

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

4 OKTOBER 1978

WETSONTWERP

betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE REGERING

De tekst van het wetsontwerp vervangen door de artikelen 1 tot 14 (nieuw), luidend als volgt :

Artikel 1

§ 1. Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

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

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

« Art. 1711

Onder onroerende huur wordt verstaan de huur van onroerende goederen in het algemeen;

Onder woonhuur, de huur van woningen;

Onder handelshuur, de huur van onroerende goederen gebruikt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek;

Onder pacht, de huur van landeigendommen;

Onder leasing, de huur van roerende goederen of van uit hun aard onroerende goederen, wanneer die wordt aangegaan binnen het bestek van een kredietoperatie;

Onder roerende huur, de huur van roerende goederen;

Zie :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N°s 2 tot 8 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

4 OCTOBRE 1978

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage

AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR LE GOUVERNEMENT

Remplacer le texte du projet de loi par des articles 1 à 14 (nouveaux), libellés comme suit :

Article 1

§ 1. L'article 1710 du Code civil est complété par la disposition suivante :

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

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

« Art. 1711

On appelle bail immobilier, le louage des biens immeubles en général;

Bail à loyer, le louage des biens immeubles destinés au logement;

Bail commercial, le louage des biens immeubles affectés à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public;

Bail à ferme, le louage des héritages ruraux;

Crédit-bail, le louage de biens meubles ou immeubles par nature lorsqu'il s'inscrit dans une opération de crédit;

Bail mobilier, le louage des biens meubles.

Voir :

415 (1977-1978) :

— N° 1 : Projet de loi.

— N°s 2 à 8 : Amendements.

Onder veepacht, de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt. »

Art. 2.

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek wordt artikel 1714 ingevoegd vóór afdeling I en vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1714-1 (*vroeger art. 1714*)

Men kan huren bij geschrift of mondeling. »

Art. 3

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek wordt een nieuwe eerste afdeling ingevoegd die de volgende bepalingen bevat :

« Afdeling I. Regels betreffende de woonhuur.

Art. 1714-2 (*vroeger art. 1715*)

Indien een huur die zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en een van de partijen die ontkent, is het bewijs ervan toegelaten overeenkomstig Boek III, Titel III, Hoofdstuk VI van dit Wetboek.

Art. 1714-3 (*vroeger art. 1716*)

Wanneer er geschil bestaat over de prijs en de lasten van een mondeling aangegane huur waarvan het bestaan door de eraan gegeven uitvoering is bewezen, en geen kwijting aanwezig is, worden de prijs en de lasten door de vrede-rechter bepaald.

Art. 1714-4 (*vroeger art. 1717*)

Indien een schriftelijke overeenkomst wordt opgesteld, dient deze de volgende vermeldingen te bevatten :

- de identiteit van de contracterende partijen;
- de aanduiding en de bestemming van het verhuurde goed;
- de datum van de ingenotstelling en eventueel de juiste duur van de overeenkomst;
- de prijs en, voor zover er aanpassingen voorzien zijn, de wijze van prijsaanpassing;
- de opsomming van de lasten en kosten;
- het bedrag van de eventuele waarborg;
- de eventuele vroegtijdige beëindiging van de huur-overeenkomst;
- de wijze en duur van de opzegging;
- de vermelding van de plichten van verhuurder en huurder inzake de herstellingen;
- de rechtbank die krachtens het Gerechtelijk Wetboek bevoegd is in geval van geschil.

Art. 1714-5 (*vroegere artt. 1718 en 1757bis*)

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

De huurder moet vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, aan de verhuurder kennis geven van het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring. Dat ontwerp vermeldt onder meer de naam en het adres van de toekomstige onderhuurder of overnemer, alsook de datum waarop de akte ingaat.

Bail à cheptel, le louage des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. »

Art. 2.

Au livre III, titre VIII, chapitre II, du même Code, l'article 1714 est inséré avant la section première et remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1714-1 (*anc. art. 1714*)

On peut louer par écrit ou verbalement. »

Art. 3

Il est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, du même Code une nouvelle section première qui contient les dispositions suivantes :

« Section première. Des règles relatives aux baux à loyer.

Art. 1714-2 (*anc. art. 1715*)

Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve en sera reçue conformément au livre III, titre III, chapitre VI du présent Code.

Art. 1714-3 (*anc. art. 1716*)

En cas de contestation sur le prix ou les charges d'un bail verbal dont l'existence est établie par l'exécution qui en a été faite et en l'absence de toute quittance, le prix ou les charges seront déterminées par le juge de paix.

Art. 1714-4 (*anc. art. 1717*)

Si le bail est fait par écrit, il mentionnera :

- l'identité des parties contractantes;
- la spécification et la destination du bien loué;
- la date de mise en jouissance et éventuellement, le terme exact convenu;
- le prix et, pour autant que des adaptations sont prévues, le mode d'adaptation de celui-ci;
- les charges et frais;
- le montant de la garantie éventuelle;
- éventuellement, la date à laquelle on peut y mettre fin avant le terme convenu;
- les modalités du congé et la durée du délai de préavis;
- les obligations du bailleur et du locataire en ce qui concerne les réparations;
- le tribunal qui, en vertu du Code judiciaire, est compétent en cas de litige.

Art. 1714-5 (*anc. art. 1718 et 1757bis*)

§ 1. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui.

Le preneur doit, au préalable, notifier au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. Ce projet mentionne notamment les nom et adresse du futur sous-locataire ou cessionnaire, ainsi que la date à laquelle l'acte prend cours.

Indien de verhuurder binnen zestig dagen na de kennisgeving zijn instemming niet heeft gegeven of een voor de huurders niet bevredigende voorwaardelijke instemming heeft gegeven, kan de huurder of de verhuurder zich tot de vrederechter wenden binnen dertig dagen na het verstrijken van de genoemde termijn.

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

De verhuurder kan de onderverhuring en de huuroverdracht echter verhinderen door ontbinding van de huurovereenkomst aan te bieden.

Betreft het een overeenkomst voor huur van lokalen die in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een niet in artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bedoelde handels- of ambachtswerkzaamheid, dan is de overdracht of de onderverhuring slechts toegestaan als zij samen met de overdracht of de onderverhuring van de handelszaak geschiedt.

§ 2. In geval van een onroerend goed waarvan ten hoogste vier gedeelten verhuurd zijn en wanneer de verhuurder of zijn familie een gedeelte van dit onroerend goed betreft, mag de huurder niet onderverhuren noch de huur overdragen zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder.

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

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

Art. 1714-6 (vroeger art. 1719)

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

Art. 1714-7 (vroeger art. 1720)

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

- 1° het verhuurde goed aan de huurder te leveren;
- 2° dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;
- 3° de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt.

Art. 1714-8 (vroeger art. 1721)

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

Indien dit niet geschiedt, mag de huurder binnen de zestig dagen na de ingebruikneming de verhuurder kennis geven van de herstellingen die noodzakelijk zijn voor het normaal gebruik van het goed en het desbetreffende bestek.

Indien binnen zestig dagen na de kennisgeving de verhuurder zich niet heeft akkoord verklaard, mag de huurder overgaan tot deze herstellingen; in dit geval is de verhuurder gehouden de door de huurder gedragen kosten, alsook alle schade, te vergoeden.

De verhuurder moet gedurende de huurtijd alle herstellingen verrichten, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Art. 1714-9 (vroeger art. 1722)

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.

Si, dans les soixante jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord ou a fait parvenir un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci ou le bailleur peut se pourvoir devant le juge dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge peut accorder l'autorisation pour tout ou partie de l'immeuble sous condition que le bailleur n'en éprouve aucun préjudice.

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

Lorsqu'il s'agit d'un bail concernant des locaux affectés principalement à l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale non prévue à l'article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, la cession ou la sous-location n'est toutefois permise que si elle est faite ensemble avec la cession ou la sous-location du fonds de commerce.

§ 2. Le locataire ne peut sous-louer ni céder le bail sans l'accord écrit préalable du bailleur, lorsqu'il s'agit d'un immeuble dont au plus quatre parties sont louées et que le bailleur, ou sa famille, occupent eux-mêmes une partie de cet immeuble.

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

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

Art. 1714-6 (anc. art. 1719)

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

Art. 1714-7 (anc. art. 1720)

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

- 1° de délivrer au preneur la chose louée;
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1714-8 (anc. art. 1721)

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

A défaut de ce faire, le preneur peut, dans un délai de 60 jours après l'occupation, notifier au bailleur les réparations nécessaires à l'usage normal de la chose et le devis y afférent.

Si, dans les 60 jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord, le preneur peut procéder à ces réparations, à charge pour le bailleur de payer au preneur les frais que celui-ci a exposés, ainsi que tous dommages-intérêts.

Le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1714-9 (anc. art. 1722)

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 de la conclusion du bail.

Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

Art. 1714-10 (vroeger art. 1723)

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

Art. 1714-11 (vroeger art. 1724)

De verhuurder mag gedurende de huurtijd de gedaante van het verhuurde goed niet veranderen.

Art. 1714-12 (vroeger art. 1725)

Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd 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 veertig 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 die aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin, daardoor onbewoonbaar wordt, kan hij de huur doen ontbinden.

Art. 1714-13 (vroeger art. 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.

Art. 1714-14 (vroeger art. 1727)

Indien daarentegen de huurder in zijn genot is gestoord ten gevolge van een rechtsoverdracht betreffende de eigendom van het goed, heeft hij recht op een evenredige vermindering van de huurprijs, mits van de stoornis en de belemmering aan de verhuurder is kennis gegeven.

Art. 1714-15 (vroeger art. 1728)

Indien zij die de feitelijkeheden 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.

Art. 1714-16 (vroeger art. 1729)

De huurder is tot twee hoofdverplichtingen gehouden :

1° het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontract daar-

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1714-10 (anc. art. 1723)

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.

Art. 1714-11 (anc. art. 1724)

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1714-12 (anc. art. 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 incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante 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 ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1714-13 (anc. art. 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.

Art. 1714-14 (anc. art. 1727)

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

Art. 1714-15 (anc. art. 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.

Art. 1714-16 (anc. art. 1729)

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou

aan gegeven is, of volgens die welke, bij gebreke van overeenkomst daaromtrent, naar gelang van de omstandigheden vermoed wordt;

2° de huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen.

De huurder is gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van elke wijziging van zijn burgerlijke stand die gevolgen heeft voor de overeenkomst.

Art. 1714-17 (vroeger art. 1758)

De huurder die de woning niet van genoegzaam huisraad voorziet, kan eruit worden gezet tenzij hij voldoende zekerheid stelt voor de betaling van de huur.

Art. 1714-18 (vroeger art. 1759)

De onderhuurder is jegens de eigenaar slechts gehouden ten belope van de prijs, die hij als onderhuurder verschuldigd is op het gebruik van het beslag.

Art. 1714-19 (vroeger art. 1760)

De waarborg door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag nooit meer bedragen dan drie maal de maandelijkse huurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

Indien de waarborg rente opbrengt, vervalt die aan de huurder.

De waarborg die meer dan één maand huur bedraagt, kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan artikel 1714-17.

Art. 1714-20 (vroeger art. 1730)

§ 1. De aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerende goed is gesteld. Ze geschiedt in functie van het indexcijfer der consumptieprijzen.

Voor de berekening van de nieuwe huurprijs is enkel de hiernavolgende formule toegelaten :

« basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. »

De basishuurprijs is die welke werd overeengekomen met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten.

In geval van wijziging van de indexschaal zal het oude indexcijfer dienen te worden omgezet in de nieuwe indexschaal. Daarvoor zal de Koning een tabel opstellen op voordracht van de Minister die de economische zaken onder zijn bevoegdheid heeft.

§ 2. In geval van overdracht of verlenging van de bestaande overeenkomst mag de vigerende huurprijs niet gewijzigd worden. De aanpassing mag slechts geschieden op de eerstvolgende verjaardag van de in de eerste paragraaf bedoelde ingenotstelling en met toepassing van de voormelde formule.

suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention;

2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

Le preneur est tenu de notifier au bailleur tout changement d'état civil ayant des effets sur le bail.

Art. 1714-17 (anc. art. 1758)

Le locataire qui ne garnit pas le logement de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 1714-18 (anc. art. 1759)

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie.

Art. 1714-19 (anc. art. 1760)

La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut jamais être supérieure à trois mois de loyer. A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois.

Lorsque la garantie est productive d'intérêts, ceux-ci sont acquis au locataire.

La garantie supérieure à un mois de loyer ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire.

Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 1714-17.

Art. 1714-20 (anc. art. 1730)

§ 1. Le prix du bail ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Le nouveau prix se calcule exclusivement selon la formule suivante :

« prix de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. »

Le prix de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

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

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu.

En cas de modification de l'échelle indiciaire, l'ancien indice doit être converti par rapport à la nouvelle échelle. Le Roi établit, à cet effet, un tableau, sur la proposition du Ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions.

§ 2. En cas de cession ou de prorogation du bail existant, le prix en cours ne peut être modifié et l'adaptation ne peut intervenir qu'au prochain jour anniversaire de la mise en jouissance visée au § 1^{er} et moyennant application de la formule précitée.

§ 3. De aanpassing is facultatief; zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag. De aanvraag kan slechts geschieden na de publikatie van het nieuwe indexcijfer in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 4. Alle andere tussen verhuurder en huurder bedongen aanpassingen van de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij kunnen worden gewettigd ofwel door een tegenprestatie, ofwel door sociale overwegingen, ofwel door ernstige redenen, zoals onder meer de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving.

Bij gebreke van overeenstemming omtrent de toepassing van de tussen partijen bedongen aanpassing, oordeelt de vrederechter naar billijkheid.

§ 5. Wanneer bijzondere economische omstandigheden het vereisen, kan de Koning, na beraadslaging van de Ministerraad, het bedrag vaststellen waarmee de huurprijs, in afwijking van § 1, zal worden verhoogd gedurende het jaar dat Hij bepaalt.

Art. 1714-21 (vroeger art. 1731)

Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op de eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn ondermeer ten laste van de verhuurder: de onroerende voorheffing, het onderhoud van de bouw, het onderhoud van putten en sekreten.

Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder en mogen op hem verhaald worden. Zo zijn ondermeer ten laste van de huurder: de rioleringstaksen, de kosten voor gas, water, elektriciteit, verwarming, televisie.

Deze lasten en kosten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd.

Art. 1714-22 (vroeger art. 1732)

Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde, op zijn verzoek, worden terugbetaald. Dit verzoek geschiedt bij ter post aangetekende brief.

De teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde bedragen van de twaalf maanden die aan het verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van de termijn bepaald in artikel 2272bis.

Art. 1714-23 (vroeger art. 1733)

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.

Art. 1714-24 (vroeger art. 1761)

Alle herstellingen welke geringe herstellingen zijn tot onderhoud of die nodig zijn als gevolg van het gebruik door de huurder van het gehuurde goed, worden huurherstellingen genoemd en zijn ten laste van de huurder.

Alle andere herstellingen en bijzonder de herstellingen nodig voor het instandhouden van het verhuurde goed en het dienstbaar houden voor verhuring, zijn ten laste van de verhuurder.

§ 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. La demande ne peut être faite qu'après publication du nouvel indice au *Moniteur belge*.

§ 4. Toutes les autres adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées soit par une contrepartie, soit par des considérations sociales, soit par des motifs sérieux, tels que notamment la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants.

En cas de désaccord sur l'application de l'adaptation qui avait été convenue entre les parties, le juge de paix statue en équité.

§ 5. Lorsque des circonstances économiques spéciales l'exigent, le Roi peut, après délibération du Conseil des Ministres, fixer le taux par lequel, en dérogation du § 1^{er}, le prix sera augmenté durant l'année qu'il détermine.

Art. 1714-21 (anc. art. 1731)

Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte immobilier, l'entretien du bâtiment, l'entretien des puits et celui des fosses d'aisances.

Tous frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci et peuvent être recouvrés contre lui. Tels sont notamment les taxes d'égout, les frais de chauffage, de télévision, de consommation d'eau, de gaz et d'électricité.

Ces frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

Art. 1714-22 (anc. art. 1732)

Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci est faite par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés des douze mois qui précèdent la demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai prévu par l'article 2272bis.

Art. 1714-23 (anc. art. 1733)

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.

Art. 1714-24 (anc. art. 1761)

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

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

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

Art. 1914-25 (vroeger art. 1762)

Herstellingen ten laste van de verhuurder zijn onder andere :

- herstellingen aan de buitenkant van het gebouw, zoals het dak, de dakgoot, de gevels en muren, de schouwen, de vensters, balkons, rolluiken;
- grote herstellingen aan vloeren en trappen;
- groot onderhoud en herstellingen aan de verwarmingsinstallatie;
- herstellingen aan putten en sekreten;
- grote herstellingen aan afvoeren en rioleringen;
- grote herstellingen aan de gas- en waterleidingen en elektriciteitsleidingen;
- de huurherstellingen genoodzaakt door ouderdom of overmacht.

Art. 1714-26 (vroeger art. 1763)

Huurherstellingen ten laste van de huurder zijn de herstellingen onder andere aan :

- de haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;
- de bepleistering en bekleding van muren, vloeren en plafonds;
- ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;
- deuren en vensterramen aan de binnenzijde, tussen-deuren en tussenvensteren, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, rolluiken, hengsels, grendels, sloten;
- de verwarmings-, sanitaire en elektrische installaties;
- de antennes, brievenbussen, spiegels, fornuizen, bellen.

Art. 1714-27 (vroeger art. 1764)

De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed verbouwingen ter verbetering uit te voeren die aan het goed werkelijk dienstig zijn. De kosten van deze verbouwingswerken mogen niet meer dan twee jaar huur bedragen en noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen.

Hij moet vooraf de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot in kennis stellen van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plans en bestekken, zodat de verhuurder in voorkomend geval zich om wettige redenen ertegen kan verzetten.

Indien de verhuurder binnen zestig dagen na de ontvangst van het door de huurder gezonden bericht niet heeft te kennen gegeven, bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot dat hij zich tegen de uitvoering van die verbouwingen verzet, wordt hij geacht ermee in te stemmen.

Indien de verhuurder zich verzet met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen, doet de huurder, die in zijn voornemen volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

De onderhuurder die het goed wenst te verbouwen, moet bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot de hoofdhuurder en de eigenaar gelijktijdig daarvan

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

Art. 1714-25 (anc. art. 1762)

Les réparations à charge du bailleur sont notamment :

- les réparations extérieures et, entre autres, celles des toitures, chéneaux, façades, murs, cheminées, fenêtres, balcons, volets mécaniques;
- les grosses réparations à faire aux sols et aux escaliers;
- les réparations à faire aux installations de chauffage et les gros entretien de ces installations;
- les réparations à faire aux puits et aux fosses d'aïssances;
- les grosses réparations à faire aux conduits de décharge et aux canalisations d'égouts;
- les grosses réparations à faire aux conduits d'eau, de gaz et d'électricité;
- les réparations locatives occasionnées par vétusté ou force majeure.

Art. 1714-26 (anc. art. 1763)

Les réparations locatives à charge du locataire sont les réparations notamment :

- aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées;
- au recrépiment et au revêtement des murailles, sols et plafonds;
- aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure dont le locataire ne peut être tenu;
- à la face intérieure des portes et croisées, aux portes et fenêtres intérieures, aux planches de cloison ou de fermeture de boutiques, aux volets mécaniques, aux gonds, tarquettes et serrures;
- aux installations sanitaires, électriques et de chauffage;
- aux antennes, boîtes aux lettres, glaces, fourneaux, sonneries.

Art. 1714-27 (anc. art. 1764)

Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués des transformations qui leur sont réellement utiles. Leur coût ne peut dépasser deux années de loyer, et elles ne peuvent compromettre ni la sécurité, ni la salubrité ni l'esthétique du bâtiment.

Le preneur doit aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Le bailleur qui, dans les soixante jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, ne lui a pas notifié, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations, est réputé y consentir.

S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire qui persévère dans son intention, le fait citer dans les trente jours.

Le sous-locataire, désireux de transformer les lieux, doit en informer simultanément, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, le locataire prin-

in kennis stellen. De ene zowel als de andere moet, op straffe van verval, de onderhuurder kennis geven van zijn eventueel verzet tegen de uitvoering van de verbouwingen, met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen. In geval van verzet van de hoofdhuurder of van de eigenaar, doet de onderhuurder die in zijn voornemen volhardt, de hoofdhuurder en de eigenaar binnen dertig dagen dagvaarden.

Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder, en in voorkomend geval de eigenaar, de werken doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder en de eigenaar hebben toegang tot de werken. Zij kunnen alle lasthebbers naar hun keuze daarheen afvaardigen.

Art. 1714-28 (vroeger art. 1765)

De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico.

De verhuurder of de eigenaar kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de eigenaar of van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premie, zijn dezen gerechtigd de werken te doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling der premie wordt geleverd.

Art. 1714-29 (vroeger art. 1766)

Wanneer de verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of krachtens een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen, maar hij kan zich ertegen verzetten. Indien de verbouwingen niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keuze om, ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen, dat gelijk is aan de door het onroerend goed verkregen meerwaarde.

Ten aanzien van door de huurder zonder verlof ondernomen verbouwingen, kan de verhuurder, hetzij in de loop van de huur, hetzij bij het eindigen ervan, eisen dat de lokalen in hun vroegere toestand worden hersteld, onverminderd schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

Art. 1714-30 (vroeger art. 1736)

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

Art. 1714-31 (vroeger art. 1737)

Hij is aansprakelijk voor brand in het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat hij huurt, tenzij hij bewijst :

cipal et le propriétaire. L'un et l'autre doivent, à peine de déchéance, faire connaître au sous-locataire leur éventuelle opposition à l'exécution des transformations, dans les formes et délais susdits. En cas d'opposition du locataire principal ou du propriétaire, le sous-locataire qui persévère dans son intention, fait citer dans les trente jours le locataire principal et le propriétaire.

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

Le bailleur et le propriétaire ont accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous mandataires de leur choix.

Art. 1714-28 (anc. art. 1765)

Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

Le bailleur ou le propriétaire peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur assure sa responsabilité et celles du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui.

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

Art. 1714-29 (anc. art. 1766)

Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ou en vertu d'une décision de justice, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur, mais peut s'y opposer. Si les transformations ne sont pas supprimées, le bailleur a le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et de coût de la main d'œuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Quant aux transformations entreprises par le preneur sans autorisation, le bailleur peut, soit en cours de bail, soit à l'expiration de celui-ci, exiger la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages intérêts, s'il y a lieu. S'il conserve les aménagements ainsi effectués, il ne doit aucune indemnité.

Art. 1714-30 (anc. art. 1736)

Le preneur 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.

Art. 1714-31 (anc. art. 1737)

Il répond de l'incendie qui se déclare dans l'immeuble ou la partie d'immeuble qu'il a pris en location, à moins qu'il ne prouve :

dat de brand is ontstaan door toeval of overmacht, of door een gebrek in de bouw;

of dat de brand van een naburig onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed, een ander dan hetgeen hij huurt, is overgeslagen.

Art. 1714-32 (vroeger art. 1738)

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

Art. 1714-33 (vroeger art. 1734)

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.

Worden, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, belangrijke veranderingen aangebracht, dan dient dit te worden vermeld in een bijvoegsel. Indien de partijen geen akkoord bereiken over de aangebrachte veranderingen, mag de belanghebbende partij ervan het bewijs leveren met alle wettelijke middelen.

Art. 1714-34 (vroeger art. 1735)

Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

In dat geval kan elke partij, wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt en niettegenstaande ieder andersluidend beding, van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, zo niet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van de termijn in te dienen verzoek, een deskundige aan om daartoe over te gaan.

Tegen het vonnis staat geen hoger beroep open.

Indien de huurtijd minder dan een jaar bedraagt, wordt de in het eerste lid bepaalde termijn verkort tot acht dagen.

Art. 1714-35 (vroeger art. 1768)

§ 1. De huur van een gemeubelde of ongemeubelde woning wordt geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De partijen kunnen evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk van de eerste twee driejarige perioden, mits zij de overeenkomst opzeggen.

§ 2. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden wanneer de verhuurder opzegt en drie maanden wanneer de huurder opzegt.

In geval van onderverhuring wordt een afschrift van de opzegging verstuurd, al naar het geval aan de hoofdverhuurder of de onderhuurder.

§ 3. Aan het contract kan door de huurder een einde worden gemaakt, wanneer hij wegens overmacht of omwille van zijn beroepsactiviteit verplicht is te verhuizen. Hij moet evenwel minstens één maand van tevoren zijn verhuurder per aangetekende brief opzeggen met vermelding van de redenen van de verbreking.

que l'incendie est arrivé par cas forfuit ou force majeure ou par vice de construction;

ou que le feu a été communiqué par un immeuble voisin ou par une autre partie de l'immeuble que celle qu'il a prise en location.

Art. 1714-32 (anc. art. 1738)

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

Art. 1714-33 (anc. art. 1734)

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.

Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, mention doit en être faite dans un avenant. A défaut d'accord entre les parties sur les modifications intervenues, la partie intéressée peut en apporter la preuve par toutes voies de droit.

Art. 1714-34 (anc. art. 1735)

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail.

Dans ce cas, chacune des parties peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an et nonobstant toute disposition contraire, exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé, contradictoirement et à frais communs pendant le temps où les lieux loués sont inoccupés sinon au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête introduite avant l'expiration du délai, un expert pour y procéder.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu à l'alinéa 1^{er} est réduit à huit jours.

Art. 1714-35 (anc. art. 1768)

§ 1. Le bail d'un logement meublé ou non meublé est censé fait pour une durée de neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

Toutefois, les parties peuvent mettre fin au bail en cours à l'expiration de chacun des deux premiers triennats, moyennant préavis.

§ 2. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. Il est de six mois ou de trois mois selon qu'il émane du bailleur ou du preneur.

En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée, selon le cas, au bailleur principal ou au sous-locataire.

§ 3. Le preneur peut mettre fin au contrat lorsqu'en raison de ses activités professionnelles ou d'un cas de force majeure, il est contraint de déménager. Il doit toutefois adresser au moins un mois d'avance et par lettre recommandée, un préavis au bailleur en mentionnant les motifs de la résiliation.

Art. 1714-36 (vroeger art. 1740)

De huur eindigt van rechtswege wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.

Art. 1714-37 (vroegere artt. 1741 en 1769)

Indien de huurder bij het eindigen van een huur, aangegaan voor een bepaalde tijd, in het bezit blijft en gelaten wordt, ontstaat een nieuwe huur, waarvan de duur en de opzeggingstermijn geregeld worden door de bepalingen van deze afdeling.

Art. 1714-38 (vroeger art. 1742)

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

Art. 1714-39 (vroeger art. 1743)

In het geval van de twee vorige artikelen strekt de waarborg, voor de huur gesteld, zich uit tot de verplichtingen die uit de verlenging ontstaan.

Art. 1714-40 (vroeger art. 1773)

De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.

Art. 1714-41 (vroeger art. 1770)

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 nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt.

Art. 1714-42 (vroeger art. 1771)

De verhuurder kan de huurovereenkomst niet ontbinden.

Art. 1714-43 (vroeger art. 1772)

Indien bij het huurcontract is bedongen dat de verhuurder de woning zal mogen betrekken, is hij gehouden vooraf de huurder op te zeggen met eerbiediging van een opzeggingstermijn van zes maanden en volgens de wijze bepaald bij artikel 1714-35, § 2.

Art. 1714-44 (vroeger art. 1744)

Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming, door de verhuurder en de huurder, van hun verplichtingen.

Art. 1714-45 (vroeger art. 1745)

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

Art. 1714-46 (vroeger art. 1746)

In geval van vervreemding van het verhuurde goed treedt de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder indien het een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening betreft.

Art. 1714-36 (anc. art. 1740)

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1714-37 (anc. art. 1741 et 1769)

Si, à l'expiration d'un bail fait pour un terme déterminé, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont la durée et le préavis de congé sont réglés par les dispositions de la présente section.

Art. 1714-38 (anc. art. 1742)

Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il continue sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1714-39 (anc. art. 1743)

Dans le cas des deux articles précédents, la garantie donnée pour le bail s'étend aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 1714-40 (anc. art. 1773)

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Art. 1714-41 (anc. art. 1770)

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 1714-42 (anc. art. 1771)

Le bailleur ne peut résilier le bail.

Art. 1714-43 (anc. art. 1772)

S'il a été convenu dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper le logement, il est tenu de donner congé au locataire moyennant un préavis de six mois selon les formes prévues à l'article 1714-35, § 2.

Art. 1714-44 (anc. art. 1744)

Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 1714-45 (anc. art. 1745)

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

Art. 1714-46 (anc. art. 1746)

En cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur si le bail a été fait par acte authentique ou à date certaine.

Art. 1714-47 (vroeger art. 1747)

Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de huurder, die een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening heeft, niet uit het gehuurde gezet worden door een koper, tenzij de verhuurder dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden.

Art. 1714-48 (vroeger art. 1748)

De koper die gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij het huurcontract voorbehouden, om, in geval van verkoop, de huurder uit het gehuurde te zetten, is verplicht de huurder tevoren te waarschuwen met eerbiediging van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Art. 1714-49 (vroeger art. 1749)

In geval van artikel 1714-48, en indien de huur geen beding bevat omtrent de schadevergoeding, is de verhuurder verplicht de huurder schadeloos te stellen op volgende wijze.

Art. 1714-50 (vroeger art. 1750)

Indien het een woning betreft, betaalt de verhuurder aan de uit het gehuurde gezette huurder, als schadevergoeding, een bedrag gelijk aan de huurprijs van drie maanden.

Art. 1714-51 (vroeger art. 1752)

De huurders kunnen niet uit het gehuurde goed gezet worden zolang de verhuurder, of zo niet, de nieuwe koper, hun de hierboven bedoelde schadevergoedingen niet betaalt.

Art. 1714-52 (vroeger art. 1753)

Wanneer de huur niet bij authentieke akte is aangegaan, of geen vaste datum heeft, is de verhuurder gehouden de huurder ten minste drie maanden van tevoren bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot te verwittigen dat hij van plan is het verhuurde goed te verkopen.

De koper is in geen enkel geval tot schadevergoeding gehouden.

Art. 1714-53 (vroeger art. 1754)

De koper onder beding van wederinkoop kan geen gebruik maken van de bevoegdheid om de huurder uit het gehuurde goed te zetten, voordat hij, door het verstrijken van de tijd voor de wederinkoop bepaald, onherroepelijk eigenaar is geworden.

Art. 1714-54 (vroegere artt. 1756 en 1774)

Zijn van rechtswege nietig :

1° de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1714-5, 1714-8, 1714-9, 1714-12, 1714-15, 1714-19, 1714-22, 1714-24, 1714-27, 1714-28, 1714-31, 1714-33, 1714-34, 1714-35, §§ 2 en 3, 1714-40, 1714-41, 1714-43 en 1714-55;

2° de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1714-20 en 1714-21 tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

Art. 1714-55 (vroegere artt. 1757 en 1775)

Ingeval afwijkingen van deze afdeling niet verboden zijn, mogen zij alleen bij geschrift geschieden. »

Art. 1714-47 (anc. art. 1747)

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que le bailleur se soit réservé ce droit dans le contrat de bail.

Art. 1714-48 (anc. art. 1748)

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente, est tenu d'avertir le locataire en observant un délai de trois mois.

Art. 1714-49 (anc. art. 1749)

Si, dans le cas de l'article 1714-48, le bail ne contient aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire de la manière suivante.

Art. 1714-50 (anc. art. 1750)

S'il s'agit d'un logement, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts au locataire évincé, une somme égale à trois mois de loyer.

Art. 1714-51 (anc. art. 1752)

Les locataires ne peuvent être expulsés tant qu'ils ne sont payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Art. 1714-52 (anc. art. 1753)

Si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, 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 ou par exploit d'huissier de justice.

En aucun cas l'acquéreur n'est tenu de dommages et intérêts.

Art. 1714-53 (anc. art. 1754)

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le reméré, il devienne propriétaire incommutable.

Art. 1714-54 (anc. art. 1756 et 1774)

Sont nulles de plein droit :

1° les dispositions contractuelles contraires aux articles 1714-5, 1714-8, 1714-9, 1714-12, 1714-15, 1714-19, 1714-22, 1714-24, 1714-27, 1714-28, 1714-31, 1714-33, 1714-34, 1714-35, §§ 2 et 3, 1714-40, 1714-41, 1714-43 et 1714-55;

2° les dispositions contractuelles contraires aux articles 1714-20 et 1714-21 sauf si elles profitent au preneur.

Art. 1714-55 (anc. art. 1757 et 1775)

Dans le cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit. »

Art. 4

Het opschrift van de eerste afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Afdeling II. Regels betreffende de onroerende huur met uitzondering van de woonhuur. »

Art. 5

De tweede afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek, bevattend de artikelen 1752 tot 1762*bis*, wordt opgeheven

Art. 6

In artikel 56 van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, afdeling III van hetzelfde Wetboek wordt artikel 1755 vervangen door artikel 1714-24, lid 3.

Art. 7

(vroeger art. 10)

In Boek III, Titel XX, Hoofdstuk V, Afdeling IV van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 2272*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 2272*bis*

De rechtsvorderingen van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart eveneens door verloop van een jaar vanaf het einde van de overeenkomst. »

Art. 8

(vroeger art. 11)

In Deel IV, Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek wordt een hoofdstuk XV*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Hoofdstuk XV*bis* : Rechtspleging inzake onroerende huur.

Art. 1344*bis*

Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, wordt elke vordering inzake onroerende huur bij verzoekschrift ondertekend door de verzoeker of door zijn advocaat ingediend ter griffie van het vrederecht of bij ter post aangetekende brief gezonden aan deze griffie. De partijen worden door de griffier opgeroepen om binnen de vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Aan de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift bijgevoegd.

Indien de partijen aanwezig zijn, hoort de rechter hen en mag hij over de zaak uitspraak doen, tenzij een partij vraagt ze uit te stellen tot een van de eerstvolgende terechtzittingen. In dit laatste geval of indien een partij niet is verschenen, stelt de rechter, in tegenwoordigheid van de meest gereede partij, de volgende terechtzitting vast. Overeenkomstig artikel 751 wordt de tegenpartij steeds door de griffier per gerechtsbrief op de hoogte gebracht van de datum van de volgende terechtzitting.

Art. 4

L'intitulé de la section première du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code est remplacé par le texte suivant :

« Section II. Des règles relatives aux baux immobiliers à l'exception des baux à loyer. »

Art. 5

La section II du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil, comportant les articles 1752 à 1762*bis*, est abrogée.

Art. 6

Dans l'article 56 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section III du même Code, l'article 1755 est remplacé par l'article 1714-24, alinéa 3.

Art. 7

(anc. art. 10)

Un article 2272*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre XX, Chapitre V, Section IV, du même Code :

« Art. 2272*bis*

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail. »

Art. 8

(anc. art. 11)

Un Chapitre XV*bis*, libellé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre XV*bis* : Procédure en matière de bail immobilier.

Art. 1344*bis*

Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix, ou y est adressée par lettre recommandée à la poste. Les parties sont convoquées par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Si les parties se présentent, le juge les entend et peut statuer sauf si l'une d'elles sollicite la remise à une prochaine audience. Dans ce dernier cas, ou si l'une des parties est défaillante, le juge fixe l'audience suivante en présence de la partie la plus diligente. Conformément à l'article 751, le greffier avertit toujours la partie adverse par pli judiciaire de la date de la prochaine audience.

Binnen de drie maanden na de inleiding, zal de rechter de sluiting der debatten bevelen. Hij doet uitspraak binnen de acht dagen na de sluiting der debatten. »

Art. 9
(vroeger art. 14)

De toepassing van artikel 1714-20 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

1. Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1978 aangegaan zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1979, ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 1714-20 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat op 1 januari 1978 voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1977.

2. Voor de overeenkomsten die vanaf 1 januari 1978 aangegaan zijn, mag de vastgestelde huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerende goed is gesteld.

De basishuurprijs en het aanvangsindexcijfer zijn die welke omschreven zijn in artikel 1714-20 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 10
(vroeger art. 16)

Voor de onroerende huur die ingegaan is vóór 1 januari 1974, wordt, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, vermoed dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen heeft wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder, en, behoudens tegenbewijs, moet hij het in goede staat teruggeven.

Voor de op 31 december 1978 lopende onroerende huur waarvoor geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij, gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet, eisen dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt op de wijze bepaald in artikel 1714-34, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij deze wet.

Voor diezelfde huur geldt, wat de staat van het gehuurde goed bij de aanvang van de huur betreft, artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, zoals het van kracht was op het tijdstip dat de huur is ingegaan.

Art. 11
(vroeger art. 17)

Tot 1 januari 1981 gaat deze wet niet boven de Huisvestingscode noch boven de ter uitvoering daarvan vastgestelde bepalingen die in het bijzonder van toepassing zijn op de

Dans les trois mois de l'introduction de la demande, le juge ordonne la clôture des débats. Il statue dans les huit jours de cette clôture. »

Art. 9
(anc. art. 14)

L'application de l'article 1714-20 du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

1. Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1978, la première adaptation du prix au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1979 et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.

Les adaptations ont lieu durant les années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1714-20 du Code civil.

Pour ces baux, le prix de base est constitué par le montant qui résulte, au 1^{er} janvier 1978, des dispositions de la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1977.

2. Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1978, l'adaptation du prix fixé peut s'opérer dès le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.

Le prix de base et l'indice de départ sont ceux qui sont définis à l'article 1714-20 du Code civil.

Art. 10
(anc. art. 16)

Pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1^{er} janvier 1974, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Pour les baux immobiliers en cours au 31 décembre 1978 qui n'ont pas fait l'objet d'un état des lieux, chacune des parties peut exiger, pendant les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, que soit dressé un état des lieux, conformément aux modalités prévues par l'article 1714-34, alinéa 2, du Code civil, modifié par la présente loi.

Pour ces mêmes baux, l'état de la chose louée au début du bail est régi par l'article 1731 du Code civil, dans la rédaction qui était en vigueur au moment où le bail a pris cours.

Art. 11
(anc. art. 17)

Jusqu'au 1^{er} janvier 1981, la présente loi ne prévaut pas sur le Code du logement ni sur les dispositions prises pour son exécution et qui sont spécialement applicables aux baux

huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende vennootschappen.

Art. 12
(vroeger art. 19)

Opgeheven worden :

1° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz., vooraleer in werkelijke dienst te gaan;

2° de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;

3° de artikelen 38 tot 40 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen;

4° de artikelen 5 tot 10 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

5° de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Art. 13
(vroeger art. 20)

§ 1. De dwingende bepalingen door deze wet ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek en vervat in de artikelen 1714-5, 1714-12, 1714-20, 1714-22, 1714-24, 1714-27, 1714-28, 1714-31, 1714-35, §§ 2 en 3, 1714-40, 1714-41 en 1714-43 van dit Wetboek, zijn van toepassing op de lopende overeenkomsten.

§ 2. Artikel 1714-54 is van toepassing op de lopende overeenkomsten in de mate dat het op deze overeenkomsten toepasselijke bepalingen bevat.

Art. 14
(vroeger art. 21)

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1979.

VERANTWOORDING

Dit amendement bevat een reeks artikelen welke afgescheiden werden uit het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten en die bij voorrang zouden dienen onderzocht te worden. De overige artikelen van het ontwerp zullen in een tweede fase bestudeerd worden. Zij zullen het voorwerp uitmaken van een ander amendement dat hun verdere rangschikking zal regelen.

Overeenkomstig suggesties van verscheidene commissieleden werden in artikel 3 van het amendement alle bepalingen samengebracht die betrekking hebben op de woonhuur. Hierna volgt een schema met de verschillende groeperingen der artikelen.

In het amendement werd voor ieder artikel, tussen haakjes, verwezen naar de tekst van het ontwerp, zodat een verwijzing naar de Memorie van Toelichting mogelijk blijft.

- Bewijs van de overeenkomst : art. 1714-2.
- Bewijs van de huurprijs + de lasten : art. 1714-3.
- Inhoud van een schriftelijk contract : art. 1714-4.
- Onderverhuur-huuroverdracht : art. 1714-5.

à loyer concernant les immeubles de la Société nationale du Logement, et des sociétés agréées par elle.

Art. 12
(anc. art. 19)

Sont abrogés :

1° la loi du premier jour complémentaire, an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers, fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

2° la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation;

3° les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique;

4° les articles 5 à 10 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

5° la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Art. 13
(anc. art. 20)

§ 1. Les dispositions impératives introduites par la présente loi dans le Code civil et contenues aux articles 1714-5, 1714-12, 1714-20, 1714-22, 1714-24, 1714-27, 1714-28, 1714-31, 1714-35, §§ 2 et 3, 1714-40, 1714-41 et 1714-43 de ce Code, s'appliquent aux baux en cours.

§ 2. L'article 1714-54 est applicable aux contrats en cours, dans la mesure où il vise des dispositions applicables à ces contrats.

Art. 14
(anc. art. 21)

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1979.

JUSTIFICATION

Cet amendement contient une série d'articles qui ont été disjointes du projet de loi relatif aux contrats de louage et qui pourraient être examinés par priorité. Les autres articles du projet pourront être examinés dans une seconde étape. Ils feront l'objet d'un autre amendement qui visera à aménager leur présentation.

Conformément aux suggestions exprimées par plusieurs commissaires, toutes les dispositions qui ont trait aux baux à loyer ont été réunies dans l'article 3 de l'amendement. Un tableau des différents regroupements d'articles est repris ci-après :

Cet amendement contient, entre crochets, pour chaque article, la référence au texte du projet de loi de sorte qu'il est possible de consulter l'exposé des motifs.

- Preuve du contrat : art. 1714-2.
- Preuve du prix de location et des charges : art. 1714-3.
- Contenu d'un contrat écrit : art. 1714-4.
- Sous-location, cession de bail : art. 1714-5.

- Verplichtingen van verhuurder : art. 1714-7, 8, 9, (10), 11, (12), 13, 14, 15.
- Verplichtingen van huurder : art. 1714-16, 17, (18), 19, 23.
- Aanpassing van de huurprijs : art. 1714-20.
- Kosten- en lastenregeling : art. 1714-21.
- Terugvorderingen : art. 1714-22.
- Herstellingen : art. (1714-12), 24, 25, 26.
- Verbouwingen : art. 1714-27, 28, 29.
- Aansprakelijkheid huurder : art. 1714-30, 31, 32.
- Plaatsbeschrijving : art. 1714-33, 34.
- Duur, beëindiging, ontbinding overeenkomst : art. 1714-35, 36, 37, 38 (39), 40, 41, 42, 43, 44, 45.
- Vervreemding van het verhuurde goed : 1714-46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- Dwingend recht : 1714-54, 55.

De Minister van Justitie,

R. VAN ELSLANDE

- Obligation du bailleur : art. 1714-7, 8, 9, (10), 11, (12), 13, 14, 15.
- Obligation du locataire : art. 1714-16, 17, (18), 19, 23.
- Adaptation du prix de location : art. 1714-20.
- Règlement des frais et charges : art. 1714-21.
- Remboursements : art. 1714-22.
- Réparations : art. 1714-(12), 24, 25, 26.
- Aménagements : art. 1714-27, 28, 29.
- Responsabilité du locataire : art. 1714-30, 31, 32.
- Etat des lieux : art. 1714-33, 34.
- Durée, fin et résiliation du contrat : art. 1714-35, 36, 37, 38 (39), 40, 41, 42, 43, 44, 45.
- Aliénation du bien loué : art. 1714-46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- Dispositions impératives : art. 1714-54, 55.

Le Ministre de la Justice,

R. VAN ELSLANDE