- a) le preneur continue d'occuper lui-même le bien loué;*
- b) le bien loué est propre à la sous-location envisagée;*
- c) la sous-location n'enrichit pas le preneur. »*

B. Au deuxième alinéa du même article 1718, § 1^{er}, remplacer les mots « Le preneur doit » par les mots « Le preneur doit en tous cas ».

C. In fine du même deuxième alinéa, remplacer les mots « prend cours » par les mots « prendrait cours, et les conditions de cession ou de sous-location ».

D. Au même article 1718, § 1^{er}, troisième alinéa, première ligne, remplacer le mot « soixante » par le mot « trente ».

E. Au quatrième alinéa du même article 1718, § 1^{er}, remplacer les mots « Le juge » par les mots « Le juge de paix », après les mots « l'autorisation », insérer les mots « de cession ou de sous-location » et après le mot « préjudice », ajouter le mot « essentiel ».

F. Remplacer le cinquième alinéa du même article 1718, § 1^{er}, par ce qui suit :

« Le preneur peut casser le bail, à condition que, trois mois au plus tard après le refus de cession ou de sous-location par le juge de paix, il mette le bien loué à la libre disposition du bailleur, à condition d'avertir celui-ci, par lettre recommandée, de la rupture du bail dans les trente jours consécutifs au jugement prononcé par le juge de paix. »

G. Au dernier alinéa, antépénultième ligne, du même article 1718, § 1^{er}, remplacer les mots « n'est toutefois permise » par les mots « est toujours permise ».

4) A. In artikel 1721, het tweede lid, aanvullen met wat volgt :

« overmaken indien hij daarover beschikt. Deze kennisgeving gebeurt bij ter post aangetekende brief. »

B. In het derde lid van hetzelfde artikel 1721, het woord « zestig » vervangen door het woord « dertig » en na de woorden « akkoord verklaard » de woorden « of de huurder binnen de veertien dagen van zijn akkoordverklaring niet de nodige schikkingen heeft getroffen om deze herstellingen uit te voeren » invoegen.

5) In artikel 1723, het woord « ontbonden » vervangen door het woord « verbroken » en het woord « ontbinding » vervangen door het woord « verbreking ».

6) In artikel 1725, het laatste lid vervangen door wat volgt :

« Indien de herstellingen van die aard zijn dat daardoor de huisvesting van de huurder en zijn gezin onmogelijk wordt, kan de huurder de huur doen verbreken. »

7) In artikel 1729 :

a) in de eerste zin het woord « twee » vervangen door het woord « volgende »;

b) vóór het laatste lid, het nummer « 3^o » invoegen.

c) hetzelfde lid aanvullen met wat volgt :

« Bij gebreke dit te doen, kan dit geen gevolgen hebben lastens de verhuurder. »

8) A. In artikel 1730, § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De huurprijs blijft in beginsel onveranderlijk. Hij kan alleen aangepast worden aan de levensduurte. Deze aanpassing is slechts éénmaal per jaar toegelaten en wel telkens op 1 februari. Ze geschiedt in functie van het indexcijfer der consumptieprijzen. »

B. In hetzelfde artikel 1730, § 1, tweede lid, het woord « nieuwe » vervangen door het woord « aangepaste ».

C. In hetzelfde artikel 1730, § 1, tweede lid, de woorden « nieuwe indexcijfer » vervangen door de woorden « indexcijfer over de voorgaande maand december ».

D. In hetzelfde artikel 1730, § 1, derde lid :

1) vóór het woord « uitdrukkelijk » het woord « gebeurlijk » invoegen;

2) vóór het woord « huurovereenkomsten » het woord « schriftelijke » invoegen.

E. In hetzelfde artikel 1730, § 1, het vierde lid weglaten.

F. In hetzelfde artikel 1730, § 2 :

1) het woord « vigerende » vervangen door het woord « lopende »;

2) de woorden « verjaardag van de in de eerste paragraaf bedoelde ingetotstelling en » vervangen door de woorden « eerste februari ».

G. In hetzelfde artikel 1730, § 3 :

1) het woord « facultatief » vervangen door de woorden « niet verplicht »;

2) de laatste zin weglaten.

4) A. A l'article 1721, deuxième alinéa, in fine, remplacer les mots « et le devis y afférent » par les mots « et lui transmettre le devis y afférent s'il en dispose. Cette notification se fait par lettre recommandée ».

B. Au troisième alinéa du même article 1721, remplacer le mot « soixante » par le mot « trente », et après le mot « accord », insérer les mots « ou si, dans les quinze jours après son accord, le preneur n'a pas pris les dispositions nécessaires pour faire exécuter ces réparations ».

5) A l'article 1723, remplacer le mot « résilié » par le mot « cassé » et le mot « résiliation » par le mot « rupture ».

6) A l'article 1725, remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent impossible le logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire casser le bail. »

7) A l'article 1729 :

a) dans la première phrase, remplacer les mots « de deux obligations principales » par les mots « des obligations principales suivantes »;

b) avant le dernier alinéa insérer le numéro « 3^o »;

c) compléter le même dernier alinéa par ce qui suit :

« A défaut de ce faire, aucune conséquence ne peut être mise à charge du bailleur. »

8) A. A l'article 1730, § 1^{er}, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Le prix du bail reste en principe immuable. Il peut uniquement être adapté au coût de la vie. Cette adaptation n'est autorisée qu'une fois l'an, chaque année le 1^{er} février. Elle s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation. »

B. Au même article 1730, § 1^{er}, deuxième alinéa, remplacer les mots « nouveau prix » par les mots « prix adapté ».

C. Au même article 1730, § 1^{er}, deuxième alinéa, remplacer les mots « le nouvel indice » par les mots « l'indice du mois de décembre précédent ».

D. Au même article 1730, § 1^{er}, troisième alinéa :

1) avant le mot « expressément », insérer le mot « éventuellement »;

2) après le mot « bail » ajouter le mot « écrit ».

E. Au même article 1730, § 1^{er}, supprimer le quatrième alinéa.

F. Au même article 1730, § 2 :

1) remplacer, dans le texte néerlandais, le mot « vigerende » par le mot « lopende »;

2) remplacer les mots « prochain jour anniversaire de la mise en jouissance visée au § 1^{er} et » par les mots « premier février ».

G. Au même article 1730, § 3 :

1) remplacer les mots « est facultative » par les mots « n'est pas obligatoire »;

2) supprimer la dernière phrase.

H. Hetzelfde artikel 1730, § 4, eerste lid vervangen door wat volgt :

« Alle andere wijzigingen van de huurprijs zijn verboden, behalve de wijzigingen welke tussen de verhuurder en de huurder worden overeengekomen en voor zover ze gewettigd zijn ofwel door een tegenprestatie, ofwel door sociale overwegingen ofwel door een ernstige reden. »

I. In hetzelfde artikel 1730, § 4, tweede lid, de woorden « de tussen partijen bedongen aanpassing » vervangen door de woorden « deze wijziging ».

J. Hetzelfde artikel 1730, § 5, vervangen door wat volgt :

« § 5. Wanneer de economische omstandigheden van die aard zijn de toepassing van de formule, in § 1 van dit artikel voorzien, een te zware en onverantwoorde verhoging van de huurprijzen zou meebrengen, kan de Koning bij een in Ministerraad overwogen besluit het bedrag vaststellen waarmee de huurprijs, in afwijking van § 1 van dit artikel, zal mogen verhoogd worden op de eerste februari volgende op dit besluit. »

9) In artikel 1731, de tweede zin van het eerste lid vervangen door wat volgt « Zo is ondermeer de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder. » en in de laatste zin van het laatste lid de woorden « zij worden gestaafd » vervangen door de woorden « de bewijsstukken worden voorgelegd ».

10) Het laatste lid van artikel 1732 weglaten.

VERANTWOORDING

Uit de twee voorgaande leden van dit artikel blijkt al de onmogelijkheid meer dan twaalf maanden na het einde van de huurovereenkomst de terugbetaling te vorderen.

11) In fine van artikel 1733, het woord « ontbinden » vervangen door het woord « verbreken ».

12) In artikel 1734, tweede lid, vóór de tweede zin, de woorden « Indien dit niet is gebeurd of » invoegen.

13) In artikel 1735 :

1) het eerste lid aanvullen met de woorden « behoudens tegenbewijs, dat door alle middeelen kan worden geleverd. »

2) het voorlaatste lid weglaten;

3) in het laatste lid de woorden « eerste lid » vervangen door de woorden « tweede lid van dit artikel ».

14) In artikel 1737, laatste lid, de woorden « een ander dan hetgeen hij huurt » vervangen door de woorden « of van een niet door hem alleen gehuurd deel van het onroerend goed waarin hij huurt ».

15) Artikel 1742 aanvullen met wat volgt :

« tenware de verhuurder zonder protest twee huurbetalingen heeft ontvangen nadat de opzeggingstermijn is verstreken. Dit protest blijkt uit een bij de post aangetekende brief. »

16) In artikel 1744, op de laatste regel, het woord « en » vervangen door het woord « of ».

17) Artikel 1745 aanvullen met wat volgt :

« indien deze een inwonend gezinslid nalaat. »

H. Au même article 1730, remplacer le § 4, premier alinéa, par ce qui suit :

« Toutes les autres adaptations du loyer sont interdites, sauf celles qui sont convenues entre le bailleur et le preneur dans la mesure où elles sont justifiées soit par une contrepartie, soit par des considérations sociales, soit par des motifs sérieux. »

I. Au même article 1730, § 4, deuxième alinéa, remplacer les mots « l'adaptation qui avait été convenue entre les parties » par les mots « cette adaptation ».

J. Au même article 1730, remplacer le § 5, par ce qui suit :

« § 5 Lorsque les circonstances économiques sont d'une nature telle que l'application de la formule prévue au § 1 de cet article entraînerait une augmentation trop forte et injustifiée des loyers, le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, fixer le taux de l'augmentation qui, par dérogation au § 1 du présent article, pourra être appliquée au loyer au 1^{er} février suivant ledit arrêté. »

9) A l'article 1731, remplacer la deuxième phrase du premier alinéa par ce qui suit « Ainsi le précompte immobilier notamment est-il à charge du bailleur. » et, à la dernière phrase du dernier alinéa, remplacer les mots « ils doivent être justifiées » par les mots « les pièces justificatives doivent être présentées ».

10) Supprimer le dernier alinéa de l'article 1732.

JUSTIFICATION

L'impossibilité d'exiger le remboursement plus de douze mois après la fin du bail ressort déjà des deux alinéas précédents de cet article.

11) In fine de l'article 1733, remplacer le mot « résilier » par le mot « rompre ».

12) A l'article 1734, deuxième alinéa, insérer avant la deuxième phrase les mots « Si cela n'a pas été fait ou ... ».

13) A l'article 1735 :

1) compléter le premier alinéa par les mots « sauf preuve contraire pouvant être apportée par toutes voies de droit »;

2) supprimer l'avant-dernier alinéa;

3) au dernier alinéa, remplacer les mots « à l'alinéa 1^{er} » par les mots « au deuxième alinéa du présent article ».

14) A l'article 1737, dernier alinéa, remplacer les mots « par une autre partie de l'immeuble que celle qu'il a prise en location » par les mots « ou par une partie de l'immeuble dont il n'est pas seul locataire ».

15) Compléter l'article 1742 par ce qui suit :

« à moins que le bailleur ait perçu sans protestation deux termes de loyer après l'expiration du délai de préavis. Cette protestation est formée par lettre recommandée à la poste. »

16) Dans le texte néerlandais de l'article 1744, à la dernière ligne, remplacer le mot « en » par le mot « of ».

17) Compléter l'article 1745 par ce qui suit :

« si celui-ci laisse un membre de la famille habitant sous son toit. »

18) In fine van artikel 1746, de woorden « indien het een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening betreft » weglaten.

19) Artikel 1747 wordt vervangen door wat volgt :

« Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de huurder niet uit het gehuurde goed worden gezet tenzij in de gevallen en op de wijze voorzien in de artikels 1768, § 1 en § 2, en 1772. »

20) Artikel 1753 vervangen door wat volgt :

« De verhuurder is gehouden de huurder minstens drie maanden van tevoren bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot te verwittigen dat hij van plan is het verhuurde goed te verkopen. Bij gebreke dit te doen, is de verhuurder gehouden een schadeloosstelling te betalen aan de huurder van drie maanden huishuur boven de verhuiskosten ingeval de koper opzeg geeft op grond van artikel 1772. »

21) In artikel 1754, de woorden « bevoegdheid om de huurder uit het gehuurde goed te zetten » vervangen door de woorden « mogelijkheden geboden door de artikels 1768, § 1 en 1772 om de huur op te zeggen ».

22) In artikel 1755, §§ 1, 2, 3 en 4, telkens het artikel 1741 bij vernoemen.

23) De artikelen 1748 tot en met 1752 weggelaten.

24) Artikel 1756 vervangen door wat volgt :

« Zijn van rechtswege nietig de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de bepalingen van deze afdeling wanneer het gaat om huurcontracten over woningen waarvan het kadastraal inkomen, bij het aangaan van de huur, ten hoogste gelijk is aan het kadastraal inkomen van de hoogst gekwoteerde woning van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of van een door haar erkende vennootschap, in het gerechtelijk arrondissement waarin de verhuurder woning gelegen is, behalve wanneer deze afwijkingen in het voordeel van de huurder zijn.

Huurcontracten over woningen met een hoger kadastraal inkomen dan in het eerste lid van dit artikel bepaald, en huurcontracten over woningen, ongeacht hun kadastraal inkomen, die, bij het aangaan van de huur, zullen dienen als tweede of meerdere verblijfplaats van de huurder, kunnen afwijken van de bepalingen van deze afdeling, behalve van artikel 1730, § 1. Afwijkingen op dit artikel zullen als niet geschreven worden aangezien.

De toegelaten afwijkingen op de bepalingen van deze afdeling kunnen alleen bij geschrift geschieden. »

Art. 4

1) Artikel 1757bis vervangen door wat volgt :

« Wanneer de huurder een deel huurt van een goed waarin ook de verhuurder of diens gezin woont, en van welk goed ten hoogste vier gedeelten verhuurbaar zijn, mag hij niet onderverhuren noch de huur overdragen zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. »

2) In fine van artikel 1759, de woorden « het gebruik van het beslag » vervangen door de woorden « het ogenblik van het gebeurlijk beslag ».

18) In fine de l'article 1746, supprimer les mots « si le bail a été fait par acte authentique ou à une date certaine ».

19) Remplacer l'article 1747 par ce qui suit :

« Si le bailleur vend la chose louée, le preneur ne peut être expulsé, sauf dans les cas et de la manière prévus aux articles 1768, § 1 et § 2, et 1772. »

20) Remplacer l'article 1753 par ce qui suit :

« Le bailleur qui a l'intention de vendre la chose louée est tenu d'avertir le locataire au moins trois mois d'avance par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. A défaut, le bailleur est tenu de payer au preneur des dommages et intérêts d'un montant égal à trois mois de loyer en plus des frais de déménagement si l'acquéreur donne le congé sur base de l'article 1772. »

21) A l'article 1754, remplacer les mots « la faculté d'expulser le preneur » par les mots « des possibilités de résiliation du bail prévues aux articles 1768, § 1, et 1772. »

22) A l'article 1755, aux §§ 1, 2, 3 et 4, mentionner chaque fois l'article 1741.

23) Supprimer les articles 1748 à 1752.

24) Remplacer l'article 1756 par ce qui suit :

« Sont nulles de plein droit, sauf lorsque les dérogations sont favorables au preneur, les dispositions contractuelles contraires aux dispositions de la présente section, qui seraient incluses dans des baux à loyer relatifs à des habitations dont le revenu cadastral au moment de la conclusion du bail est au maximum égal au revenu cadastral de l'habitation la mieux cotée de la Société nationale du Logement ou d'une société agréée par elle, dans l'arrondissement judiciaire du lieu de l'habitation donnée en location.

Les baux à loyer relatifs à des habitations ayant un revenu cadastral supérieur à celui qui est prévu au premier alinéa du présent article, et les baux à loyer relatifs à des habitations qui, au moment de la conclusion du bail et abstraction faite de leur revenu cadastral, sont destinées à servir de résidence secondaire au preneur, peuvent déroger aux dispositions de la présente section, sauf à celles de l'article 1730, § 1. Les dérogations à cet article seront considérées comme non existantes.

Les dérogations autorisées aux dispositions de la présente section ne pourront être prévues que par écrit. »

Art. 4

1) Remplacer l'article 1757bis par ce qui suit :

« Lorsque le preneur prend en location une partie du bien dans lequel habite également le bailleur ou sa famille, bien dont au plus quatre parties peuvent être louées, il ne peut sous-louer ni céder le bail sans l'accord écrit préalable du bailleur. »

2) In fine de l'article 1759, remplacer les mots « au moment de la saisie » par les mots « au moment de la saisie éventuelle ».

3) In artikel 1760 :

a) in het eerste lid, het woord « garantie » vervangen door het woord « waarborg »;

b) de laatste zin van hetzelfde eerste lid vervangen door wat volgt :

« De waarborg kan alleen mits schriftelijke overeenkomst worden bepaald. »;

c) het tweede en derde lid vervangen door wat volgt :

« De waarborg wordt geacht een jaarlijkse interest op te brengen van vier ten honderd ten voordele van de huurder. Deze interest wordt verrekend op de laatste maand van elk jaar huur. »

4) In artikel 1762 :

a) Op de negende regel, het woord « sekreten » vervangen door het woord « W. C.'s ».

b) In fine, toevoegen wat volgt :

« — herstellingen aan de antennes zo deze aan de verhuurder toebehoren. »

5) In artikel 1764 :

a) in het eerste lid, op de voorlaatste regel, het woord « salubriteit » vervangen door het woord « gezondheid »;

b) in het vierde lid, de woorden « doet de huurder die in zijn voornemen volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden, » vervangen door de woorden « kan de huurder, die in zijn voornemen volhardt, de zaak voor de vrederechter brengen op verzoekschrift dat hij neerlegt binnen de dertig dagen na de datum van het verzet van de verhuurder. »

c) in het vijfde lid, de laatste drie regels vervangen door wat volgt :

« kan de onderhuurder die in zijn voornemen volhardt, de hoofdhuurder en de eigenaar voor de vrederechter brengen bij verzoekschrift dat hij neerlegt binnen de dertig dagen van het verzet van de verhuurder of van de hoofdhuurder. »

d) na het vijfde lid, een nieuw lid invoegen, luidend als volgt :

« Verbouwingswerken waarvan de kosten meer bedragen dan twee jaren huur mogen alleen mits schriftelijke toestemming van de eigenaar worden uitgevoerd. »

e) in het laatste lid, het woord « daarheen » vervangen door het woord « daartoe ».

6) In artikel 1766 :

a) in het eerste lid, op de achtste en de negende regel, de woorden « en het arbeidsloon » vervangen door de woorden « en de gepresteerde arbeid »;

b) hetzelfde eerste lid aanvullen met wat volgt :

« Bij gebreke aan akkoord omtrent deze meerwaarde wordt deze door de vrederechter bepaald op verzoek van één der partijen. »;

3) A l'article 1760 :

a) au premier alinéa, dans le texte néerlandais, le mot « garantie » est remplacé par le mot « waarborg »;

b) remplacer la dernière phrase du même premier alinéa par ce qui suit :

« La garantie ne peut être fixée que par un accord écrit. »;

c) remplacer les premier et troisième alinéas par ce qui suit :

« La garantie est censée produire un intérêt annuel de quatre pour cent en faveur du preneur. Ces intérêts sont imputés sur le dernier mois de chaque année de location. »

4) A l'article 1762 :

a) aux neuvième et dixième lignes, remplacer les mots « fosses d'aisances » par « W. C. ».

b) in fine, ajouter ce qui suit :

« les réparations aux antennes si celles-ci appartiennent au bailleur. »;

5) A l'article 1764 :

a) au premier alinéa, à l'avant-dernière ligne du texte néerlandais, remplacer le mot « gezondheid » par le mot « salubriteit ».

b) au quatrième alinéa, remplacer les mots « le locataire qui persévère dans son intention, le fait citer dans les trente jours » par les mots « le locataire qui persévère dans son intention, peut porter l'affaire devant le juge de paix, sur requête qu'il introduit dans les trente jours qui suivent la date de l'opposition du bailleur. »;

c) au cinquième alinéa, remplacer les trois dernières lignes par ce qui suit :

« le sous-locataire qui persévère dans son intention, peut citer le locataire principal et le bailleur devant le juge de paix par une requête qu'il introduit dans les trente jours qui suivent la date de l'opposition du bailleur ou du locataire principal. »

d) après le cinquième alinéa, ajouter un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Les transformations dont le coût est supérieur à deux années de loyer ne peuvent être exécutées que du consentement écrit du propriétaire. »

e) au dernier alinéa du texte néerlandais, remplacer le mot « daarheen » par le mot « daartoe ».

6) A l'article 1766 :

a) au premier alinéa, à la septième ligne, remplacer les mots « et du coût de la main-d'œuvre » par les mots « et du travail effectué »;

b) compléter le même premier alinéa par ce qui suit :

« A défaut d'accord sur cette plus-value, celle-ci sera déterminée par le juge de paix à la demande d'une des parties. »

c) in het tweede lid, op de eerste en tweede regel, de woorden « ondernomen verbouwingen » vervangen door de woorden « uitgevoerde verbouwingswerken » en op de vierde en vijfde regel de woorden « onverminderd schadevergoeding, zo daartoe op grond bestaat » vervangen door de woorden « en heeft hij recht op schadevergoeding indien daartoe redenen zijn ».

7) Artikel 1767 weglaten.

8) In artikel 1768 :

A. In § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De huur van een gemeubelde of ongemeubele woning wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, tenzij schriftelijk en voorafgaandelijk ten voordele van de verhuurder wordt overeengekomen dat deze eerder mag opzegging geven voor eigen privaats gebruik. »

B. Dezelfde § 1 aanvullen met wat volgt :

« Bij mondelingen huren wordt het begin van de huur in geval van betwisting bewezen door het kwijtschrift van de eerste huurbetaling, of bij gebreke daaraan door de datum van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister op het adres van het gehuurde goed. »

C. In § 2, na het eerste lid, invoegen wat volgt :

« Bij het einde van het derde en van het zesde jaar van de huur kan de verhuurder alleen opzeggen ten einde in het verhuurde goed zelf te komen wonen of dit te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in opgaande lijn.

In dit geval zal hij dit voornemen moeten uitvoeren gedurende een periode van twee volle jaren die een aanvang nemen uiterlijk binnen de twee maanden nadat het verhuurde goed ingevolge deze opzegging is vrij gekomen. Bij gebreke aan deze voorwaarde te voldoen, zal hij aan de huurder een schadevergoeding moeten betalen die minstens twee jaar huishuur bedraagt en in geval van betwisting door de vrederechter wordt bepaald op verzoekschrift, ingediend door één der partijen. »

D. In dezelfde § 2, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« In geval van onderverhuur wordt, gelijktijdig met de opzegging, daarvan een afschrift gezonden bij ter post aangezekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, al naar het geval, aan de hoofdhuurder of de onderhuurder. Wanneer dit niet geschiedt, heeft de opzegging geen enkel gevolg tegenover de partij aan wie het afschrift niet in de voorgescreven vorm en tijd werd betekend. »

E. In § 3 :

1) na het woord « overmacht » de woorden « of wegens het overlijden van de echtgenoot » invoegen.

2) de eerste zin aanvullen met wat volgt :

« mits hij de opzegging in voormelde vorm doet geschieden binnen de maand nadat hij in één der gemelde voorwaarden verkeert. »

3) de laatste zin vervangen door wat volgt :

« Hij moet bovendien een opzeggingstermijn in acht nemen van drie maanden en in de opzegging de reden van de verbreking vermelden. »

c) au deuxième alinéa, aux première et deuxième lignes, remplacer les mots « transformations entreprises » par les mots « travaux de transformation exécutés » et aux quatrième et cinquième lignes, les mots « sans préjudice des dommages-intérêts s'il y a lieu » par les mots « et il a droit à des dommages-intérêts s'il y a lieu. »

7) Supprimer l'article 1767.

8) A l'article 1768 :

A. Au § 1, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Le bail d'un logement meublé ou non meublé est fait pour une durée de neuf ans, à moins qu'il ne soit convenu préalablement et par écrit, au bénéfice du bailleur, que celui-ci pourra donner un préavis avant l'échéance pour utilisation personnelle privée. »

B. Compléter le même § 1, par ce qui suit :

« En cas de bail oral, le début du bail est, en cas de contestation, prouvé par la quittance du premier paiement du loyer, ou à son défaut, par la date d'inscription du preneur dans les registres de la population à l'adresse du bien pris en location. »

C. Au § 2, après le premier alinéa, insérer ce qui suit :

« A la fin de la troisième et de la sixième année du bail, le bailleur ne peut résilier le bail que pour venir habiter lui-même dans le bien donné en location ou pour le faire habiter par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses parents en ligne ascendante.

Dans ce cas, il devra mettre ses projets à exécution pendant la période de deux ans qui commence au plus tard dans les deux mois qui suivent la date à laquelle le bien donné en location a été libéré suite à cette résiliation. A défaut de satisfaire à cette condition, il devra payer au preneur des dommages-intérêts dont le montant sera au moins égal à deux ans de loyer et, en cas de contestation, déterminé par le juge de paix sur requête introduite par l'une des parties. »

D. Au même § 2, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« En cas de sous-location, il est envoyé en même temps que le préavis, une copie de celui-ci par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice au locataire principal ou au sous-locataire selon le cas. Si cela n'a pas été fait, la résiliation n'a aucune suite vis-à-vis de la partie à laquelle la copie n'a pas été signifiée dans les formes et les délais prescrits. »

E. § 3 :

1) après le mot « force majeure », insérer les mots « ou suite au décès du conjoint ».

2) compléter la première phrase comme suit :

« à condition qu'il procède à la résiliation dans les formes prévues dans le mois qui suit la date à laquelle il est trouvé dans l'une des conditions prévues. »

3) remplacer la dernière phrase par ce qui suit :

« Il doit de plus respecter un délai de préavis de trois mois et mentionner les motifs de résiliation dans la notification du préavis. »

9) In artikel 1769, na het woord « voorwaarden » de woorden « als in de schriftelijke overeenkomst waren voorzien » invoegen.

10) In artikel 1770 de woorden « voor de wederverhuuring nodig is, onverminderd » vervangen door de woorden « nodig is voor de wederverhuuring, met een maximum van zes maanden boven ».

11) a) In artikel 1772, na het woord « betrekken » de woorden « kan hij dit slechts doen na minstens één jaar huur en » invoegen en het woord « huurder » vervangen door het woord « huur ».

b) Aan hetzelfde artikel een tweede lid toevoegen luidend als volgt :

« Bij gebreke het goed zelf te bewonen binnen de twee maanden nadat het verhuurde goed ter zijner beschikking is gesteld, en voor een minimumperiode van twee jaar, zal hij aan de huurder een schadevergoeding moeten betalen die minstens twee jaar huur bedraagt en, in geval van betwisting, door de vrederechter zal worden bepaald op verzoekschrift ingediend door één der partijen. »

12) Artikel 1774 vervangen door wat volgt :

« Zijn van rechtswege nietig de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de bepalingen van deze afdeling wanneer het gaat om huurcontracten over woningen waarvan het kadastraal inkomen, bij het aangaan van de huur, ten hoogste gelijk is aan het kadastraal inkomen van de hoogst gekwoteerde woning van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of van een door haar erkende vennootschap, in het gerechtelijk arrondissement waarin de verhuurder woning gelegen is, behalve wanneer deze afwijkingen in het voordeel van de huurder zijn.

Huurcontracten over woningen met een hoger kadastraal inkomen dan in het eerste lid van dit artikel bepaald, en huurcontracten over woningen, ongeacht hun kadastraal inkomen, die, bij het aangaan van de huur, zullen dienen als tweede of meerdere verblijfplaats van de huurder, kunnen afwijken van de bepalingen van deze afdeling, behalve van artikel 1768, § 2, eerste lid. Afwijkingen op deze artikelen zullen als niet geschreven worden aangezien.

De toegelaten afwijkingen op de bepalingen van deze afdeling kunnen alleen bij geschrift geschieden. »

Art. 9

1) In artikel 1778, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De verhuurder is verplicht het verhuurde goed aan de huurder te leveren en hem, gedurende gans de duur van de huur, daarvan het rustig genot te verzekeren.

De levering geschiedt door de overhandiging van de verhuurde zaak. »

2) Artikel 1778bis vervangen door wat volgt :

« De huur van meubelen om een gehele woning daarmee te stofferen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de woningen doorgaans verhuurd worden. »

3) Het laatste lid van artikel 1778ter vervangen door wat volgt :

« De verhuurder heeft ook tegenover de onderhuurder een rechtstreekse vordering om hem daartoe te verplichten. »

Art. 10

Dit artikel weglaten.

R. UYTTENDAELE

9) A l'article 1769, après le mot « conditions », insérer les mots « telles qu'elles étaient prévues dans la convention écrite ».

10) A l'article 1770, remplacer les mots « nécessaire à la relocation, sans préjudice » par les mots « nécessaire à la relocation, avec un maximum de six mois, en plus ».

11) a) A l'article 1772, après le mot « logement » insérer les mots « il ne peut le faire qu'après au moins un an de location et », dans le texte néerlandais, remplacer le mot « huurder » par le mot « huur ».

b) Au même article, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« A défaut d'habiter lui-même le bien dans les deux mois qui suivent la date à laquelle le bien donné en location a été mis à sa disposition, et cela pour une période minimum de deux ans, il devra payer au preneur des dommages-intérêts dont le montant sera égal à au moins deux ans de loyer et qui, en cas de contestation, seront déterminés par le juge d'instruction sur requête introduite par l'une des deux parties. »

12) Remplacer l'article 1774 par ce qui suit :

« Sont, sauf lorsque les écarts sont à l'avantage du preneur, nulles de plein droit les dispositions contractuelles contraires aux dispositions de cette section quand il s'agit de baux à loyer pour des habitations dont le revenu cadastral, au moment de la conclusion de la location, était au maximum égal au revenu cadastral de l'habitation de la Société nationale du Logement ou d'une société reconnue par elle, habitation ayant la cote la plus élevée de l'arrondissement judiciaire du lieu de l'habitation donnée en location.

Les baux à loyer relatifs à des habitations ayant un revenu cadastral supérieur à celui qui est fixé au 1 de cet article, et les baux à loyer relatifs à des habitations qui, indépendamment de leur revenu cadastral, serviront de deuxième résidence ou plus au preneur, peuvent déroger aux dispositions de la présente section, sauf à celles de l'article 1768, § 2, premier alinéa, et de l'article 1730, § 1. Les dérogations à ces articles seront considérées comme non existantes.

Les dérogations autorisées aux dispositions de cette section ne pourront avoir lieu que par écrit. »

Art. 9

1) A l'article 1778, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée au preneur et de lui en assurer la jouissance tranquille pendant toute la durée du bail.

La délivrance s'opère par la tradition de la chose louée. »

2) Remplacer l'article 1778bis par ce qui suit :

« Le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier est censé fait pour la durée ordinaire des baux à loyer.

3) Remplacer le dernier alinéa de l'article 1778ter par ce qui suit :

« Le bailleur a également une action directe contre le sous-locataire à l'effet de l'y obliger. »

Art. 10

Supprimer l'article 2272bis.