

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

7 DECEMBER 1982

WETSVOORSTEL

betreffende de huurovereenkomsten

(Ingediend door de heren Van den Bossche en B. Cools)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Tot vandaag is de wetgeving die van toepassing is op de huurovereenkomsten nog steeds de Code Napoleon van 1804, die slechts op enkele punten werd gewijzigd. Voor de handelshuurovereenkomsten en de pachtovereenkomsten werd de wetgeving al geruime tijd geleden vernieuwd en aangepast aan de nieuwe omstandigheden. Een globale en grondige hervorming van de huurwetgeving, die sinds lang noodzakelijk is, laat nog steeds op zich wachten.

Sinds 1975 is er de opeenvolging van tijdelijke uitzonderingswetten, die we allen kennen. Oorspronkelijke bedoeling van deze voorlopige wetten was misbruiken bij de aanpassing van de huurprijs aan de levensduur te bannen, en de inflatie in te perken. Door de talrijke wijzigingen die in de tijdelijke wetten werden aangebracht, zijn ze uitgegroeid tot een waar juridisch kluwen. Ondermeer daardoor zijn deze wetten hun doel gedeeltelijk voorbijgeschoten.

Wij hebben de laatste jaren constructief meegewerkt aan alle voorstellen voor de definitieve herziening van de huurwetgeving. Wij menen dat de huurwetgeving in haar geheel moet herzien worden, hoewel wij een regeling voor de woonhuur als prioritair beschouwen. Het is dan ook daarom, en omdat het parlementaire werk i.v.m. de huurwetgeving op het ogenblik stil ligt, dat wij het initiatief nemen dit wetsvoorstel voor een grondige en volledige hervorming van de huurwetgeving aan uw goedkeuring voor te leggen.

ALGEMENE TOELICHTING

De huidige wetgeving betreffende de huur van onroerende goederen vindt men in het Burgerlijk Wetboek, boek III, Titel VIII, hoofdstukken I en II. Daarnaast is er de wet van 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

7 DÉCEMBRE 1982

PROPOSITION DE LOI

relative aux contrats de louage

(Déposée par MM. Van den Bossche et B. Cools)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Jusqu'à ce jour, les contrats de louage sont toujours régis par le Code Napoléon, qui date de 1804 et n'a pratiquement subi aucune modification. En ce qui concerne les baux commerciaux et les baux à ferme, il y a longtemps déjà que la législation a été modifiée et adaptée aux nouvelles circonstances. Une réforme globale et en profondeur de la législation sur les contrats de louage s'impose depuis longtemps, mais nous l'attendons toujours.

Depuis 1975, nous avons vu apparaître une succession de lois d'exception temporaires, que nous connaissons tous. L'objectif initial de ces lois provisoires était d'exclure les abus lors de l'adaptation des loyers à l'évolution du coût de la vie et de contenir l'inflation. Ces lois temporaires ont subi tant de modifications qu'elles sont devenues un véritable dédale juridique. C'est notamment pour cette raison qu'elles ont partiellement manqué leur objectif.

Ces dernières années, nous avons participé de manière constructive à la mise au point de toutes les propositions de révision définitive de la législation sur les contrats de louage. Tout en considérant que priorité doit être accordée à une réglementation des baux à loyer, nous estimons que c'est l'ensemble de la législation sur les contrats de louage qui doit être revue. C'est pour cette raison, et aussi parce que le Parlement ne s'occupe pas pour l'instant de la législation sur les contrats de louage que nous avons pris l'initiative de soumettre à votre approbation cette proposition de loi qui vise à réformer en profondeur l'ensemble de la législation actuelle sur les contrats de louage.

GENERALITES

La législation actuelle relative au louage des biens immobiliers figure au Code civil, livre III, Titre VIII, chapitres I et II. A cela s'ajoute la loi du 24 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Bij onze voorstellen hebben we rekening gehouden met de wetsontwerpen n^os 415 en 120, en met het vruchtbare werk dat de commissie voor de justitie de laatste jaren geleverd heeft.

Wij stellen voor de gewijzigde wetgeving in te lassen in het Burgerlijk Wetboek, omdat het gaat om een fundamentele en definitieve aanpassing van de huurwetgeving aan de nieuwe tijdsomstandigheden.

De Code Napoleon gaat uit van de liberale opvatting van de gelijkheid van partijen, wat blijk geeft van een weinig realistische kijk op de zaak, en van de vrijheid van contracteren, wat geleid heeft tot een uitgesproken juridisch overwicht voor de eigenaar-verhuurder.

Vertrekkend van de vaststelling dat de eigenaar-verhuurder bijna steeds in de economisch sterkere positie staat, willen wij een tegengewicht vormen door de huurder een juridische bescherming te geven. Wij willen daarbij het eigendomsrecht niet aanvallen of afbreken, geenszins, maar wij willen wel afstappen van de erg absolute opvatting over eigendomsrecht, en dit eigendomsrecht een meer sociaal verantwoorde inhoud geven. Bijgevolg stellen wij naast het eigendomsrecht ook, dat iedere burger een recht op wonen heeft. Dat betekent dat elke burger, zonder discriminatie, moet kunnen beschikken over een goede en gezonde woning, tegen een betaalbare prijs, en dat hij slechts om wettelijk omschreven redenen kan gedwongen worden zijn woning te verlaten. Voor hen die niet de mogelijkheid hebben zich een eigen woning aan te schaffen, en dus verplicht zijn een woning te huren, willen wij dat woonrecht waarborgen in een nieuwe huurwetgeving.

Om het woonrecht voor de huurder veilig te stellen, zijn in het voorstel verschillende artikelen van dwingend recht opgenomen. Dit kadert meteen in onze bedoeling om de rechtszekerheid voor alle partijen zoveel mogelijk te bevorderen. Rechtszekerheid, waardoor huurder en verhuurder duidelijk weten waar ze aan toe zijn en waar ze zich aan moeten houden, is hoogst noodzakelijk om een harmonieuze verhouding tussen beide partijen tot stand te brengen en hen een nieuw vertrouwen in te boezemen. Wij hebben er dan ook naar gestreefd een zo helder en duidelijk mogelijke wet te maken. De begrijpelijkheid van een wettekst voor iedereen is een eerste voorwaarde voor de effectieve toepassing ervan. Van de artikelen die niet dwingend zijn, kan alleen schriftelijk afgeweken worden. Ook dit is klaar en duidelijk : als men bij geschrift geen afwijkende bepaling kan bewijzen, is het Burgerlijk Wetboek en alleen het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

Tenslotte hebben we de plaatselijke gebruiken, die de duur van de huur en van de opzeggingstermijnen bepalen, afgeschaft. In geval van huur voor onbepaalde duur, bepaalt de wet op welke wijze en mits welke termijnen van vooropzegging, de huur kan opgezegd worden. De plaatselijke gebruiken, die sterk van elkaar kunnen verschillen en uit de tijd zijn, worden zo overbodig.

In geval van betwisting, is de procedure voor de vrederechter zeer eenvoudig en gemakkelijk. De verplichte verzoeningsprocedure, zoals die in een aantal tijdelijke huurwetten bestond, werd door velen als overbodig werk en als tijdverlies ervaren. Wij stellen die bijgevolg niet opnieuw voor, maar voeren een nieuwe procedureregeling in, die het voordeel heeft goedkoop, zeer eenvoudig en snel te zijn. Op die manier zullen de partijen niet afgeschrikt worden door de kosten of de vooruitzichten van een aanslepende procedure, om hun geschillen aan de vrederechter voor te leggen.

In ons voorstel hebben wij een nieuwe indeling gevolgd, die ook voorzien was in het oorspronkelijke wetsontwerp 415. Naast een algemene afdeling over huur van onroerende goederen en huur van roerende goederen, zijn er delen met specifieke bepalingen over woonhuur, handelshuur en pacht. Er is ook een nieuwe afdeling, over de huur van kleine

En élaborant notre proposition, nous avons tenu compte des projets de loi n^{os} 415 et 120 ainsi que du travail fructueux fourni ces dernières années par la Commission de la Justice.

Nous proposons d'insérer les modifications à la législation dans le Code civil, étant donné qu'il s'agit d'une actualisation fondamentale et définitive de la législation sur les contrats de louage.

Le Code Napoléon est basé sur l'égalité des parties, conception libérale qui témoigne de peu de réalisme, et sur la liberté de contracter, qui a entraîné une nette prédominance juridique du propriétaire-bailleur.

Partant de la constatation que le propriétaire-bailleur se trouve presque toujours dans une situation économique plus favorable, nous voulons, pour rétablir l'équilibre, accorder une protection juridique au locataire. Nous n'avons nullement l'intention de nous attaquer ni de porter atteinte au droit de propriété, mais nous voulons nous éloigner de la conception très absolue qui règne à son propos en lui donnant un contenu plus social. Aussi posons-nous en principe qu'outre le droit de propriété, chaque citoyen a également un droit au logement. Ceci signifie que chaque citoyen, sans exception, doit pouvoir disposer d'un logement salubre et convenable, à un prix raisonnable, et qu'il ne peut en être expulsé que pour des motifs prévus par la loi. Pour ceux qui n'ont pas la possibilité d'acquérir leur propre logement et qui par conséquent sont obligés d'en louer un, nous tenons à garantir ce droit au logement dans une nouvelle législation sur les contrats de louage.

Afin de garantir le droit au logement du locataire, notre proposition contient plusieurs dispositions impératives, ce qui répond à notre volonté d'assurer la plus grande sécurité juridique à toutes les parties. Une sécurité juridique qui permettra aux locataires et aux bailleurs de savoir exactement à quelles règles s'en tenir est absolument nécessaire afin d'assurer l'établissement de rapports harmonieux entre les deux parties et leur insuffler une nouvelle confiance mutuelle. C'est pourquoi nous nous sommes efforcés de rédiger une loi aussi claire et précise que possible. Un texte de loi compréhensible par chacun est la condition première de son application effective. Il ne peut être dérogé que par écrit aux articles ne contenant pas de dispositions impératives. Là aussi tout est clair et précis : si une dérogation ne peut être prouvée par un écrit, c'est le Code civil et lui seul qui est d'application.

Enfin, nous avons abandonné la référence aux usages locaux pour fixer la durée du bail et les délais de préavis. La loi précise les modalités et les délais à respecter pour la résiliation des baux à durée indéterminée. La référence aux usages locaux, qui peuvent différer fortement les uns des autres et qui sont démodés, devient ainsi superflue.

En cas de contestation, la procédure devant le juge de paix est très simple et commode. La procédure de conciliation obligatoire, telle qu'elle était prévue dans un certain nombre de lois temporaires sur les loyers, est apparue à beaucoup comme superflue et constituant une perte de temps. Nous l'abandonnons donc également et proposons une procédure nouvelle qui a l'avantage d'être peu onéreuse, très simple et très rapide. Grâce à cette innovation, les parties ne craindront plus de soumettre leurs litiges au juge de paix en raison du coût ou de la perspective d'une procédure interminable.

Nous avons suivi dans notre proposition une nouvelle classification qui était d'ailleurs déjà prévue dans le projet de loi initial n^o 415. Outre une classification générale établissant une distinction entre les baux immobiliers et mobiliers, d'autres parties contiennent des dispositions spécifiques relatives aux baux à loyer, aux baux commerciaux et

handels- en nijverheidsbedrijven. Daarmee willen we aan deze kleine ondernemingen (minder dan 50 werknemers), die zeer belangrijk zijn voor de tewerkstelling, een zekere bescherming geven inzake de duur van de huur. Vermits deze ondernemingen niet rechtstreeks met het publiek in contact staan, is een even uitgebreide bescherming als voor de handelshuur niet geboden, maar toch moet vermeden worden dat dergelijke kleine ondernemingen voor hun vestiging al te zeer afhankelijk zijn van de verhuurder. Indien een algemeen artikel over onroerende huur niet van toepassing is op hetzij woninghuur, hetzij handelshuur, hetzij huur van kleine handels- of nijverheidsbedrijven, hetzij pacht, wordt dat niet in elk afzonderlijk artikel vermeld, maar is dat samengevat in één artikel op het einde van de afdeling « onroerende huur ». De afdeling over roerende huur is nieuw, vermits daar nu in het Burgerlijk Wetboek slechts één artikel over handelt. Waar de rechtspraak tot nu toe alle geschillen i.v.m. roerende huur beslechtte naar analogie met de wettelijke bepalingen over onroerende huur, zullen voortaan een aantal specifieke bepalingen gelden.

Een schriftelijke huurovereenkomst wordt niet verplicht. Maar als men mondeling huurt, is het Burgerlijk Wetboek toepasselijk. Alleen schriftelijk kan van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek afgeweken worden. Vanzelfsprekend niet van alle artikelen, vermits verschillende van dwingend recht zijn, niet voor de onroerende huur in het algemeen, maar voor de verschillende categorieën. Op het einde van de afdeling wordt aangeduid van welke artikelen niet en van welke wel mag worden afgeweken.

TOELICHTING PER ARTIKEL

Artikelen 1 en 2 van het voorstel

(art. 1710 en 1711 van het Burgerlijk Wetboek)

Vermits in het voorstel de afdelingen herschikt worden, moeten ook de artikelen 1710 en 1711 met de definities van de verschillende soorten huur herschikt worden.

Alle definities betreffende huur van werk worden nu onder artikel 1710 geplaatst (art. 1).

Artikel 1711 behandelt nog bijna alleen de verschillende soorten huur van goederen. De definities worden waar nodig aangepast aan de reeds gehanteerde definities in de verschillende afdelingen (art. 2).

Afdeling I : Onroerende huur

Hier vindt men de algemene bepalingen terug die gelden voor de verhuring van alle mogelijke onroerende goederen.

Afdeling II : Woonhuur

Het vroegere begrip « huishuur » is een vlag die de lading niet meer dekt. Vooreerst gaat het niet alleen om huizen, maar om alle soorten woningen : appartementen, studio's, enz. Maar vooral is het niet in de eerste plaats het soort gebouw of woning, dat relevant is, naar wel de bestemming die er aan gegeven wordt. De bedoeling van deze wet is, door de bepalingen onder de afdeling woonhuur, speciaal de huurders te beschermen voor de woning die zij als woonplaats gebruiken. Het begrip woonplaats moet op dezelfde manier geïnterpreteerd worden, zoals gebruikelijk in het kader van artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek.

aux baux à ferme. Elle comprend aussi une nouvelle section concernant les baux relatifs aux petites entreprises commerciales ou industrielles. Notre but est d'assurer à ces petites entreprises (comptant moins de 50 travailleurs), qui revêtent une grande importance pour l'emploi, une certaine protection quant à la durée de leur bail. Comme ces entreprises ne sont pas directement en contact avec le public, il ne s'impose pas de prévoir une protection aussi large que pour les baux commerciaux, mais il faut néanmoins éviter qu'elles ne soient par trop tributaires du bailleur pour leur implantation. Si un article général relatif aux baux immobiliers n'est pas applicable soit aux baux à loyer, soit aux baux commerciaux, soit aux baux relatifs aux petites entreprises commerciales ou industrielles, soit encore aux baux à ferme, ce n'est pas indiqué dans chaque article distinct, mais il en est fait mention de manière globale dans un article qui figure à la fin de la section consacrée aux baux immobiliers. La section relative aux baux mobiliers est nouvelle, puisqu'actuellement seul un article du Code civil est consacré à la location de biens mobiliers. Alors que jusqu'à présent dans la jurisprudence tous les litiges concernant des baux mobiliers étaient réglés en appliquant par analogie les dispositions légales relatives aux baux immobiliers, désormais ils feront l'objet d'un certain nombre de dispositions spécifiques.

Un bail ne doit pas obligatoirement être fait par écrit. Si le bail est verbal, il est soumis aux dispositions du Code civil. Il ne peut être dérogé aux dispositions du Code civil que par écrit, mais bien entendu pas à toutes ses dispositions, puisque plusieurs d'entre elles ont un caractère impératif, non pour les baux immobiliers en général mais pour les différentes catégories. Il est en outre indiqué à la fin de la section à quels articles il peut ou non être dérogé.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Articles 1^{er} et 2 de la proposition

(art. 1710 et 1711 du Code civil)

Puisque la présente proposition modifie la classification des sections, les articles 1710 et 1711 définissant les différents genres de louage doivent aussi être modifiés.

Toutes les définitions concernant le louage d'ouvrage figurent désormais à l'article 1710 (art. 1^{er}).

L'article 1711 ne se rapporte donc plus qu'aux différents genres de louage de biens. Les définitions sont adaptées si nécessaire aux définitions déjà utilisées dans les différentes sections (art. 2).

Section I : Des baux immobiliers

Nous y retrouvons les dispositions générales applicables au louage de toutes les sortes de biens immeubles.

Section II : Des bails à loyer

L'ancienne notion de bail à loyer était trop limitée car il ne s'agit pas seulement de maisons mais de toutes sortes de logements : appartements, studios, etc. D'autre part ce n'est pas la sorte d'immeuble ou de logement qui importe mais bien la destination qui lui est donnée. L'objectif de la présente loi, par les dispositions de la section concernant les baux à loyer, est de protéger plus particulièrement les locataires dont le logement sert de domicile. La notion de domicile doit être interprétée au sens de l'article 102 du Code civil.

Afdeling IIbis : Handelshuur

Het gaat hier om hetzelfde begrip als datgene dat ook gehanteerd wordt in de wet op de handelshuur van 30 april 1951, gewijzigd door de wet van 29 juni 1955. Bijgevolg wordt ook dezelfde definitie gebruikt als in artikel 1 van die wet.

Afdeling IIter : Huur van kleine nijverheids- of handelsbedrijven

Dit is een nieuwe afdeling, en bijgevolg ook een nieuwe definitie die wordt ingevoerd. Zoals gezegd, is het de bedoeling om de kleine ondernemingen, die zeer belangrijk zijn voor het in stand houden van de tewerkstelling en voor het creëren van nieuwe werkplaatsen, zekere waarborgen inzake de duur van hun huurovereenkomst te bieden.

Met een klein nijverheids- of handelsbedrijf bedoelen wij de bedrijven waar geen comité voor veiligheid, gezondheid en verfraaiing van de werkplaatsen moet opgericht worden volgens de wet van 10 juni 1952. Dit zijn dus de ondernemingen waar gewoonlijk gemiddeld minder dan 50 werknemers worden tewerkgesteld. Voor de interpretatie van de termen « onderneming » en « werknemers » verwijzen we naar artikel 1, § 4, van de genoemde wet.

Afdeling III : Pacht

Ook hier gaat het om hetzelfde begrip als datgene dat gehanteerd wordt in de pachtwet van 4 november 1969. Bijgevolg wordt dezelfde definitie gebruikt als in artikel 1 van die wet.

Afdeling IV : Roerende huur

De huur van roerende goederen wordt nu behandeld in een afzonderlijke afdeling.

De leasing is in dit voorstel niet opgenomen, hoofdzakelijk omdat de leasingovereenkomst niet even dringend aan een regeling toe is als de wetgeving over de huur van goederen in het algemeen en de woonhuur in het bijzonder. Een bijzondere inspanning moet geleverd worden om die zo snel mogelijk globaal en grondig te hervormen, en dat werk mag niet vertraagd worden door lange discussies over de leasing.

Artikel 3

(art. 1714 van het Burgerlijk Wetboek)

Het lijkt ons niet opportuun elke huur verplicht bij schriftelijke overeenkomst te doen aangaan, omdat daaraan toch geen sanctie kan verbonden worden. Bovendien zijn de mondelinge huurovereenkomsten, vooral voor kleine woningen, nog een veel voorkomend gebruik, dat niet zo eenvoudig uit de wereld kan geholpen worden. Wel is het duidelijk dat, indien er mondeling een huurovereenkomst wordt afgesloten, het Burgerlijk Wetboek volledig toepasselijk is op die huurovereenkomsten. De nieuwe artikelen 1745, 1760 en 1772 bepalen immers dat elke afwijking van het Burgerlijk Wetboek bij geschrift moet gebeuren.

Artikel 1714 wordt nu voor afdeling I geplaatst, omdat het een algemene regel stelt voor de huur van alle goederen. Het spreekt voor zichzelf dat in de bijzondere afdelingen van deze algemene regel kan worden afgeweken. Dat is ook de reden waarom geen uitdrukkelijk voorbehoud meer gemaakt wordt voor de landpacht, zoals in het vroegere artikel 1714.

Section IIbis : Des baux commerciaux

Il s'agit de la même notion que celle utilisée dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux modifiée par la loi du 29 juin 1955. La définition utilisée est par conséquent celle de l'article 1^{er} de cette loi.

Section IIter : Des baux relatifs aux petites entreprises industrielles ou commerciales

Il s'agit d'une nouvelle section, et la définition qui y est introduite est donc également nouvelle. Comme on l'a vu ci-dessus, le but est de donner aux petites entreprises, qui sont très importantes pour le maintien de l'emploi et la création de nouveaux emplois, certaines garanties en ce qui concerne la durée de leur bail.

Par « petite entreprise industrielle ou commerciale » nous entendons toute entreprise où il n'est pas nécessaire de créer un comité de sécurité, d'hygiène et d'embellissement des lieux de travail en application de la loi du 10 juin 1952. Ce sont donc les entreprises occupant généralement en moyenne moins de 50 travailleurs. Pour l'interprétation des termes « entreprise » et « travailleurs », on se référera à l'article 1^{er}, § 4, de la loi précitée.

Section III : Des baux à ferme

Ici également, la notion est la même que celle utilisée dans la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme. Par conséquent, la définition utilisée est la même que celle figurant à l'article 1^{er} de cette loi.

Section IV : Bail mobilier

Le louage de biens meubles fait maintenant l'objet d'une section distincte.

Le crédit-bail ne figure pas dans la présente proposition, principalement parce qu'il est moins urgent de légiférer en matière de contrat de crédit-bail que d'actualiser la législation relative au louage de biens en général et aux baux à loyer en particulier. Un effort spécial doit être accompli en vue de réaliser le plus rapidement possible une réforme globale et en profondeur de cette législation, et cette œuvre ne peut être ralentie par de longues discussions sur le crédit-bail.

Article 3

(art. 1714 du Code civil)

Il ne nous paraît pas opportun de prévoir que tous les baux soient obligatoirement faits par écrit étant donné qu'aucune sanction ne peut y être liée. De plus, les baux verbaux, principalement en ce qui concerne les petits logements, sont encore une pratique courante à laquelle il ne sera pas facile de mettre fin. Il est cependant clair que les dispositions du Code civil sont entièrement applicables aux baux verbaux. Les nouveaux articles 1745, 1760 et 1772 prévoient en effet que toute dérogation aux dispositions du Code civil doit être faite par écrit.

L'article 1714 se place maintenant avant la Section I étant donné qu'il fixe une règle générale qui s'applique au louage de toutes les sortes de biens. Il est évident qu'il peut être dérogé à cette règle générale dans les sections particulières. C'est pour cette raison qu'il n'est plus fait de réserve expresse pour les baux à ferme comme c'était le cas dans l'ancien article 1714.

Artikel 4

(art. 1715 tot art. 1745)

De gehele eerste afdeling van hoofdstuk II wordt hierdoor vervangen. De eerste afdeling legt de regels van gemeen recht vast voor de verhuring van alle onroerende goederen. Deze zijn dus ook toepasselijk op woonhuur, handelshuur, huur van kleine nijverheids- of handelsbedrijven en pacht, voor zover er in de bijzondere afdelingen niet van afgeweken wordt. Op het einde van de afdeling worden voor alle duidelijkheid de artikelen opgesomd die niet van toepassing zijn op woonhuur, handelshuur, huur van kleine nijverheids- of handelsbedrijven, en pacht.

Wij hebben alle artikelen opgenomen in het voorstel, ook de artikelen die niet gewijzigd worden.

De reden daarvoor is enerzijds dat vele artikels een nieuw nummer kregen, anderzijds dat iedereen zich een volledig en overzichtelijk beeld zou kunnen vormen van de nieuwe wetgeving.

Art. 1715

Dit artikel neemt de tekst van het oude artikel 1715 over, dat een snelle procedure waarborgt.

Art. 1716

Volgens het vroegere artikel 1716 was de bewijsprocedure in geval van betwisting over de huurprijs, erg moeilijk en omslachtig, en bovendien in het voordeel van de verhuurder. De beslissing over de prijs en de lasten wordt nu bij de rechter gelegd. Deze neemt een beslissing op basis van alle gegevens die hij verzamelt en, wanneer die gegevens onvoldoende blijken om de huurprijs vast te stellen, beslist hij naar billijkheid.

Art. 1717

Dit artikel is niet van dwingend recht, en bijgevolg is er eigenlijk ook geen sanctie voorzien in geval dit artikel niet nageleefd wordt. Toch lijkt het ons zinvol deze lijst vermeldingen in de wet op te nemen, om de duidelijkheid en de rechtszekerheid tussen de partijen te bevorderen. Veel geschillen kunnen immers vermeden worden, als de partijen in de huurovereenkomst volledige en duidelijke afspraken maken. Als één van de opgesomde vermeldingen ontbreekt, geldt terzake de algemene regeling van mondelinge huur en de bewijsregeling, zoals die in het Burgerlijk Wetboek bepaald zijn. Wij verwijzen hierbij naar artikel 1714 en artikel 1745, die duidelijk stellen dat alleen bij geschrift van het Burgerlijk Wetboek mag afgeweken worden.

Art. 1718

De huurder heeft in principe het recht onder te verhuren of zijn huur over te dragen, geheel of gedeeltelijk. Dit recht, omschreven in het oude artikel 1717, wordt hier behouden.

Onder het oude artikel 1717 echter was dit recht zeer dikwijls in de praktijk dode letter, als er een schriftelijke overeenkomst was. De meeste schriftelijke overeenkomsten verbieden onderverhuring en overdracht, of onderwerpen het aan de toestemming van de verhuurder. Ook nu kan het recht van de huurder om onder te verhuren of om de huur over te dragen in de huurovereenkomst afhankelijk gemaakt worden van de toestemming van de verhuurder. Maar dan enkel en alleen op de wijze en via de procedure bepaald in dit artikel.

Article 4

(art. 1715 à 1745)

Cet article remplace l'ensemble de la Section I du chapitre II. La section I fixe les règles de droit commun applicables au louage de tous les biens immeubles. Elles s'appliquent donc également au bail à loyer, au bail commercial, au bail relatif aux petites entreprises industrielles et commerciales et au bail à ferme, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les sections particulières. Pour plus de clarté, à la fin de la section sont énumérés les articles qui ne s'appliquent pas au bail à loyer, au bail commercial, au bail relatif aux petites entreprises industrielles et commerciales et au bail à ferme.

Tous les articles ont été repris dans la proposition, y compris ceux qui n'ont pas été modifiés.

La raison en est d'une part que bon nombre d'articles ont été renumérotés et d'autre part que chacun puisse avoir une vue d'ensemble précise de la nouvelle législation.

Art. 1715

Cet article reprend le texte de l'actuel article 1715 qui garantit une procédure rapide.

Art. 1716

D'après l'actuel article 1716, la procédure de preuve en cas de contestation relative au montant du loyer, est très difficile et complexe et en outre à l'avantage du bailleur. La décision quant au prix et aux charges incombe désormais au juge qui prend une décision en fonction de toutes les données qu'il recueille et, lorsqu'elles s'avèrent insuffisantes pour fixer le loyer, il décide en équité.

Art. 1717

Cet article ne contient pas de disposition impérative, il n'y a par conséquent pas de sanction au cas où il ne serait pas respecté. Il nous paraît cependant censé de prévoir cette liste de mentions dans la loi afin de favoriser la clarté et la sécurité juridique entre les parties. Quantité de litiges peuvent d'ailleurs être évités si les parties prévoient des clauses précises et complètes dans le bail. Si l'une des mentions énumérées n'y figure pas on appliquera en cette matière la réglementation générale des baux verbaux et le régime de preuve tels qu'ils sont prévus dans le Code civil. Nous renvoyons à ce propos aux articles 1714 et 1745 qui prévoient clairement que les dérogations aux dispositions du Code civil ne peuvent se faire que par écrit.

Art. 1718

Le locataire a en principe le droit de sous-louer ou de céder son bail, en tout ou en partie. Ce droit, défini dans l'actuel article 1717, est ici maintenu.

Mais sous le régime de cet article 1717, ce droit était en pratique très souvent lettre morte lorsque le bail était écrit. En effet, la plupart des baux écrits interdisent la sous-location ou la cession du bail ou les soumettent à l'approbation du bailleur. L'on peut maintenant aussi soumettre le droit qu'a le locataire de sous-louer ou de céder son bail à l'accord du bailleur. Mais dans ce cas, uniquement selon les modalités et la procédure prévue à cet article.

De procedure moet snel en vlot kunnen verlopen. Te lange termijnen zouden onvermijdelijk voor gevolg hebben dat onderverhuren en de huur overdragen in de praktijk onmogelijk blijft. Een kandidaat-onderhuurder of -overnemer zal geen maanden wachten op het resultaat van een procedure: hij zal iets anders zoeken.

In geval huurder en verhuurder het onderling niet eens worden, kan een beroep gedaan worden op de rechter. Deze kan de toestemming verlenen om onder te verhuren of de huur over te dragen, nadat hij heeft nagegaan of de verhuurder daardoor geen nadeel ondervindt.

Dat nadeel moet wezenlijk zijn: het bijvoorbeeld niet willen verhuren aan studenten is geen voldoende reden.

Er moeten concrete aanwijzingen zijn waaruit blijkt dat de onderverhuring of overdracht voor de verhuurder nadelige gevolgen zal hebben.

Wanneer de onderverhuring of de overdracht slaat op het gehele goed, en de huurder het goed dus blijkbaar wil verlaten, kan de verhuurder aanbieden de huurovereenkomst te beëindigen. De huurder moet dan kiezen: de beëindiging aanvaarden, of afzien van de onderverhuring of overdracht.

Vermits bij overdracht van huur de overnemer het kontract zelf overneemt van de overdrager, is hij vanzelfsprekend door datzelfde contract gebonden. De overdrager blijft mee aansprakelijk. In geval van onderverhuring blijft de hoofdhuurder natuurlijk volledig gebonden door zijn overeenkomst met de verhuurder. Hij kan niet meer rechten doorspelen aan de onderhuurder, dan hij er zelf verkrijgt uit het hoofdcontract.

De bedoeling van dit artikel is aan de huurder de mogelijkheid te bieden een overschot aan ruimte verder te verhuren, of in geval van onvoorziene en dringende omstandigheden een oplossing te vinden. In geen geval is het de bedoeling speculatie mogelijk te maken. De tweede alinea van § 3 bepaalt dan ook dat de huurder uit onderverhuring of overdracht van huur geen geldelijk voordeel mag halen.

Dit artikel is van dwingend recht, voor zover het van toepassing is op woonhuur.

Art. 1719

Artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de wet van 14 juli 1976, is van overeenkomstige toepassing op de verhuring van goederen van minderjarigen. In het algemeen betekent dat dat de ouders of de voogd de onroerende goederen van een minderjarige kunnen verhuren. Als deze meerderjarig wordt, kan hij een lopende huur van meer dan negen jaar laten inkorten, zodat de volle eigendom over zijn goederen hem niet te lang ontzegd wordt.

Art. 1720

Dit artikel neemt ongewijzigd de tekst van het oude artikel 1719 over. Het gaat hier over de essentiële verplichtingen van de verhuurder: de verplichting om het goed te leveren, het te onderhouden en aan de huurder het rustig genot te verstrekken.

Art. 1721

Dit artikel bepaalt dat de verhuurder steeds kan eisen dat een omstandige beschrijving wordt opgemaakt van het gehuurde goed. De plaatsbeschrijving is belangrijk, zowel als bewijs van de levering in goede staat (art. 1722), als bij de teruggave van het gehuurde goed (art. 1734 en 1735).

La procédure doit être rapide et souple. Des délais trop longs auraient inévitablement pour conséquence de rendre la sous-location et la cession de bail en pratique impossible. Un candidat à la sous-location ou à la reprise du bail n'attendra pas le résultat d'une procédure pendant des mois: il cherchera ailleurs.

Au cas où le locataire et le bailleur ne parviennent pas à s'entendre, il peut être recouru au juge. Celui-ci peut donner l'autorisation de sous-louer ou de céder le bail, après avoir vérifié si le bailleur n'en subit aucun préjudice.

Ce préjudice doit être réel: ne pas vouloir louer à des étudiants n'est pas un motif suffisant.

Il faut qu'il y ait des indications précises faisant apparaître que la sous-location ou la cession auront des conséquences préjudiciables pour les bailleurs.

Lorsque la sous-location ou la cession porte sur l'ensemble du bien et que le locataire entend manifestement quitter le bien, le bailleur peut proposer de casser le bail. Le locataire a dès lors le choix: accepter que le bail soit cassé ou renoncer à la sous-location ou à la cession.

Etant donné qu'en cas de cession de bail, le nouveau preneur reprend le bail du cédant, il est évidemment lié par ce même bail. Le cédant reste co-responsable. En cas de sous-location, le locataire principal reste évidemment tenu par le bail conclu avec le bailleur. Il ne peut accorder au sous-locataire plus de droits qu'il n'en a lui-même en vertu du bail principal.

L'objectif de cet article est de donner au locataire la possibilité de louer des pièces excédentaires ou de trouver une solution en cas de circonstances imprévues et urgentes. Le but n'est en aucun cas de permettre la spéculation. Le deuxième alinéa du § 3 prévoit par conséquent que le locataire ne peut tirer aucun avantage financier de la sous-location ou de la cession du bail.

Les dispositions de cet article sont impératives pour autant qu'elles s'appliquent à la location de logements.

Art. 1719

L'article 595 du Code civil, tel qu'il a été modifié par la loi du 14 juillet 1976, est applicable par analogie à la location de biens appartenant à des mineurs. En général cela signifie que les parents ou le tuteur peuvent louer les biens d'un mineur. Lorsqu'il atteint sa majorité, il peut faire abrégé un bail en cours supérieur à neuf ans de façon à ne pas devoir attendre trop longtemps pour disposer de ses biens en pleine propriété.

Art. 1720

Cet article reprend tel quel l'actuel article 1719. Il définit les obligations essentielles qui incombent au bailleur, à savoir: délivrer la chose, l'entretenir et en assurer au preneur la paisible jouissance.

Art. 1721

Cet article dispose que le bailleur peut toujours exiger que soit établie une description détaillée du bien loué. L'état des lieux est important, tant pour faire la preuve que la chose a été délivrée en bon état (art. 1722) que lors de la restitution du bien loué (art. 1734 et 1735).

Wij willen er hier op wijzen dat het telkens om een « omstandige » plaatsbeschrijving moet gaan. Daarmee wordt bedoeld dat in detail ieder gedeelte van het gebouw moet beschreven worden. Een stijlclausule, of een vluchtige of beknopte beschrijving heeft geen enkele waarde.

Vermits de verhuurder de partij is die belang heeft bij een plaatsbeschrijving, zal hij er het initiatief voor moeten nemen en ook de kosten ervan dragen. Als de partijen het onderling niet eens worden over de plaatsbeschrijving, kan de verhuurder zich tot de vrederechter wenden, die een deskundige aanwijst. In geval er belangrijke veranderingen aan het goed werden aangebracht, kunnen beide partijen een aanvulling bij de oorspronkelijke plaatsbeschrijving eisen.

Dit artikel, dat niet van toepassing is op pacht, is van dwingend recht voor zover het van toepassing is op woonhuur.

Art. 1722 en 1723

Deze artikelen nemen de plichten van de verhuurder inzake onderhoud en herstellingen over, die in het oude artikel 1720 vervat liggen. Het omzeilen van die verplichtingen wordt nu onmogelijk gemaakt, zeker voor wat de woonhuur betreft.

Vooreerst zal de verhuurder zich niet meer kunnen ontdoen van de verplichting het goed in alle opzichten in goede staat af te leveren. Deze verplichting, die ook stond ingeschreven in het oude artikel 1720, is in de praktijk dode letter. Bijna zonder uitzondering staat in elk schriftelijk contract een stijlclausule, zoals « De huurder erkent dat het huis zich in goede staat bevindt ». Daardoor verliest de huurder het recht om naderhand van de verhuurder te eisen dat deze het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud zou leveren. Doordat voortaan enkel een omstandige plaatsbeschrijving als bewijs zal aanvaard worden voor de goede staat van het goed, verliest een dergelijke stijlclausule haar betekenis. Het feit zelf van het opmaken van een plaatsbeschrijving betekent uiteraard niet dat de huurder het goed zou aanvaarden zoals het is. Alleen als uit de beschrijving duidelijk blijkt dat een bepaald gedeelte in goede staat is, kan de huurder naderhand niet gaan eisen dat dit gedeelte alsnog in orde gebracht wordt.

Voor zover het de woonhuur betreft zijn deze artikelen dwingend. Van het eerste lid van artikel 1722, en van artikel 1723 kan echter afgeweken worden, omdat de regeling anders te streng is. De mogelijkheid moet opengelaten worden dat de huurder bewust een aantal herstellingen op zich neemt, in ruil voor een lagere huurprijs. Dat is wenselijk voor de huurder zelf: bij het begin van de huur kan hij het huis meer inrichten naar eigen smaak (keuze van behangpapier e.d.), een doe-het-zelf kan een lagere huurprijs verkiezen boven het comfort dat hij zijn handen niet moet vuil maken, enz. Het is evenzeer wenselijk voor de verhuurder, die omwille van zijn leeftijd, of verblijf in een andere stad, kan verkiezen het onderhoud van de woning aan de huurder over te laten, in ruil voor een lagere huurprijs. Vermeden moet echter worden dat in allerhande contracten stijlclausules opduiken, die de herstellingsplicht van de verhuurder afwentelen op de huurder, en waarvan de draagwijdte door deze laatste niet begrepen wordt. De afwijking moet dus schriftelijk zijn, en in detail aanduiden welke herstellingen precies door de huurder moeten gedaan worden. Wat niet wordt vermeld, gebeurt volgens de regeling van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 1724

Dit artikel neemt het oude artikel 1721 over. De term « nadeel » i.p.v. « verlies » drukt correcter uit wat bedoeld wordt. Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Nous insistons sur le fait qu'il doit s'agir dans tous les cas d'un état des lieux « détaillé », ce qui signifie que chaque partie de l'immeuble y sera obligatoirement décrite en détail. Une clause de style ou une description hâtive ou sommaire n'aura aucune valeur.

Le bailleur étant la partie qui a intérêt à ce que soit dressé un état des lieux, il lui appartiendra d'en prendre l'initiative et d'en supporter les frais. Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur l'état des lieux, le bailleur pourra s'adresser au juge de paix, qui désignera un expert. Au cas où des modifications importantes seraient apportées au bien, chacune des parties aura le droit d'exiger qu'un ajout soit fait à l'état des lieux initial.

Cet article, qui ne s'applique pas au bail à ferme, est impératif en matière de baux à loyer.

Art. 1722 et 1723

Ces articles reprennent les obligations d'entretien et de réparations incombant au bailleur et qui figuraient à l'actuel article 1720. Il sera désormais exclu de pouvoir les éluder, du moins en ce qui concerne les baux à loyer.

Tout d'abord, le bailleur ne pourra plus se soustraire à l'obligation de délivrer le bien en bon état de réparations de toute espèce. Cette obligation, qui figure pourtant dans l'actuel article 1720, est restée lettre morte dans la pratique. Presque tous les contrats écrits comportent, en effet, une clause de style telle que : « Le preneur reconnaît que l'habitation est en bon état ». De ce fait, le preneur se voit privé du droit d'exiger par la suite que le bailleur lui délivre le bien en bon état de réparations de toute espèce. Etant donné qu'à l'avenir, seul un état des lieux détaillé pourra faire la preuve du bon état du bien, pareille clause de style n'aura plus aucune signification. Le fait que l'on dresse un état des lieux ne signifie évidemment pas en soi que le preneur accepte le bien tel qu'il est. Ce n'est que lorsque l'état des lieux fait clairement apparaître qu'une partie déterminée du lieu est en bon état que le preneur ne pourra ultérieurement plus exiger que celle-ci soit remise en ordre.

Ces articles sont impératifs à l'égard des baux à loyer. Cependant, il pourra être dérogé à l'alinéa 1^{er} de l'article 1722 et à l'article 1723, sans quoi ces dispositions pécheraient par excès de rigueur. Il convient en effet de ménager au preneur la possibilité de prendre volontairement certaines réparations à sa charge en échange d'un loyer moindre. Ceci est souhaitable, dans l'intérêt même du preneur; il pourra ainsi, en début de bail, aménager davantage l'habitation selon son goût (choix du papier peint, etc.); s'il est bricoleur, il pourra préférer un loyer moindre à la facilité ne pas devoir se salir les mains, etc. Cette possibilité de dérogation est tout aussi souhaitable pour le bailleur qui, en raison de son âge ou parce qu'il réside dans une autre localité, pourrait préférer laisser au preneur le soin d'entretenir l'habitation moyennant une réduction de loyer. Néanmoins, il faut absolument éviter que n'apparaissent dans les contrats les plus divers des clauses de style ayant pour effet de reporter sur le preneur l'obligation de réparations incombant au bailleur, clause dont le preneur ne saisit pas la portée. La dérogation devra donc être stipulée par écrit et indiquer en détail quelles sont exactement les réparations que le preneur aura à effectuer. Tout ce qui n'aura pas été stipulé sera régi par les dispositions du Code civil.

Art. 1724

Cet article reprend l'actuel article 1721. Le terme « perte » a été remplacé par le terme « préjudice », qui indique plus exactement ce dont il s'agit. Cette disposition est impérative dans la mesure où elle concerne les baux à loyer.

Art. 1725

Dit artikel neemt het oude artikel 1722 over. De term « toeval » werd vervangen door « vreemde oorzaak » : deze term is algemener en drukt correcter de bedoeling uit, nl. elke oorzaak waar geen van de betrokken partijen schuld aan heeft.

Art. 1726

De eerste regel van dit artikel, hier nieuw ingelast omwille van de duidelijkheid en de volledigheid, vloeit eigenlijk logisch voort uit artikel 1720, 3°, en stond dan ook niet uitdrukkelijk vermeld in het oude artikel 1723. Het betekent dat de verhuurder niet zonder reden, en zonder toestemming van de huurder, het gehuurde goed mag binnenkomen; dat de verhuurder zonder akkoord met de huurder geen niet-dringende herstellingen mag verrichten; enz.

De tweede regel van dit artikel is op zijn beurt een logische toepassing van de eerste.

Art. 1727

Dit artikel neemt het oude artikel 1724 over. De termijn van veertig dagen wordt verkort tot dertig dagen, wat meer aangepast is aan de moderne werkmethodes. Om de wijze van berekening duidelijk te stellen, hebben wij uitdrukkelijk vermeld dat het gaat om dertig opeenvolgende kalenderdagen. Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Art. 1728

Dit artikel neemt de oude artikelen 1725, 1726 en 1727 over, die eigenlijk één geheel vormen, en groepeerde die in één artikel.

§ 1. wijzigt het oude artikel 1725. Het is dikwijls voldoende dat de verhuurder zich mee inzet om een feitelijke stoornis te doen ophouden, om deze inderdaad te doen verdwijnen. Dat zal zeker zo zijn als het gaat om een conflict tussen huurders van eenzelfde verhuurder, wat dikwijls het geval is.

§ 2. bepaalt dat de huurder de verhuurder in vrijwaring kan oproepen, als een derde aanvoert enig recht te hebben op het gehuurde goed. In tegenstelling tot het oude artikel 1727, kan de huurder niet meer eisen dat hij buiten het geding wordt gesteld. Het is in ieders voordeel dat de huurder mee in de procedure betrokken blijft. Zoniet moet hij die aanspraak maakt op het gehuurde goed, in het geval hij in het gelijk wordt gesteld, nog eens opnieuw procederen om de huurder eventueel te laten buiten zetten. In hetzelfde geval moet de huurder nog eens gaan procederen om schadevergoeding te verkrijgen van de verhuurder. De procedure wordt dus eenvoudiger indien de huurder partij blijft in het geding.

§ 3 bepaalt dat de huurder, die in zijn genot gestoord is als gevolg van een rechtsvordering, niet alleen vermindering van de huurprijs, maar in voorkomend geval ook de ontbinding van de huur kan vorderen.

Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Ar. 1725

Cet article reprend l'actuel article 1722. La notion de « cas fortuit » a été remplacée par celle de « cause étrangère », qui est plus générale et exprime mieux ce dont il s'agit, à savoir toute cause qui ne peut être imputée à aucune des parties.

Art. 1726

Le première disposition de cet article, qui est nouvelle et que nous y insérons dans le souci d'être clairs et complets, se situe en réalité dans le prolongement logique de l'article 1720, 3°, et ne figurait donc pas explicitement dans l'actuel article 1723. Elle signifie que le bailleur ne peut pénétrer sans raison et sans l'autorisation du preneur dans le bien loué, que le bailleur n'a pas le droit d'effectuer des réparations non urgentes sans l'accord du preneur, etc.

Quant à la seconde disposition de l'article, elle n'est qu'une application logique de la première.

Art. 1727

Cet article reprend l'actuel article 1724. Le terme de quarante jours est ramené à trente, ce qui correspond mieux aux méthodes modernes de travail. Pour qu'il n'y ait aucune équivoque quant à la manière de calculer le terme, nous avons indiqué explicitement qu'il s'agit de trente jours civils successifs. Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

Art. 1728

Cet article reprend les articles 1725, 1726 et 1727 actuels, qui, en réalité, forment un tout, et les réunit en un article unique.

Le § 1^{er} modifie l'actuel article 1725. Souvent, il suffit que le bailleur intervienne également en vue de faire cesser un trouble effectif pour que celui-ci disparaisse. Tel sera assurément le cas lorsqu'il s'agit d'un conflit entre preneurs qui tiennent leurs biens d'un même bailleur, comme cela est fréquent.

Le § 2 dispose que le preneur peut appeler le bailleur en garantie lorsqu'un tiers se prétend détenteur d'un droit quelconque sur le bien loué. Contrairement à ce que prévoit l'actuel article 1727, le preneur ne pourra plus exiger d'être mis hors d'instance. Chacun a intérêt à ce que le preneur reste associé à la procédure. Sans quoi, la partie qui prétend au bien loué, devra, s'il est fait droit à sa demande, procéder à nouveau pour faire expulser éventuellement le preneur. Et, dans la même hypothèse, le preneur devra pour sa part entamer une nouvelle procédure pour obtenir du bailleur des dommages-intérêts. Le maintien du preneur comme partie à la cause simplifie donc la procédure.

Le § 3 dispose que le preneur qui est troublé dans sa jouissance par suite d'une action en justice, pourra exiger non seulement une diminution du loyer mais aussi, le cas échéant, la résiliation du bail.

Cet article est impératif à l'égard des baux à loyer.

Art. 1729

Dit artikel legt de hoofdverplichtingen van de huurder vast, zoals artikel 1720 dat doet voor de verhuurder. Het gaat hier om de fundamentele plichten van de huurder. Als over de bestemming van het verhuurde goed contractueel geen enkele afspraak werd gemaakt, en deze ook niet uit de omstandigheden blijkt, mag men aannemen dat de huurder vrij is er de bestemming aan te geven die hij verkiest.

Art. 1730

Dit artikel behandelt het belangrijke punt van de huurprijzen, en stelt daarvoor een definitieve regeling voor. § 1 legt het principe vast: de onveranderlijkheid van de huurprijs. § 2 tot § 4 bepalen de uitzonderingen op dat principe. § 2 regelt de mogelijkheid de huurprijs aan de levensduurte aan te passen. § 3 benadrukt het facultatief karakter van zo'n aanpassing. § 4 voorziet in de mogelijkheid de huurprijs te wijzigen indien daarvoor een tegenprestatie wordt geleverd. De voorgestelde regeling gaat verder door op de weg, ingeslagen door de tijdelijke huurwetten.

§ 1 stelt voor iedereen het principe duidelijk: in beginsel is de huurprijs onveranderlijk. Daarop zijn alleen uitzonderingen mogelijk als dat wettelijk voorzien is. Alle verwarring daarover is dus uitgesloten: het is goed dit beginsel expliciet in de wet op te nemen, vooral na een periode van verwarrende tijdelijke huurwetten, waarin men het steeds had over huurstop, beperkte huuraanpassingen ...

Uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet: het is evident dat de term « wet » hier slaat op elke rechtsregel, die grondwettelijk op de huurwetgeving toepasselijk is. Dat kan een wet zijn of een koninklijk besluit waarvoor de wetgever machtiging verleent. Dit artikel 1729 zelf bepaalt al twee uitzonderingen, maar er zijn er ook voorzien in andere teksten. Zo bepaalt artikel 6 van de wet op de handelshuurovereenkomsten dat de huurprijs kan herzien worden indien de partijen bewijzen dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met tenminste 15 % is gestegen of gedaald. Een koninklijk besluit van 18 december 1979 bepaalt inzake sociale woningen dat de huurprijs aangepast wordt aan de inkomsten en aan de gezinslasten van de huurder.

§ 2 voorziet in de mogelijkheid de huurprijs aan de levensduurte aan te passen. Een dergelijke aanpassing moet wel contractueel bedongen zijn: dit artikel geeft niet automatisch het recht om de huurprijs aan de levensduurte aan te passen. Indien een aanpassing bedongen werd, moet ze gebeuren op basis van de index van de consumptieprijzen, mag dat hoogstens één keer per jaar, en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

We hanteren in dit artikel de term inwerkingtreding omdat deze volgens de Raad van State de meest correcte is. Hij betekent: de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden, en vanaf de datum waarop de uitvoering van de huur door elke partij kan geëist worden.

De huurprijs mag, na aanpassing, niet hoger zijn dan de door de wet bepaalde formule: indien het contract dus een andere berekening voorschrijft voor de aanpassing van de huurprijs, is dat toegelaten, voor zover het bedrag na deze berekening niet hoger is dan het resultaat van de wettelijke berekeningsformule.

Art. 1729

Cet article détermine les obligations principales du preneur, de même que l'article 1720 définit celles du bailleur. Il s'agit de devoirs fondamentaux qui incombent au preneur. Lorsque rien n'a été convenu contractuellement quant à la destination du bien loué et que celle-ci ne ressort pas non plus des circonstances, on peut admettre que le preneur est libre de lui donner la destination de son choix.

Art. 1730

Cet article traite du point important que constitue le prix du bail et propose à cet égard une réglementation définitive. Le § 1^{er} pose comme principe l'invariabilité du loyer. Les §§ 2 à 4 déterminent les exceptions à ce principe. Le § 2 règle la possibilité d'adopter le loyer au coût de la vie. Le § 3 souligne le caractère facultatif de cette adaptation. Quant au § 4, il prévoit la possibilité de modifier le prix du loyer moyennant une contrepartie. La réglementation proposée va plus loin dans la voie empruntée par les lois temporaires sur les loyers.

Le § 1^{er} pose clairement le principe général: théoriquement, le prix du bail est invariable. Ce principe n'admet d'autres exceptions que celles prévues par la loi. Toute confusion sur ce point est donc exclue: il est bon que ce principe soit énoncé explicitement dans la loi, surtout au terme d'une période où des lois temporaires ont entretenu une certaine confusion, où il a été constamment question de blocage des loyers, d'ajustements limités etc.

Exceptions prévues ou autorisées par la loi: il est évident qu'en l'occurrence, le terme « loi » désigne toute règle juridique constitutionnellement applicable à la législation sur les loyers. Ce pourra être une loi ou un arrêté royal autorisé par le législateur. L'article 1729 indique lui-même deux exceptions, mais il en existe davantage, prévues dans d'autres textes. C'est ainsi que l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux dispose que le loyer peut être révisé si les parties établissent que, par suite de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien a augmenté ou diminué d'au moins 15 %. De même, un arrêté royal du 18 décembre 1979 dispose que le loyer des logements sociaux est adopté en fonction des revenus et des charges familiales du locataire.

Le § 2 prévoit la possibilité d'adapter le prix du loyer au coût de la vie. Ce type d'adaptation doit cependant être stipulé contractuellement: l'article ne confère pas automatiquement le droit d'adapter le prix du loyer au coût de la vie. Si l'adaptation a été stipulée, elle doit se faire sur base de l'indice des prix à la consommation et ne peut intervenir au maximum qu'une fois l'an et au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Nous employons dans ce tarticle le terme « entrée en vigueur » parce que le Conseil d'Etat a estimé qu'il était le plus exact. Il signifie: la date à laquelle les obligations des parties peut exiger l'exécution du bail.

Le prix du loyer ne peut, après adaptation, être supérieur à la formule prévue par la loi: le contrat pourra donc stipuler un autre mode de calcul pour l'adaptation du loyer à condition que le montant ainsi obtenu n'excède pas le résultat auquel aboutit la formule de calcul légal.

Deze formule, die ook al in de wet van 1975 stond ingeschreven, geeft precies de gevolgen van de prijssschommelingen weer. De in de formule gebruikte termen worden in het artikel precies gedefinieerd. De basishuurprijs is de naakte huurprijs: zonder de uitdrukkelijk vastgestelde lasten en kosten. De huurprijs kan niet alleen door de partijen overeengekomen zijn, maar kan ook door de rechter bepaald worden: zie artikel 1716, § 4, van onderhavig artikel, artikel 6 van de handelshuurwet.

Het nieuwe indexcijfer is dit van de maand die de huur-aanpassing voorafgaat. Die maand is niet noodzakelijk dezelfde als de maand van het aanvangsindexcijfer, vermits de aanpassing facultatief is en dus door de verhuurder slechts later kan gevraagd worden. De definitie van het aanvangs-indexcijfer voorziet de eventualiteit dat de huurprijs gewijzigd wordt, zoals ook de definitie van de basishuurprijs dat doet. Na wijziging van de huurprijs is het de gewijzigde huurprijs, en het indexcijfer van de maand voor de maand waarin de gewijzigde prijs gevolg heeft, die zullen dienen om later de aanpassingen aan de levensduurte te berekenen.

Paragraaf 3 stelt duidelijk dat de betrokken partij niet verplicht is de aanpassing, waarop hij recht heeft, ook werkelijk te vragen. Hij kan dat op een latere datum doen. Als hij zijn aanvraag slechts later doet, geldt ze enkel nog voor de toekomst. Alleen voor de huurmaand zelf werkt ze retroactief. Dit zal de rechtszekerheid sterk bevorderen: discussies over achterstallige indexeringen, die contractueel automatisch moesten betaald worden of waarvan de verhuurder stilzwijgend zou hebben afgezien, zijn voortaan uitgesloten.

Paragraaf 4 regelt mogelijke wijzigingen aan de huurprijs. Ze zijn slechts toegelaten in zover er een werkelijke tegenprestatie tegenover staat. Andere redenen om de huurprijs te wijzigen, zoals de gestegen normale huurwaarde in de wijk waar het gehuurde goed ligt, lijken ons niet verantwoord. Dit zou immers voor de verhuurder een meerwinst betekenen, zonder dat hij daar een hand heeft moeten voor uitsteken, en dit zou bovendien een domino-effect hebben.

De partijen komen onderling de weerslag van een tegenprestatie op de huurprijs overeen. Bij betwisting over die overeenkomst, beslist de rechter over de wijziging: hij doet dat op basis van de uitgevoerde (of nog uit te voeren) tegenprestatie. De partijen hebben er dus belang bij klare en duidelijke afspraken op papier te zetten, met precieze gegevens over de tegenprestatie en over de weerslag ervan op de huurprijs, om moeilijkheden te vermijden. Vanaf welke datum wordt die gewijzigde huurprijs van toepassing? Normaal vanaf de datum die door de partijen overeengekomen wordt. Bij betwisting, is het de datum waarop de vordering wordt ingeleid, of waarop de tegenprestatie effectief dienstig is, die telt.

§ 5. Zeer dikwijls schrijven contracten nu buitensporige strafbedingen voor. Indien de huurprijs niet tijdig betaald wordt, wordt daarbij automatisch een hoge rente gerekend, of wordt hij automatisch met een bepaald percentage verhoogd. Daarmee wordt de huurder, die tijdelijk niet kan betalen, te streng bestraft. Bij ingebrekestelling begint de gerechtelijke interest te lopen.

Als een huurder systematisch te laat betaalt, kan de verhuurder de ontbinding van de huur vragen. Privé-sancities zijn te verwerpen. Bij analogie met het verbod van een automatisch ontbindend beding, worden hier straf- of verhogingsbedingen voor niet-geschreven gehouden.

In zoverre het op woonhuur van toepassing is, is dit artikel van dwingend recht, maar er kan in het voordeel van de huurder van afgeweken worden.

Cette formule, qui figurait déjà dans la loi de 1975, répercute fidèlement les effets des fluctuations des prix. L'article définit avec précision les termes utilisés dans la formule. Le loyer de base est le loyer *sensu stricto*, c'est-à-dire sans les frais et charges explicitement stipulés. Le montant du loyer peut non seulement avoir été convenu par les parties, mais aussi fixé par le juge; voir l'article 1716, § 4, du présent article, et l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède l'adaptation du loyer. Ce mois ne coïncide pas nécessairement avec celui de l'indice de départ puisque l'adaptation est facultative et que le bailleur peut donc ne la demander que plus tard. La définition de l'indice de départ, tout comme celle du loyer de base, envisage la modification éventuelle du loyer. Après une modification du loyer, c'est le loyer modifié et l'indice du mois précédent celui à partir duquel la modification prend effet qui serviront par la suite à calculer les adaptations au coût de la vie.

Le § 3 dispose clairement que la partie intéressée n'est pas tenue de demander effectivement l'adaptation à laquelle elle a droit. Elle peut le faire à une date postérieure. Si elle n'en formule la demande qu'ultérieurement, celle-ci ne vaudra que pour l'avenir. L'effet rétroactif est limité au mois de la demande. Cette disposition accroîtra sensiblement la sécurité juridique; toute discussion portant sur des indexations non appliquées et qui auraient dû être payées automatiquement en vertu du contrat ou auxquelles le bailleur aurait renoncé tacitement, est désormais exclue.

Le § 4 règle les possibilités de modifier le loyer. Ces modifications ne sont admises que moyennant une contrepartie réelle. Il ne nous paraît pas justifié de prévoir d'autres raisons de modifier le loyer, comme par exemple l'augmentation de la valeur locative normale dans le quartier où le bien est situé. Le bailleur en tirerait un surcroît de profit en n'ayant rien dû faire pour l'obtenir, sans parler de l'effet boule de neige qui en résulterait.

Les parties conviennent entre elles de l'incidence d'une contrepartie sur le prix du loyer. En cas de contestation à ce sujet, c'est le juge qui statue sur la modification; il se prononce en considérant la contrepartie prestée (ou à pres-ter). Afin de prévenir les difficultés, les parties ont donc intérêt à consigner clairement leurs accords par écrit et à y insérer des indications précises concernant la contrepartie et son incidence sur le prix du loyer. A partir de quelle date le loyer modifié est-il d'application? Ce sera normalement à la date convenue par les parties. En cas de contestation, on se référera à la date à laquelle l'action aura été formée ou à laquelle la contrepartie sortira son effet utile.

§ 5. Les contrats actuels comportent très fréquemment des sanctions excessives. Si le loyer n'est pas payé en temps voulu, des intérêts de retard élevés y sont appliqués automatiquement ou son montant est automatiquement majoré d'un certain pourcentage. Cette sanction est trop sévère pour le locataire qui se trouve temporairement dans l'impossibilité de payer. C'est seulement en cas de mise en demeure, que l'intérêt judiciaire commence à courir.

Si le locataire paie systématiquement avec retard, le bailleur peut demander la résiliation du bail. Les sanctions d'ordre privé sont à proscrire. Par analogie avec l'interdiction de prévoir une clause résolutoire systématique, les clauses portant des sanctions ou des majorations seront réputées non écrites.

Dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, cet article est impératif, mais il peut y être dérogé au bénéfice du preneur.

Art. 1731

Dit artikel regelt op een dwingende wijze de lasten en de kosten, die naast de huurprijs nog moeten worden betaald. Het gaat hier niet om herstellingen, maar om allerhande taksen, vergoedingen voor het gebruik en onderhoud van het goed...

De lasten en kosten worden verdeeld over verhuurder en huurder.

De verhuurder neemt alle lasten op zich die verbonden zijn aan de eigendom zelf. Alle lasten en kosten i.v.m. het genot van het goed zijn voor de huurder. Voor beide worden een aantal voorbeelden opgesomd, die niet limitatief zijn. Duidelijk is in elk geval dat de onroerende voorheffing steeds ten laste is van de verhuurder : het is immers een belasting op het eigendom. Een aantal lasten en kosten zullen niet rechtstreeks door de huurder, maar eerst door de verhuurder betaald worden. Het spreekt voor zich dat de verhuurder dit dan kan recupereren van de huurder : de kosten moeten dan wel aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. De verhuurder moet automatisch de bewijsstukken voor de berekening van de lasten en kosten voorleggen, zodat de huurder de juistheid daarvan onmiddellijk kan controleren. Zo kunnen heel wat betwistingen vermeden worden.

De voorschotten die meestal door de huurder betaald worden, moeten ook met de realiteit overeenstemmen, en mogen niet overdreven hoog zijn. Daarin voorziet § 3.

Zoals reeds gezegd in artikel 1730, tellen de lasten en kosten niet mee voor de berekening van de aanpassing van de huurprijs.

De aanpassing gebeurt op de kale huurprijs. Zoals het vorige artikel, is ook dit van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur, maar kan er in het voordeel van de huurder van afgeweken worden.

Art. 1732

Als de huurder vaststelt dat hij te veel betaald heeft (huur, lasten en kosten), dan moet hij de verhuurder er schriftelijk en aangetekend van op de hoogte brengen dat hij het teveel betaalde van de volgende huurbetalingen zal afhouden. Indien de verhuurder zich daar binnen de maand niet tegen verzet, eveneens schriftelijk en aangetekend, kan de huurder zijn voornemen uitvoeren. Die regeling zal voorkomen dat te veel beroep moet gedaan worden op de vrederechter.

De teruggave slaat op de sommen van de laatste vijf jaar. Er is geen reden, en het is ook onbillijk, die teruggave te beperken tot één jaar, terwijl de verhuurder de vervallen huurgelden van de laatste vijf jaar kan opvorderen (art. 2277). Indien men snel alle discussies over de huurprijs wil stopzetten, zou men alle verjaringen tot één jaar moeten beperken. Maar één jaar is te kort, als men denkt aan de lasten en kosten, en de daarvoor betaalde voorschotten. De afrekeningen, die meestal jaarlijks worden opgemaakt, worden dikwijls slechts zes maanden na het einde van het jaar voorgelegd.

Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Art. 1731

Cet article règle impérativement les frais et charges qui viennent s'ajouter au montant du loyer. Il ne s'agit pas des réparations mais des taxes diverses, des redevances relatives à l'utilisation et à l'entretien du bien, ...

Les frais et charges sont répartis entre le bailleur et le preneur.

Le bailleur prend à son compte toutes les charges qui se rattachent à la propriété. Tous les frais et charges afférent à la jouissance du bien sont supportés par le preneur. Nous donnons divers exemples de l'une et l'autre catégorie mais l'énumération n'est pas limitative. Il est clair en tout cas que le précompte immobilier est toujours à charge du bailleur : il s'agit là, en effet, d'un impôt sur la propriété. Un certain nombre de frais et charges ne seront pas acquittés directement par le preneur mais préalablement par le bailleur. Il va sans dire que le bailleur pourra les récupérer à charge du preneur; dans ce cas, les frais devront correspondre à la réalité et être repris dans un décompte séparé. Le bailleur devra produire automatiquement les pièces justificatives qui auront servi au calcul des frais et charges, de telle sorte que le preneur soit en mesure d'en contrôler immédiatement l'exactitude. Cela permettra d'éviter maintes contestations.

Les acomptes qui sont généralement versés par le preneur doivent correspondre eux aussi à la réalité et leur montant ne peut être excessif. Tel est l'objet du § 3.

Ainsi qu'il a été indiqué à l'article 1730, les frais et charges n'entrent pas en ligne de compte pour calculer l'adaptation du prix du bail.

L'adaptation s'opère sur le loyer sensu stricto. Tout comme celui qui précède, cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, sauf qu'il peut y être dérogé au bénéfice du preneur.

Art. 1732

Si le preneur constate qu'il a trop payé (loyer, frais, charges), il doit informer le bailleur par pli recommandé qu'il déduira cet indû de ses prochains paiements. Si le bailleur ne lui signifie pas, par pli recommandé également, qu'il s'y oppose, le preneur pourra concrétiser son intention. Cette manière de faire permettra d'éviter de trop fréquents recours au juge de paix.

La restitution s'étend aux sommes payées au cours des cinq dernières années. Il n'y a aucune raison, et ce serait d'ailleurs inéquitable, de limiter le délai de restitution à un an, alors que le bailleur peut réclamer des arrérages de loyer portant sur les cinq dernières années (art. 2277). Si l'on voulait mettre fin rapidement à toutes les contestations à propos du loyer, il faudrait limiter la prescription à un an dans tous les cas. Mais un délai d'un an serait trop bref si l'on songe aux frais et charges et aux avances versées à ce titre. Les décomptes, généralement établis une fois par an, ne sont souvent présentés que six mois après la fin de l'année.

Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

Art. 1733

Dit artikel neemt het oude artikel 1729 over. Zoals voor artikel 1718 moet de verhuurder een wezenlijk nadeel ondervinden, wil hij de huur doen ontbinden. Omwille van de rechtszekerheid werd aan dit artikel een tweede lid toegevoegd. Als de verhuurder sinds twee maanden op de hoogte is van een gewijzigde bestemming of een voor hem mogelijk nadelig gebruik, dat aan het gehuurde goed gegeven werd, heeft hij ruim de tijd gehad de gevolgen ervan te schatten, en er iets tegen te ondernemen. Heeft hij dat niet gedaan, dan wordt zijn toestemming vermoed. Als dat niet zo was, kan de verhuurder steeds terugkomen op zijn vroeger gegeven mondeling akkoord, zodat een onzekere toestand bestendig wordt. In zoverre het van toepassing is op woonhuur, is dit artikel van dwingend recht, maar er kan in het voordeel van de huurder van afgeweken worden.

Art. 1734 en 1735

De wijze waarop een plaatsbeschrijving kan worden opgemaakt wordt geregeld in artikel 1721. We herinneren er aan dat de plaatsbeschrijving uitvoerig en gedetailleerd moet zijn, en dat stijlclausules in het contract zoals « verhuring in goede staat » geen enkele waarde hebben.

Deze artikelen bepalen de staat waarin de huurder het gehuurde goed moet teruggeven. Indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt, zal de verhuurder het gehuurde goed moeten aannemen zoals het door de huurder wordt teruggegeven. De wet creëert immers een vermoeden dat het goed zich bij de teruggave in dezelfde staat bevindt als bij het begin van de huur, en het tegenbewijs daarvan is niet toegelaten. Dit zal de rechtszekerheid voor beide partijen bevorderen. Ofwel is er een omstandige plaatsbeschrijving, die onbetwistbaar is, ofwel is er geen, en dan heeft de verhuurder geen verhaal. Alle pogingen om via contractuele bedingen de wet te omzeilen, zijn uitgesloten. Vele conflicten zullen zo vermeden worden.

Indien wel een plaatsbeschrijving werd opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven in de staat zoals het daarin beschreven is. De schade die het gevolg is van ouderdom, van slijtage door een normaal gebruik, of van overmacht, waar de huurder vanzelfsprekend niet aansprakelijk voor is, moet de huurder niet herstellen of vergoeden.

Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Art. 1736

Dit artikel vat de oude artikelen 1732 en 1735 in één artikel samen.

Het moet samen gelezen worden met de vorige artikelen, die de modaliteiten en de wijze van bewijsvoering van de aansprakelijkheid van de huurder regelen.

We wijzen er hier op dat alle artikelen, die specifiek betrekking hebben op brand wegvallen. De hoofdelijke aansprakelijkheid van de huurder, die in de rechtspraak reeds beperkend geïnterpreteerd werd, wordt afgeschaft.

Volgens het oude artikel 1733 is de huurder aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand ontstaan is door toeval of overmacht, of door een gebrek in de bouw, of nog dat de brand van een naburig huis is overgeslagen. Dat blijft zo, maar daar is geen enkele bijzondere bepaling voor vereist. Volgens artikel 1736 is de huurder aansprakelijk voor beschadigingen of verliezen, dus ook die ten gevolge van brand, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad; daar vallen alle bovengenoemde gevallen onder. In die gevallen is er sprake van een vreemde oorzaak, d.i. een oorzaak waarvoor geen der partijen schuld treft, dan is artikel 1725 van toepassing.

Art. 1733

Cet article reprend l'actuel article 1729. Tout comme pour l'application de l'article 1718, il faut que le bailleur subisse un préjudice réel pour pouvoir faire résilier le bail. Pour la sécurité juridique, nous avons ajouté à cet article un second alinéa. Nous considérons que, lorsque le bailleur a eu connaissance depuis deux mois d'une modification de destination ou d'une utilisation du bien loué qui est susceptible de lui causer un préjudice, il a eu amplement le temps d'en mesurer les conséquences et de s'y opposer. S'il n'a rien entrepris, il est présumé y avoir acquiescé. S'il n'en était pas ainsi, le bailleur aurait toujours la possibilité de remettre en cause l'accord verbal qu'il aurait donné précédemment, ce qui perpétuerait une situation incertaine. Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, mais il peut y être dérogé au bénéfice du preneur.

Art. 1734 et 1735

L'article 1721 détermine la manière dont on peut dresser un état des lieux. Rappelons que l'état des lieux doit être explicite et détaillé et que les clauses de style telles que « location en bon état » qui figureraient au contrat n'ont pas la moindre valeur.

Ces articles déterminent dans quel état le preneur est tenu de rendre le bien loué. S'il n'a pas été dressé d'état des lieux, le bailleur devra accepter de reprendre le bien tel que le preneur le lui rend. La loi institue, en effet, la présomption que le bien se trouve, lors de la restitution, dans le même état qu'au début du bail et la preuve contraire n'est pas admise. Ces dispositions sont de nature à promouvoir la sécurité juridique pour les deux parties. Ou bien il existe un état des lieux détaillé, lequel est incontestable, au bien il n'y en a pas et, dans ce cas, le bailleur n'a aucun recours. Toutes les tentatives de contourner la loi par le biais de stipulations contractuelles sont vouées à l'échec. Nombre de conflits seront ainsi évités.

Si un état des lieux a été dressé, le preneur est tenu de rendre le bien tel qu'il s'y trouve décrit. Le preneur n'est pas tenu de réparer ni d'indemniser les dégradations résultant de la vétusté, de l'usure due à un usage normal ou de la force majeure et qui ne sauraient évidemment être imputées au preneur.

Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

Art. 1736

Cet article réunit les articles 1732 et 1735 actuels.

Il doit se lire en combinaison avec les articles précédents qui régissent les modalités de la preuve de la responsabilité du preneur.

Notons que tous les articles qui traitaient spécifiquement de l'incendie sont supprimés. La loi ne prévoit plus la responsabilité solidaire du locataire, que la jurisprudence interprétait d'ailleurs déjà d'une manière restrictive.

Aux termes de l'actuel article 1733, le preneur répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que l'incendie est dû à un cas fortuit ou de force majeure, ou à un vice de construction, ou encore que le feu a été communiqué par une maison voisine. Tel sera encore le cas, mais sans qu'il faille prévoir à cet effet aucune disposition particulière. En vertu de l'article 1736, en effet, le preneur répond des dégradations ou des pertes, y compris donc celles provoquées par l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute; cette disposition recouvre donc toutes les éventualités susvisées. Il s'agira dans ces cas d'une cause étrangère, c'est-à-dire d'une cause qui ne peut être imputée à aucune des parties, et l'article 1725 sera d'application.

Art. 1737

Dit artikel legt het algemeen principe vast: de partijen zijn vrij de duur van de huur die zij aangaan, overeen te komen. In de volgende artikelen, 1736 en 1737, wordt dan een regeling vastgelegd naargelang al dan niet een bepaalde duur wordt overeengekomen.

De duur van de huur moet niet noodzakelijk schriftelijk vastgelegd worden, alhoewel dat aan te raden is om bewijsmoeilijkheden te voorkomen. In geval het niet duidelijk is of een bepaalde duur werd afgesproken, wordt de duur geacht onbepaald te zijn. Maar de duur kan ook mondeling afgesproken worden: het gaat hier immers niet om een afwijking van het Burgerlijk Wetboek, maar om een aanvulling.

Art. 1738

Indien contractueel geen duur voor de huur vastgelegd is, is de duur onbepaald, en kan de huur alleen worden opgezegd met inachtnaam van de door de wet bepaalde termijnen. De plaatselijke gebruiken, die tot nu de duur van de opzeggingstermijnen bepaalden, worden afgeschaft. Dat zal de rechtszekerheid sterk bevorderen.

De duur van de opzeggingstermijn hangt af van de betalingstermijn. Wordt de huur betaald per dag, per week, per maand of per trimester of meer, dan is de opzeggingstermijn respectievelijk één dag, veertien dagen, drie maanden en zes maanden.

De opzegging is niet aan vormvereisten onderworpen. Het zou veel te streng zijn, bepaalde vormen op te leggen daar waar de opzeggingstermijn beperkt is tot 14 dagen, of zelfs tot 1 dag. Wat niet wegneemt dat de partijen er best aan doen om op te zeggen met een aangetekende brief, ten einde bewijsmoeilijkheden te voorkomen.

Art. 1739

Indien de partijen een bepaalde duur overeenkomen, neemt de huur automatisch een einde als die duur verstreken is: de partijen hoeven daartoe geen opzegging meer te betekenen. Het kan voor de verhuurder wel nuttig zijn, dit toch te doen indien hij een stilzwijgende wederinhuring wil vermijden (zie volgend artikel). We willen hier nog opmerken dat de artikelen 1736, 1738 en 1739 de algemene regeling voor de duur van de huur van onroerende goederen vaststellen. De bijzondere afdelingen over woonhuur, handels-huur en pacht wijken af van de hier vastgestelde regeling.

Art. 1740

In dit artikel wordt de gehele regeling i.v.m. stilzwijgende wederinhuring gegroepeerd.

De eerste paragraaf bepaalt dat, in geval van een huur van bepaalde duur, de huurder geacht wordt onder dezelfde voorwaarden te blijven huren, als hij na het verstrijken van de duur in het genot blijft van het gehuurde goed, en de verhuurder zich daar niet tegen verzet.

De huurder zal dus dezelfde basishuurprijs (die eventueel aangepast werd) blijven betalen; als schriftelijk van het Burgerlijk Wetboek werd afgeweken, zullen deze afwijkende bedingen verder blijven gelden.

De duur en de opzeggingstermijnen worden echter geregeld volgens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 1737

Cet article pose le principe général: les parties conviennent librement de la durée du bail qu'elles concluent entre elles. Les articles 1736 et 1737 précisent ensuite les règles selon que les parties sont convenues ou non d'une durée déterminée.

La durée du bail ne doit pas obligatoirement être fixée par écrit, encore que ce soit à conseiller pour pouvoir en faire la preuve sans difficultés. S'il n'apparaît pas clairement que le bail a été conclu pour une durée déterminée, celui-ci est censé fait pour une durée indéterminée. Mais la durée peut également être convenue verbalement: il ne s'agit pas ici d'une dérogation au Code civil mais d'un complément.

Art. 1738

Lorsqu'aucune durée n'a été fixée contractuellement, le bail est conclu pour une durée indéterminée et ne peut être résilié que moyennant l'observation des délais prévus par la loi. Les délais de congé ne seront plus déterminés par les usages locaux, comme c'était le cas jusqu'ici, ce qui améliorera sensiblement la sécurité juridique.

La durée du délai de congé dépendra du terme de paiement. Selon que le paiement du loyer s'effectue par jour, par semaine, par mois ou par trimestre ou plus, le délai de congé sera d'un jour, de deux semaines, de trois mois et de six mois.

Le congé n'est soumis à aucune condition de forme. Ce serait faire preuve d'une rigueur excessive d'imposer certaines formalités lorsque le délai de congé est limité à deux semaines, voire à un seul jour. Il n'empêche que les parties feront bien de notifier leur congé par lettre recommandée afin de pouvoir en apporter la preuve sans difficultés.

Art. 1739

Lorsque les parties conviennent d'une durée déterminée, le bail prend automatiquement fin à l'expiration de cette durée, sans que les parties doivent encore donner congé. Il pourra cependant être utile que le bailleur le fasse malgré tout s'il entend éviter la tacite reconduction (voir l'article suivant). Signalons encore que les articles 1736, 1738 et 1739 contiennent les dispositions générales qui règlent la durée des baux immobiliers. Les sections particulières consacrées au bail à loyer, au bail commercial et au bail à ferme s'écarteront de cette réglementation.

Art. 1740

Cet article regroupe l'ensemble des dispositions relatives à la tacite reconduction.

Le § 1^{er} dispose qu'en cas de bail à durée déterminée, le preneur est censé continuer à louer aux mêmes conditions lorsqu'à l'expiration de la durée, il conserve la jouissance du bien loué et que le bailleur ne s'y oppose pas.

Le preneur continuera donc à payer le même loyer de base (qui aura éventuellement été adapté); si des dérogations au Code civil ont été stipulées par écrit, ces clauses dérogatives demeureront en vigueur.

Toutefois, la durée et les délais de congé seront régis par les dispositions du Code civil.

Wanneer de verhuurder echter een opzegging betekend heeft aan de huurder, wordt dit beschouwd als verzet van de verhuurder, en kan de huurder zich dus niet beroepen op de stilzwijgende wederinhuring. De waarborg, die eventueel door de partijen betaald werd, blijft gelden als zekerheid voor de verplichtingen die voortvloeien uit de verlenging van de huur. Het oude artikel 1740 bepaalde dat de borgtocht zich niet uitstreckte tot die verplichtingen. Dat was normaal : men kan een persoonlijke borgtocht, door een derde gesteld, niet verlengen zonder akkoord van de derde. Voor de waarborg ligt dat anders : vermits die betaald wordt door een partij, kan hij met de huur mee verlengd worden.

Art. 1741-1742

Deze twee artikelen nemen letterlijk de oude artikelen 1741 en 1742 over.

Art. 1743

De hele regeling in geval van vervreemding van het gehuurde goed, zoals die was vastgelegd in de oude artikelen 1743 tot 1751 was bijzonder ingewikkeld. De ervaringen uit de tijdelijke huurwetten, waarbij de huurder het voordeel van de verlenging ook ten aanzien van de koper geniet, en de koper de huur kan opzeggen om de redenen, voorzien voor de intrekking van de verlenging van de kontrakten, zijn zeer positief.

De oplossing die hier voorgesteld wordt, ligt dan ook in die lijn.

In geval van vervreemding treedt degene die het gehuurde goed verwerft in de positie van de verhuurder, met al zijn rechten en plichten. Indien de huur bij authentieke akte werd aangegaan, of vaste datum heeft, is de verkrijger gebonden door alle contractuele bedingen : de duur van het contract, herstellingen, lasten en kosten enzomeer. Het huurcontract is immers tegenstelbaar aan derden, en moet in al zijn bepalingen worden nageleefd door de verkrijger.

In de andere gevallen, als de huur niet bij authentieke akte werd aangegaan en geen vaste datum heeft, neemt de verkrijger de lopende huurovereenkomst automatisch over, maar is hij niet gebonden door de contractuele bedingen die afwijken van de regeling van het Burgerlijk Wetboek. De verkrijger zal zich enkel moeten houden aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Art. 1744

Dit artikel vat de bepalingen samen, die algemeen van toepassing zijn op de onroerende huur, maar waarvan in de bijzondere afdelingen over woonhuur, handelshuur en pacht afgeweken wordt en die dus op deze afdelingen niet toepasselijk zijn.

Inzake handelshuur moet het duidelijk zijn dat artikel 1730, dat een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte mogelijk maakt, geen afbreuk doet aan artikel 6 van de handelshuurwet.

Dit artikel 6 schrijft een specifieke procedure voor de herziening van de huurprijs van een handelshuur voor.

Par contre, s'il donne congé au preneur, le bailleur sera considéré comme faisant opposition et le preneur ne pourra dès lors plus invoquer la tacite reconduction. La garantie payée éventuellement par les parties continuera à servir de sûreté pour les obligations résultant de la prolongation du bail. L'actuel article 1740 prévoit que la caution ne s'étend pas à ces obligations. Ce qui est normal : on ne peut prolonger une caution personnelle fournie par un tiers sans l'accord de celui-ci. Il en sera différemment de la garantie : étant payée par une des parties, elle peut être prolongée en même temps que le bail.

Art. 1741-1742

Ces deux articles reprennent littéralement les articles 1741 et 1742 actuels.

Art. 1743

L'ensemble des dispositions des articles 1743 à 1751 du Code régissant l'aliénation du bien loué, sont particulièrement compliquées. L'expérience des lois temporaires sur les loyers, en vertu desquelles le bénéfice de la prolongation reste acquis au preneur à l'égard de l'acheteur, tandis que l'acheteur peut résilier le bail pour les motifs prévus pour le retrait de la prolongation s'est avérée très positive.

C'est pourquoi la solution que nous proposons se situe dans la même ligne.

En cas d'aliénation, la personne qui acquiert le bien loué se substitue au bailleur et est subrogée dans tous ses droits et obligations. S'il s'agit d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur est tenu par toutes les clauses contractuelles : durée du bail, réparations, frais et charges, etc. Le bail est, en effet, opposable aux tiers et l'acquéreur doit en respecter toutes les dispositions.

Dans les autres cas, lorsqu'il ne s'agit pas d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur reprend automatiquement le bail en cours mais il n'est pas lié par les stipulations contractuelles qui dérogent à la réglementation du Code civil. L'acquéreur ne devra respecter que les seules dispositions de celui-ci.

Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

Art. 1744

Cet article regroupe les dispositions qui sont d'application générale aux baux immobiliers mais auxquelles il est dérogé dans les sections particulières relatives au bail à loyer, au bail commercial et au bail à ferme et qui par conséquent ne s'appliquent pas à ces sections.

En ce qui concerne le bail commercial, il doit être bien clair que l'article 1730, qui permet d'adapter le prix du bail au coût de la vie, ne modifie en rien l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

Cet article 6 prévoit une procédure spécifique pour la révision du prix des baux commerciaux.

Art. 1745

De artikelen van deze afdeling over onroerende huur in het algemeen, zijn niet dwingend. De bedoeling van dit voorstel is in de eerste plaats de kleine huurders te beschermen voor de voor hen levensnoodzakelijke woning. Daarom moet vooral de woonhuur beschermd worden. Verschillende artikelen uit deze algemene afdeling zijn dan ook dwingend, in zoverre ze van toepassing zijn op woonhuur: zie daarvoor artikel 1759, op het einde van de afdeling woonhuur. Voor de duidelijkheid hebben we in de toelichting telkens vermeld wanneer een artikel dwingend is voor woonhuur.

De afwijkingen van het Burgerlijk Wetboek moeten steeds schriftelijk gebeuren: zonder geschrift geldt steeds en zonder uitzondering de regeling van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5 vervangt afdeling II van hoofdstuk II.

Enkele bepalingen blijven ongewijzigd, maar krijgen een nieuw nummer. De definitie van woonhuur vindt U terug in artikel 1711. De woonhuur onderscheidt zich van de andere soorten huren door de bestemming die aan het gehuurde goed wordt gegeven: bewoning, en wel als woonplaats.

Art. 1746

Het oude artikel 1752 bepaalt dat de huurder de woning die hij huurt van voldoende huisraad moet voorzien, zoniet kan hij buiten gezet worden. Volgens de geldende rechtspraak is de in dit artikel bepaalde zekerheid enkel bedoeld voor de betaling van de huurprijs, en moet ze twee huurtermijnen en ook de eventuele kosten van het beslag dekken. De praktische betekenis van deze bepaling is sterk vermindert sedert het veralgemeende gebruik van de waarborg. Nu de waarborg ook wettelijk geregeld wordt, stellen we voor het oude artikel 1752 te schrappen. Dit belet natuurlijk niet dat de verhuurder nog steeds beslag kan laten leggen, en zelfs een voorrecht heeft op het huisraad (art. 20 van de wet op de voorrechten en hypotheek). Het is dan logisch dat de onderhuurder slechts gebonden is door de bedragen die hij nog verschuldigd is. Wat hij reeds betaalde, ook bij voorraad, kan niet nogmaals op hem verhaald worden.

Art. 1747

Het betalen door de huurder aan de verhuurder van een waarborgsom is een gebruik dat in de praktijk gegroeid is. Bedoeling is aan de verhuurder de zekerheid te bieden dat eventuele schade aan de verhuurde woning zal vergoed worden, en meer in het algemeen dat de huurder zijn verplichtingen zal nakomen. Samen met het gebruik een waarborgsom te storten, zijn een aantal misbruiken gegroeid. Deze willen we wegwerken door een eenvoudige maar preciese regeling.

Een waarborg storten is geen wettelijke verplichting. Als de partijen het eens zijn dat een waarborg zal gestort worden, mag die echter nooit hoger zijn dan drie maanden huurprijs. Indien het betalen van een waarborg niet voorzien is in een schriftelijk beding, mag hij maximum één maand huur bedragen.

De waarborg moet duidelijk onderscheiden worden van vooruitbetalingen, hetzij van de huurprijs zelf, hetzij van lasten en kosten zoals electriciteit, verwarming, water enz. Vooruitbetalingen zijn het bij voorraad inlossen van een schuld, en bevrijden de huurder van zijn schuldverbintenis. De waarborg is het stellen van een zekerheid voor het nakomen door de huurder van zijn verplichtingen, maar dit ontslaat de huurder niet van zijn plicht zijn verbintenissen na te leven.

Art. 1745

Les articles de cette section, qui traite du bail immobilier en général, ne sont pas impératifs. Le but premier de notre proposition est de protéger les petits locataires, pour qui leur logement est vital. Il importe donc de protéger surtout les baux à loyer. En conséquence, plusieurs articles de cette section générale sont impératifs à l'égard des baux à loyer; voir à ce propos l'article 1759, in fine de la section consacrée aux baux à loyer. Par souci de clarté, chaque fois qu'un article est impératif à l'égard des baux à loyer, nous l'avons indiqué dans les développements.

Les dérogations au Code civil doivent toujours être stipulées par écrit; à défaut d'écrit, les dispositions du Code civil sont toujours applicables, sans exception.

L'article 5 remplace la section II du chapitre II.

Plusieurs dispositions demeurent inchangées mais sont renumérotées. La définition du bail à loyer se trouve à l'article 1711. Le bail à loyer se distingue des autres types de baux par l'affectation donnée au bien loué: il est le logement et, plus particulièrement, le domicile du preneur.

Art. 1746

L'actuel article 1752 dispose que le locataire à l'obligation de garnir le logement de meubles suffisants, sans quoi il peut être expulsé. Selon la jurisprudence en vigueur les sûretés prévues par ledit article ne visent que le paiement du loyer et elles doivent en couvrir deux termes ainsi que les frais de saisie éventuels. Cette disposition a sensiblement perdu de sa signification pratique par suite de la généralisation de l'usage de la garantie. Etant donné que celle-ci sera désormais réglementée par la loi, nous proposons de supprimer l'actuel article 1752. Ceci n'empêche que le bailleur pourra toujours faire saisir; il détient même une créance privilégiée sur les meubles (art. 20 de la loi sur les privilèges et hypothèques). Dès lors, il est logique que le sous-locataire ne soit tenu qu'à concurrence des montants dont il reste redevable. Il est exclu que soit à nouveau recouvré à sa charge ce qu'il a déjà payé, y compris à titre de provision.

Art. 1747

Le paiement d'une garantie par le preneur au bailleur est un usage issu de la pratique. Il a pour but de donner au bailleur l'assurance que les dégradations que subirait éventuellement le logement loué seront indemnisées et, d'une manière plus générale, que le preneur se conformera à ses obligations. Cependant, l'usage consistant à verser ainsi une garantie n'a pas manqué de provoquer un certain nombre d'abus. Ce sont ces abus que nous entendons éliminer grâce à une réglementation simple mais précise.

Verser une garantie n'est pas une obligation légale. Si les parties conviennent du versement d'une garantie, celle-ci ne pourra toutefois être supérieure à trois mois de loyer. Si le paiement d'une garantie ne fait pas l'objet d'une clause écrite, elle ne pourra dépasser un mois de loyer.

Une nette distinction doit être faite entre la garantie et les paiements anticipés relatifs soit au loyer proprement dit, soit aux frais et charges tels que: électricité, chauffage, eau, etc. Les paiements anticipés constituent l'acquittement d'une dette par voie de provision et ils libèrent le preneur de l'obligation de payer. La garantie est une sûreté fournie par le preneur quant au respect de ses obligations mais elle ne le dispense pas du devoir de satisfaire à ses engagements.

Met de huurprijs wordt hier bedoeld de basishuurprijs. Na elke periode van drie jaar echter, hebben de verhuurder of de huurder het recht te vragen dat de waarborg aangepast wordt tot respectievelijk drie maal of één maal de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, die eventueel aan de levensduurte werd aangepast.

De waarborg mag niet meer in handen van de verhuurder worden betaald. Daar maakten te veel verhuurders misbruik van. De waarborgsom moet voortaan in bewaring gegeven worden bij een kredietinstelling, een bank of een spaarkas. De financiële instelling kan die som slechts opnieuw vrijgeven mits akkoord van beide partijen, huurder en verhuurder. De modaliteiten van die inbewaaring zullen bij koninklijk besluit vastgelegd worden. Dit artikel creëert ook ten voordele van de verhuurder een voorrecht op de waarborgsom, voor de schuldvorderingen die hij heeft op de huurder omdat deze zijn verplichtingen niet is nagekomen.

Niet alleen de huurder heeft verplichtingen, ook de verhuurder heeft er : het rustig huurgenot garanderen, de woning afleveren in goede staat van onderhoud, herstellingen uitvoeren.

Daarom stellen we in de tweede paragraaf dat, als de huurder een waarborg betaalt, de verhuurder een even grote waarborgsom moet storten. Dezelfde procedures zijn daarbij toepasselijk als voor de waarborg van de huurder : de som kan driejaarlijks aangepast worden, zij wordt bij een financiële instelling in bewaring gegeven, de rente is voor de verhuurder, de huurder krijgt een voorrecht op de som.

Op deze manier zal de huurder verzekerd zijn dat hij zijn rechten zal kunnen doen gelden.

Dit artikel is van dwingend recht.

Art. 1748

Dit artikel is eigenlijk een toepassing van artikel 1731 op het specifieke geval van woningen in appartementsgebouwen. Daar rijzen dikwijls problemen over de vraag of de huurder dan wel de verhuurder de kosten moet betalen die voortvloeien uit het gemeenschappelijk gebruik van een hele reeks zaken.

Om daarin duidelijkheid en zekerheid te scheppen, stellen we volgende gedetailleerde verdeling van de kosten voor. Het principe volgens hetwelk de verdeling gebeurt, is hetzelfde als hetgeen ook in artikel 1731 gehanteerd wordt : de kosten die betrekking hebben op het eigendom, zijn ten laste van de verhuurder; de kosten die slaan op een dienst of een voordeel voor de huurder, zijn ten laste van de huurder.

Dit artikel is van dwingend recht, tenzij er in het voordeel van de huurder van wordt afgeweken.

Art. 1749-1751

Deze artikelen verdelen de herstellingen over huurder en verhuurder. Wij behouden het onderscheid tussen huurherstellingen, dat zijn kleine onderhoudsherstellingen en herstellingen die nodig worden door het gebruik van de woning door de huurder, en alle andere herstellingen.

Huurherstellingen moeten door de huurder gedaan worden, tenzij ze nodig geworden zijn door ouderdom of overlast.

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder.

Par prix du bail, il faut entendre le prix de base. Toutefois, au terme de chaque période de trois ans, le bailleur et le preneur ont le droit de demander que la garantie soit portée respectivement à trois fois ou une fois le prix du bail dû à ce moment, après adaptation éventuelle de celui-ci au coût de la vie.

La garantie ne pourra plus être payée au bailleur. Trop de bailleurs abusent de la situation. Le montant de la garantie sera désormais confié en dépôt à une institution de crédits, une banque ou une caisse d'épargne. L'institution financière ne pourra libérer cette somme qu'avec l'accord des deux parties, le preneur et le bailleur. Les modalités de ce dépôt seront fixées par arrêté royal. Cet article institue également un privilège sur la garantie au profit du bailleur, en raison des créances qu'il détient sur le preneur du fait que celui-ci n'a pas respecté ses obligations.

Le preneur n'est pas le seul à avoir des obligations; le bailleur en a lui aussi : garantir la paisible jouissance du bien loué, délivrer le logement en bon état d'entretien, effectuer les réparations.

C'est pourquoi le second paragraphe dispose que si le preneur paie une garantie, le bailleur est tenu pour sa part de verser une garantie de même montant. Elle est soumise aux mêmes procédures que celles s'appliquant à la garantie du preneur : le montant peut être adapté tous les trois ans, elle est mise en dépôt dans une institution financière, les intérêts reviennent au bailleur, le preneur bénéficie d'un privilège sur la somme déposée.

De cette manière, le preneur aura l'assurance de pouvoir faire valoir ses droits.

Cet article est impératif.

Art. 1748

Cet article constitue en fait une application des dispositions de l'article 1731 au cas spécifique des logements situés dans des immeubles à appartements. La question de savoir qui, du locataire ou du bailleur, doit payer les frais résultant de l'usage commun de toute une série de choses soulève fréquemment des problèmes dans ces immeubles.

Pour plus de clarté et de certitude, nous proposons une répartition détaillée des frais qui repose sur le même principe que l'article 1731 : les frais concernant le bien loué sont à la charge du bailleur; les frais afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur sont à la charge de celui-ci.

Cet article est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du locataire.

Art. 1749-1751

Ces articles répartissent les réparations entre le preneur et le bailleur. Nous maintenons la distinction entre, d'une part, les réparations locatives, c'est-à-dire les réparations de menu entretien et les réparations rendues nécessaires par suite de l'usage de la chose louée par le locataire, et, d'autres part, les autres types de réparations.

Les réparations locatives sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne soient occasionnées par vétusté ou force majeure.

Toutes les autres réparations sont à la charge du bailleur.

Wat verstaan wordt onder kleine herstellingen, wordt nu bepaald door plaatselijke gebruiken en door de rechtspraak. Wij wensen aan die uit de praktijk gegroeide verdeling niet te raken.

De meest voorkomende herstellingen hebben wij wel opgenomen in de artikelen 1750 en 1751, wat de duidelijkheid en zekerheid voor de partijen bevordert.

Van artikel 1749, eerste en tweede lid, en van artikel 1750 kan alleen worden afgeweken door een schriftelijke, precieze en omstandige omschrijving van de herstellingen die de huurder op zich zal nemen. Dit is dus dezelfde regel, met dezelfde motivatie, als voor de afwijkingen van artikel 1723.

Art. 1752-1754

In de handelshuurwet (§ 4) en in de pachtwet (§ 7) staat de mogelijkheid voor de huurder ingeschreven om bepaalde verbouwingswerken te doen, en zijn de gevolgen daarvan vastgelegd. Inzake huishuur zegt het oude Burgerlijk Wetboek niets over aanpassings- of verbeteringswerken. De huurder had dan ook niet het recht die uit te voeren, tenzij hij het uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder bekam. Zonder uitdrukkelijke toestemming liep de huurder het risico op het einde van de huur alles opnieuw te moeten verwijderen.

Nochtans is het voor het woningbestand een goede zaak dat huurders het initiatief nemen hun woningen te verbeteren en aan te passen aan de moderne leefgewoonten. Deze artikelen voeren het recht in voor de huurder de woning die hij huurt aan te passen.

De term aanpassingswerken moet ruim geïnterpreteerd worden: het gaat ook om allerhande veranderingen en verbeteringen. We denken b.v. aan het installeren van een telefoon, een dagnachtmeter, een warmwaterboiler, een veilig voordeurslot, automatische zekeringen, enz. Het kan ook gaan om kleine verbouwingen: een badkamer, verlaagde plafonds, een ingebouwde keuken, een zolderkamer, centrale verwarming, afbraak van scheidingsmuren om beter leefbare ruimten te creëren, grote ramen in een buitenmuur, een verharde oprit, enz.

Niet alle aanpassingswerken zijn toegelaten. Het moet gaan om werken die nuttig zijn voor de woning zelf, en niet om veranderingen die enkel tegemoet komen aan specifieke behoeften of aan de subjectieve voorkeur van de huurder. Het criterium is of de woning objectief een meerwaarde verkrijgt door de aanpassingswerken.

In geen geval mogen de aanpassingswerken de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. De kostprijs ervan mag niet hoger liggen dan twee jaar huur, tenzij de verhuurder daarmee akkoord gaat.

De huurder moet van de verhuurder de instemming bekomen met de geplande aanpassingen. Dat kan onder meer via een wettelijk vastgestelde procedure. Deze procedure is gelijkaardig aan die welke voorzien is voor onderverhuur en overdracht van huur. De huurder moet de verhuurder in kennis stellen van zijn plannen tot veranderingen, en daarbij de geschatte kosten opgeven. De onderhuurder moet zowel de verhuurder als de hoofdhuurder daarvan op de hoogte brengen, en wel gelijktijdig. (De oorspronkelijke verhuurder wordt telkens aangeduid met « de verhuurder ». In geval van onderhuur wordt de oorspronkelijke huurder aangeduid met « de hoofdhuurder ». De term « de eigenaar » wordt niet gebruikt). Eens de verhuurder op de hoogte, kunnen beide

Le contenu de la notion de « réparations de menu entretien », est déterminé par les usages locaux et par la jurisprudence. Nous ne souhaitons pas toucher à cette distinction issue de la pratique.

Nous avons énuméré les réparations les plus fréquentes aux articles 1750 et 1751, ce qui clarifie les choses et donne plus de sécurité aux parties.

Il ne peut être dérogé ni à l'article 1749, premier et deuxième alinéas, ni à l'article 1750, sans que ne soient définies par écrit et de manière précise et détaillée les réparations que le locataire prendra à sa charge. La règle de même que sa motivation est donc la même ici que pour les dérogations à l'article 1723.

Art. 1752-1754

La loi sur les baux commerciaux (§ 4) et la loi sur le bail à ferme (§ 7) prévoient la possibilité, pour le preneur, d'effectuer certaines transformations et en précisent les conséquences. En ce qui concerne les baux à loyer, il n'est question nulle part, dans l'actuel Code civil, de travaux d'aménagement ou d'amélioration. Par conséquent, le locataire n'a pas non plus le droit d'y procéder, à moins qu'il n'ait obtenu l'accord formel du bailleur. Sans cet accord formel, il court le risque de devoir supprimer tous les aménagements à l'expiration du bail.

Or, il est bon pour l'ensemble du parc d'immeubles à usage d'habitation que les locataires prennent l'initiative d'améliorer leur logement et de l'adapter aux conditions de vie moderne. Aussi les articles sous rubriques accordent-ils au preneur le droit d'aménager le logement qu'il loue.

L'expression « travaux d'aménagement » doit être interprétée au sens large: elle vise les transformations et améliorations de tout ordre. Nous pensons, par exemple, à l'installation du téléphone, d'un compteur bi-horaire, d'un chauffe-eau, au placement d'une serrure de sécurité sur une porte d'entrée, de fusibles automatiques, etc... Il peut s'agir de petites transformations: installation d'une salle de bain, de faux plafonds, d'une cuisine installée, du chauffage central, aménagement d'une chambre mansardée, démolition de murs de refend pour améliorer l'habitabilité des locaux, percement de grandes fenêtres dans un mur extérieur, construction d'une rampe d'accès en dur, etc...

Les travaux d'aménagement ne sont pas tous permis. Les transformations doivent être utiles au logement lui-même et il ne faut pas qu'elles servent uniquement à rencontrer certains besoins spécifiques ou certaines préférences subjectives du locataire.

La question qui doit servir de critère en l'occurrence est de savoir si, en toute objectivité, le logement acquerra une plus-value grâce à ces travaux d'aménagement. Ces travaux ne peuvent en aucun cas compromettre la sécurité, la salubrité ou l'esthétique du bâtiment. Leur coût ne peut pas dépasser deux années de loyer, sauf accord du bailleur.

Le preneur doit obtenir l'accord du bailleur sur les aménagements projetés. Il peut l'obtenir notamment par la voie d'une procédure légale. Elle est semblable à la procédure appliquée en matière de sous-location et de cession de bail. Le preneur doit aviser le bailleur des changements projetés et communiquer l'estimation des coûts. Le sous-locataire doit en informer simultanément le bailleur et le locataire principal. (Le bailleur initial est toujours désigné par les mots « le bailleur ». En cas de sous-location, le premier locataire est désigné par les mots « le locataire principal ». Le terme « propriétaire » n'est pas utilisé). Dès que le bailleur est informé, les deux parties peuvent se mettre d'accord sur les aménagements à réaliser. Si le bailleur s'oppose aux

partijen tot een akkoord komen over de aanpassingen die zullen worden uitgevoerd. Weigert de verhuurder zijn instemming te geven voor de aanpassingswerken, of komen de partijen tot geen akkoord daarover, dan kan de huurder zich binnen de maand tot de vrederechter wenden. De rechter onderzoekt of de huurder gegronde redenen heeft om aanpassingswerken uit te voeren. Hij zal zijn toestemming weigeren als de voorgenomen aanpassingen strijdig zijn met de bepalingen van § 1: omdat ze niet nuttig zijn voor de woning zelf, omdat ze de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen, omdat de kosten van de werken hoger liggen dan twee jaar huur. Indien er geen wettige redenen zijn om zich te verzetten tegen de aanpassingswerken, machtigt de rechter de huurder tot het uitvoeren van de werken.

Het voordeel van deze procedure is dat ze snel kan gaan, dat het initiatief ervoor gelegd wordt bij de partij die belang heeft bij de aanpassingswerken, dat de mogelijkheid ingebouwd is om de partijen eerst tot een onderling akkoord te laten komen, en dat de verhuurder steeds zijn belangen zal kunnen verdedigen.

Als de huurder aanpassingswerken zou beginnen zonder voorafgaandelijke instemming of machtiging, kan de verhuurder onmiddellijk de werken laten stilleggen via een zeer snelle en eenvoudige procedure. Vanzelfsprekend geldt in dit geval het algemeen principe dat het gehuurde goed in dezelfde staat moet teruggegeven worden, als die waarin het zich bevond bij het begin van de huur. Werken, waarvoor wel toestemming of machtiging werd gegeven, kunnen steeds gecontroleerd worden door de verhuurder of zijn afgevaardigden.

De risico's, die voortvloeien uit de werken, zijn voor de huurder. De huurder moet een verzekering afsluiten voor alle aansprakelijkheid uit hoofde van de werken: zowel de aansprakelijkheid van de huurder, als die van de verhuurder; zowel deze tegenover derden, als die tegenover elkaar.

De huurder moet, zodra de verhuurder daarom vraagt, het bewijs leveren van het bestaan van de verzekering en van de betaalde premie. Doet hij dat niet, dan kan de verhuurder de werken laten stilleggen tot dat bewijs geleverd wordt.

Wanneer de aanpassingen op kosten van de huurder werden uitgevoerd met instemming van de verhuurder of krachtens een machtiging door de rechter, kan de verhuurder op het einde van de huur niet eisen dat ze opnieuw verwijderd worden. Hij kan wel het behoud ervan eisen, tenzij anders werd overeengekomen.

Indien er aanpassingen gebeurden zonder instemming of machtiging, kan de verhuurder wel de verwijdering ervan eisen, en het herstel van de woning in zijn oorspronkelijke staat. Daarenboven kan hij ook nog schadevergoeding vorderen, als daartoe grond bestaat.

Als de aanpassingen behouden blijven op het einde van de huur, moet de verhuurder daarvoor een vergoeding betalen. Hij heeft daarbij de keuze: ofwel kan hij de materialen en de arbeidslonen aan de huurder terugbetalen, ofwel kan hij de meerwaarde van de woning vergoeden.

De drie artikelen zijn van dwingend recht.

Art. 1755

Dit artikel neemt dezelfde idee van het oude artikel 1757 over, maar past het aan de gewijzigde wetgeving aan. Dit artikel handelt enkel nog over meubelen die een woning stofferen, en het stelt duidelijk dat de huur ervan even lang duurt als de huur van de woning die ze stofferen. Volgens dit voorstel van wet is de duur van de huur van een woning onbepaald, die van de meubelen dus eveneens: de huur kan opgezegd worden op de wijze in dit voorstel van wet bepaald.

travaux d'aménagement projetés ou si les parties ne parviennent pas à s'accorder à leur sujet, le preneur peut s'adresser au juge de paix dans le délai d'un mois. Le juge examine si le preneur a de justes motifs pour procéder à des travaux d'aménagement. Il refusera son autorisation si les aménagements envisagés sont contraires aux dispositions du § 1^{er}, soit parce qu'ils ne sont pas utiles au logement lui-même, soit parce qu'ils compromettent la sécurité, la salubrité ou l'esthétique du bâtiment, soit parce que le coût des travaux dépasse deux années de loyer. S'il n'y a pas de motifs valables de s'opposer aux travaux d'aménagement, le juge autorise le preneur à y procéder.

L'avantage de cette procédure, est qu'elle peut être rapide, qu'elle dépend de l'initiative de la partie qui a intérêt à ce que les travaux aient lieu, que, dans un premier temps, elle permet aux parties de rechercher un accord et que le bailleur pourra toujours défendre ses intérêts.

Si le preneur entreprend des travaux d'aménagement sans accord ni autorisation préalable, le bailleur peut les faire arrêter immédiatement par la voie d'une procédure simple et très rapide. Il est évident que, dans ce cas, s'applique le principe général selon lequel le bien loué doit être restitué dans l'état où il se trouvait au début du bail. Si les travaux ont été entrepris après qu'un accord soit intervenu ou qu'une autorisation ait été donnée ils peuvent à tout moment être contrôlés par le bailleur ou par ses représentants.

Les risques inhérents aux travaux sont assumés par le preneur. Le preneur doit conclure une assurance pour couvrir toutes les responsabilités du chef des travaux: la sienne et celle du bailleur, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux.

Le preneur doit justifier de l'existence d'un contrat d'assurance et du paiement de la prime dès que le bailleur le lui demande. S'il ne le fait pas, le bailleur peut faire arrêter les travaux jusqu'à ce que les preuves aient été fournies.

Si les aménagements ont été réalisés aux frais du preneur, avec l'accord du bailleur ou en vertu d'une autorisation du juge, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression à l'expiration du bail. Il peut au contraire en exiger le maintien, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement.

Si des aménagements ont eu lieu sans accord ni autorisation préalable, le bailleur peut exiger leur suppression ainsi que la remise du logement dans son état primitif. Il peut en outre réclamer des dommages et intérêts s'il y a lieu.

Si le bailleur conserve les aménagements à l'expiration du bail, il doit indemniser le preneur. Il peut soit lui rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre, soit lui payer une somme égale à la plus-value acquise par l'immeuble.

Les trois articles sont impératifs.

Art. 1755

Cet article reprend l'idée sur laquelle repose l'actuel article 1757, mais l'adapte à la législation telle qu'elle a été modifiée. Il ne concerne plus que les meubles qui garnissent une maison et il stipule clairement que le bail de ceux-ci est fait pour la même durée que le bail de la maison. Selon la présente proposition de loi, le bail d'une maison est conclu pour une durée indéterminée et celui des meubles donc aussi: le bail peut être résilié selon les modalités prévues par la présente proposition de loi.

Art. 1756

Artikel 1756 regelt het cruciale punt van de duur van de woonhuur, de hoeksteen van de wetgeving. Vele rechten die aan de huurder worden toegekend, zouden in de praktijk waardeloos zijn, indien de huurder op elk ogenblik kan bedreigd worden met de uitzetting. Een voorbeeld. Deze wet bepaalt dat de huurprijs niet sneller mag stijgen dan de levensduurte. Veronderstellen we dat de huurder een contract heeft waardoor hij (wettelijk of contractueel) drie jaar in de woning mag blijven. Na drie jaar wordt hem voorgesteld het contract te verlengen, maar met een merkkelijk hogere huurprijs. De huurder staat voor de keuze: de huurverhoging aanvaarden, en mogen blijven wonen; of de huurverhoging weigeren, en verplicht worden op te stappen. Op die manier wordt de bedoeling van de wet, huurprijsbeheersing, volledig omzeild.

Woonzekerheid is dus uitermate belangrijk. Woonzekerheid waarborgt de huurder dat hij kan blijven wonen in de woning en de buurt van zijn keuze, enerzijds, en anderzijds verhindert woonzekerheid dat de huurder onder druk gezet wordt om af te zien van sommige van zijn rechten.

Dit voorstel wil een maximale woonzekerheid voor de huurder waarborgen.

Het is misschien goed hier nog eens duidelijk te vermelden dat deze regeling geldt voor alle woningen, waar de bewoner zijn woonplaats heeft gekozen. Wettelijk kan men slechts één woonplaats hebben. De inschrijving in het bevolkingsregister bewijst op zichzelf niet de werkelijkheid van de woonplaats: waar de woonplaats zich bevindt is een feitenkwestie, waarover de feitenrechter moet oordelen.

De duur van elke woonhuur is onbepaald. Dat is ook zo voor onderhuur, maar die mag nooit langer duren dan de hoofdhuur. De huurder kan de huur telkens op het einde van het huurjaar opzeggen, mits een vooropzegging van drie maanden.

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen. Die zijn vermeld in de §§ 3 en 4. Ze lijken ons de enige redenen die voldoende ernstig zijn om in te gaan tegen de woonzekerheid van de huurder:

§ 3 voorziet voor de verhuurder de mogelijkheid, telkens op het einde van het huurjaar, om de huurder op te zeggen indien hij zelf of zijn naaste familie de woning wil betrekken.

§ 4 laat de verhuurder toe, telkens op het eind van een driejarige periode, de huurder op te zeggen indien hij van plan is de woning te herbouwen. Dat hij het ernstig meent moet blijken uit de mededeling van een kopie van de bouwvergunning. Het moet hierbij gaan om wederopbouw, d.w.z. een verbouwing die voorafgegaan wordt door een afbraak. Zowel de afbraak als de verbouwing moeten raken aan de ruwbouw van de woning, en de kosten ervan moeten minstens drie jaar huur bedragen.

Enkel om deze door de wet voorziene redenen, die hierboven beschreven werden, kan een lopende huurovereenkomst beëindigd worden. Het spreekt voor zich dat een lopende huur ook kan beëindigd worden, indien één van de partijen haar plichten niet nakomt. Dat moet hier echter niet expliciet vermeld worden voor woonhuur, vermits artikel 1184 dit duidelijk bepaalt voor alle contracten. Als één van beide partijen haar verbintenissen niet nakomt, is het contract niet automatisch ontbonden, maar kan de andere partij ofwel de uitvoering ofwel de ontbinding van de over-

Art. 1756

L'article 1756 règle le point crucial de la durée du bail à loyer, la pierre angulaire de toute la législation. Une grande partie des droits qui sont accordés au preneur resteraient lettre morte dans la pratique si celui-ci pouvait à tout moment être menacé d'expulsion. Un exemple. La présente proposition de loi prévoit que le loyer ne peut pas augmenter plus vite que le coût de la vie. Supposons que le preneur ait un bail qui l'autorise (légalement ou contractuellement) à occuper le logement pendant trois ans. Au bout de trois ans, il lui est proposé de prolonger le bail mais moyennant un loyer nettement plus élevé. Le preneur a le choix: soit accepter l'augmentation de loyer et il peut alors continuer à occuper le logement, soit la refuser et, dans ce cas, il doit s'en aller. De cette manière, la loi est complètement détournée de son objectif qui est de maîtriser les loyers.

La sécurité en matière de logement est donc extrêmement importante. Elle garantit au preneur de pouvoir continuer à habiter le logement et le quartier de son choix. Grâce à elle, aucune pression ne peut être exercée sur lui pour qu'il renonce à certains de ses droits.

La présente proposition vise à garantir au preneur une sécurité maximale en matière de logement.

Il convient peut-être de préciser une nouvelle fois que cette réglementation s'applique à toutes les habitations qui servent de domicile à leurs occupants. Chaque personne ne peut avoir qu'un domicile légal. L'inscription au registre de la population ne prouve pas en soi que l'intéressé a vraiment élu domicile à l'adresse indiquée: la question du lieu du domicile est une question de fond qui doit être tranchée par le juge du fond.

Tout bail à loyer est conclu pour une durée indéterminée. C'est le cas aussi en matière de sous-location, mais la durée de celle-ci ne peut jamais dépasser celle du bail principal. Le preneur peut mettre fin au bail à la fin de chaque année de location, moyennant un préavis de trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons définies par la loi. Ces raisons sont énumérées aux paragraphes 3 et 4. A notre avis, ce sont les seules raisons suffisamment graves pour compromettre la sécurité du preneur en matière de logement.

Le § 3 prévoit la possibilité, pour le bailleur, de donner congé au preneur à la fin de chaque année de location, s'il déclare vouloir occuper lui-même le logement ou y laisser habiter sa proche famille.

Le § 4 permet au bailleur de donner congé au preneur à l'expiration de chaque triennat, s'il envisage de transformer complètement l'habitation. Il doit prouver le sérieux de ses intentions en fournissant une copie du permis de bâtir. Il faut que les travaux en question soient effectivement des travaux de reconstruction, c'est-à-dire que la transformation doit être précédée d'une démolition. La démolition et la transformation doivent toucher au gros-œuvre de l'habitation et leur coût doit être égal à trois années de loyer au moins.

Les raisons définies par la loi et décrites ci-dessus sont les seules pour lesquelles il peut être mis fin à un bail en cours. Il va de soi qu'un bail en cours peut être résilié également si l'une des parties ne remplit pas ses obligations. Il n'est toutefois pas nécessaire de le répéter explicitement ici en ce qui concerne les baux à loyer, puisque l'article 1184 le stipule clairement pour l'ensemble des contrats. Si l'une des parties ne satisfait point à son engagement, le contrat n'est pas résilié de plein droit, mais l'autre partie peut en réclamer soit l'exécution soit la résiliation. La résiliation

eenkomst vragen. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden : de rechter gaat na of de aangevoerde tekortkoming ernstig genoeg is om de gevorderde ontbinding uit te spreken. (Cass., 9 juni 1961, R. W., 1961-1962; Cass., 9 september 1965, R. W., 1967-1968, 791). Het automatisch ontbindend beding wordt voor niet-geschreven gehouden (zie art. 1759).

§ 5. bepaalt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en de opzeggingsbeperkingen (§§ 3 en 4) de overheid niet mogen hinderen in haar beleid op het gebied van infrastructuurwerken, van het bestemmen van gebouwen tot algemeen nut, van het vrijwaren van de openbare veiligheid en gezondheid, van stadsvernieuwing.

§ 6. stelt sancties voor het geval een verhuurder één van de in §§ 3 en 4 opgesomde voornemens aanwendt om zijn huurder op te zeggen, en nalaat die voornemens ook werkelijk uit te voeren. De huurder heeft dan recht op een forfaitaire vergoeding van één jaar huur, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen. Als de verhuurder echter een ernstige reden geeft waarom hij zijn voornemen niet heeft kunnen waarmaken, moet hij geen vergoeding betalen.

De opzegging zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Ingeval van onderhuur moet de hoofdhuurder, binnen de acht dagen nadat hij de opzegging heeft gekregen, een copie daarvan bezorgen aan de onderhuurder.

Dit artikel is van dwingend recht, tenzij in het voordeel van de huurder wordt afgeweken.

Art. 1757 tot 1758

Deze drie artikelen nemen de oude artikelen 1760 en 1762bis over.

Deze artikelen zijn van dwingend recht.

Art. 1759 en 1760

Op het einde van deze afdeling over woonhuur bepalen we hier in hoeverre van de artikelen van deze afdeling mag afgeweken worden, en van welke artikelen uit de algemene afdeling onroerende huur niet mag afgeweken worden in zoverre deze van toepassing zijn op woonhuur. Wanneer afwijkingen toegelaten zijn, moeten ze steeds schriftelijk gebeuren.

Art. 6

Dit artikel bepaalt dat een aantal artikelen uit de afdeling woonhuur ook toepasselijk zijn voor de handelshuur.

Vooreerst is er de waarborg, die tot nu toe nergens wettelijk geregeld was, en die dikwijls voor moeilijkheden en betwistingen zorgde tussen huurder en eigenaar. Zoals voor de woonhuur, willen we ook voor de handelshuur wettelijk vastleggen hoe de waarborg betaald wordt, hoeveel hij mag bedragen enz...

De regeling is dezelfde voor handelshuur als voor woonhuur, met dien verstande dat de waarborg hier tot zes maanden huur mag bedragen. Het artikel is van dwingend recht.

doit être réclamée en justice : le juge examine si la faute alléguée est suffisamment grave pour qu'il prononce la résiliation (Cass. 9 juin 1961, R. W. 1961-1962; Cass. 9 septembre 1965, R. W. 1967-1968, 791). La clause résolutoire automatique est réputée non écrite (cf. l'art. 1759).

Le § 5 précise que le principe selon lequel tout bail est conclu pour une durée indéterminée (§ 1^{er}) et les restrictions en matière de congé (§§ 3 et 4) ne peuvent pas gêner la politique des pouvoirs publics en matière de travaux d'infrastructure, d'affectation de bâtiments à des objectifs d'utilité publique, de protection de la sécurité et de la santé publiques, de rénovation urbaine.

Le § 6 prévoit des sanctions pour le cas où le bailleur aurait donné congé au preneur, en alléguant l'une des intentions citées aux §§ 3 et 4 mais aurait omis de réaliser cette intention. Le preneur a alors droit à une indemnité forfaitaire égale au loyer d'une année, augmentée éventuellement d'une somme suffisante pour être dédommagé complètement. Toutefois, si le bailleur prouve qu'un motif sérieux l'a empêché de réaliser son intention, il ne devra verser aucune indemnité.

Le congé devra toujours être signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal doit en fournir une copie au sous-locataire dans les huit jours de sa conception.

Cet article est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du preneur.

Art. 1757 à 1758

Ces trois articles reprennent les dispositions des articles 1760 à 1762bis actuels.

Ces articles sont impératifs.

Art. 1759 et 1760

A la fin de cette section concernant les baux à loyer, nous précisons dans quelle mesure il peut être dérogé à ces articles et à quels articles de la section générale concernant les baux immobiliers il ne peut pas être dérogé dans la mesure où ils s'appliquent aux baux à loyer. Les dérogations autorisées doivent toujours être stipulées par écrit.

Art. 6

Cet article stipule qu'un certain nombre d'articles de la section concernant les baux à loyer s'appliquent aussi aux baux commerciaux.

Il y a tout d'abord la question de la garantie qui jusqu'à présent ne faisait l'objet d'aucune réglementation légale et qui a souvent donné lieu à des difficultés et à des contestations entre le preneur et le bailleur. Comme pour les baux à loyer, nous entendons préciser pour les baux commerciaux comment doit se faire le paiement de la garantie, quel peut en être le montant etc.

La réglementation est la même pour les baux commerciaux que pour les baux à loyer, à ceci près que la garantie peut s'élever ici à six mois de loyer. Les dispositions de cet article sont impératives.

In een afzonderlijke § 10, die we hier bijvoegen, voorzien we dat enkele andere artikelen uit de afdeling woonhuur toepasselijk zijn op handelshuur. Het is noodzakelijk hier dit artikel 32, dat afgeschaft werd bij de wet van 23 mei 1973, opnieuw in te voeren. Zoniet is er voor herstellingen b.v. geen regeling voorhanden voor handelshuur: waar men tot nu toe onder de titel van afdeling II, « huishuur », ook nog handelshuizen kon verstaan, is dat vanaf nu niet meer mogelijk.

Vandaar dat nu uitdrukkelijk moet worden verwezen naar de artikelen 1749 tot 1751, 1757 en 1758.

Art. 7

Dit artikel voert een nieuwe afdeling in, met de bedoeling aan kleine bedrijven, die zeer belangrijk zijn voor onze economie en voor de tewerkstelling, een grotere zekerheid te bieden. Het gaat om bedrijven die niet rechtstreeks in contact staan met het publiek en waarvan de huurcontracten dus niet onder de wet op de handelshuur vallen. Nochtans moet vermeden worden dat deze bedrijven voor hun vestiging te veel afhankelijk zijn van de wisselvalligheden van een huurcontract.

Wat met kleine nijverheids- of handelsbedrijven bedoeld wordt, hebben we toegelicht in artikel 1 van ons voorstel. Zoals voor handelshuur zijn de bepalingen van deze afdeling echter niet toepasselijk op huren die normaal worden toegestaan voor minder dan één jaar, op huren van goederen die tot algemeen nut werden onteigend of verkregen en die door de overheid worden toegestaan, op huren van goederen die van grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2, van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930 (het gaat hier om nationale domeinen, om niet-renderende openbare diensten, om instellingen zonder winstoogmerk zoals hospitalen, scholen ...).

Het nieuwe artikel 1763 bepaalt dat de regeling inzake onderhuur en overdracht van huur, bepaald in § 5 van de wet op de handelshuur, ook van toepassing zal zijn op kleine nijverheids- of handelsbedrijven.

De duur van de huur van een klein nijverheids- of handelsbedrijf wordt geregeld door artikel 1764. De beginduur wordt op zes jaar gebracht, en daarna telkens verlengd voor drie jaar. Op het einde van de zes jaar, of van elke driejarige periode, kan de verhuurder de huur beëindigen, mits een vooropzeg van één jaar. De huurder kan de huur steeds beëindigen, mits een vooropzeg van zes maanden. De partijen kunnen ook steeds in onderling akkoord een einde maken aan de lopende huur. De opzeg moet bij aangetekende brief of deurwaardersexploot gebeuren.

Artikel 1765 bepaalt dat artikel 1763 dwingend is, en dat van artikel 1764 alleen mag afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

Art. 8

In het oude Burgerlijke Wetboek werd geen onderscheid gemaakt tussen de huur van onroerende en de huur van roerende goederen. De huur van roerende goederen was nergens geregeld, en men paste dan maar een aantal bepalingen betreffende de huur van huizen en landeigendommen bij analogie ook toe op de huur van roerende goederen.

Un § 10 distinct, que nous ajoutons, prévoit qu'un certain nombre d'autres articles de la section concernant les baux à loyer sont applicables aux baux commerciaux. Il est nécessaire de réinsérer ici l'article 32 qui a été abrogé par la loi du 23 mai 1973. Sinon, la réglementation sur les baux commerciaux ne comporterait, par exemple, aucune disposition concernant la question des réparations: le titre « Des règles particulières aux baux à loyer » ne pourra plus porter également sur les baux des établissements commerciaux comme ce fut le cas jusqu'à présent.

C'est pourquoi il faut maintenant se référer de manière explicite aux articles 1749 à 1751, 1757 et 1758.

Art. 7

Cet article insère une nouvelle section en vue de garantir une plus grande sécurité aux petites entreprises qui revêtent une grande importance pour l'économie du pays et pour l'emploi. Il s'agit d'entreprises qui ne sont pas directement en contact avec le public et dont les contrats de louage ne tombent donc pas sous l'application de la loi sur les baux commerciaux. Il faut toutefois éviter que pour les établissements, ces entreprises ne soient trop tributaires des vicissitudes d'un contrat de louage.

Nous avons précisé à l'article 1^{er} de notre proposition ce que nous entendons par « petites entreprises industrielles ou commerciales ». Toutefois, tout comme pour les baux commerciaux, les dispositions de cette section ne s'appliquent ni aux baux consentis normalement pour une durée de moins d'un an, ni aux baux portant sur des biens expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui sont consentis par les pouvoirs publics, ni aux baux portant sur des biens exempts ou exonérés de l'impôt foncier en vertu de l'article 4, § 2, de la loi du 7 mars 1924, modifiée par l'article 2 de la loi du 13 juillet 1930 (il s'agit en l'occurrence de domaines nationaux, de services publics non rentables, d'institutions sans but lucratif comme les hôpitaux, les écoles, ...).

Le nouvel article 1763 stipule que les règles du § 5 de la loi sur les baux commerciaux, concernant la sous-location et la cession du bail s'appliqueront également aux petites entreprises industrielles ou commerciales.

La durée du bail des petites entreprises industrielles ou commerciales est réglée à l'article 1764. Sa durée initiale est portée à six ans et il peut être prorogé ensuite chaque fois pour trois ans. A l'expiration de la période initiale de six ans ou de chaque triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un préavis d'un an. Le preneur peut mettre fin à tout moment au bail, moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent également mettre fin à tout moment, d'un commun accord, au bail en cours. La notification du congé doit être adressée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

L'article 1765 stipule que l'article 1763 est impératif et qu'il ne peut être dérogé à l'article 1764 qu'en faveur du preneur.

Art. 8

L'actuel Code civil ne fait aucune distinction entre les baux portant sur des biens immeubles et les baux portant sur des biens meubles. Il n'y a pas de règles particulières aux baux portant sur des biens meubles et l'on a dès lors l'habitude d'appliquer, par analogie, un certain nombre de dispositions concernant les baux des maisons et des biens ruraux aux baux des biens meubles.

In artikel 1711 van dit voorstel voorzien wij bij de verschillende soorten huur naast onroerende huur in het algemeen, ook roerende huur.

De huur van roerende goederen zal voortaan geregeld worden door deze nieuwe ingevoegde afdeling IV.

Vooreerst zijn de bepalingen van een hele reeks artikelen uit de afdeling onroerende huur ook toepasselijk op roerende huur.

Deze artikelen worden opgesomd in artikel 1766.

De regeling voor onderverhuring en overdracht van huur van roerende goederen (art. 1767) nochtans is soepeler en eenvoudiger. Onderverhuring en overdracht is toegelaten. De huurder moet daarvoor niet via één of andere procedure de toestemming van de verhuurder vragen. Hij moet er alleen voor waken dat de onderhuurder de bepalingen van de hoofdhuurovereenkomst respecteert.

Artikel 1768 preciseert de leveringsplicht van artikel 1720. De levering gebeurt door de materiële overhandiging van het gehuurde goed. De plaats en de kosten van de levering worden nader bepaald.

Artikel 1769 heeft dezelfde draagwijdte als artikel 1727, maar de formulering is aangepast aan het feit dat hier om een roerende huur gaat, waarvan de duur dikwijls veel korter zal zijn. Het principe van de duur van de huur is hetzelfde als voor de onroerende huur. De partijen komen onderling de duur overeen. Is daarover niets bepaald, dan is de duur onbepaald. Beide partijen kunnen steeds de huur beëindigen, mits een redelijke opzeggingstermijn te respecteren. De roerende huren verschillen te veel van aard om een vaste opzeggingstermijn te bepalen. De feitenrechter zal moeten oordelen of de vooropzegging, in het licht van de omstandigheden, redelijk is.

Artikel 1769 neemt het principe over, opgenomen in artikel 1749 betreffende woonhuur, voor de verdeling van de herstellingen.

Artikel 1770 tenslotte bepaalt dat alleen schriftelijk van de bepalingen van deze afdeling kan worden afgeweken.

Art. 9

De bedoeling van dit artikel is de rechtsingang te vergemakkelijken voor de partijen, betrokken bij een onroerende huur, en een snelle procedure te waarborgen. De ervaringen met de verplichte verzoeningsprocedure, zoals die was opgelegd door een aantal tijdelijke huurwetten, waren niet bevredigend. Al te dikwijls kwam één der partijen niet opdagen, zodat een onnodig tijdverlies werd geleden.

Daarom bepalen wij nu dat elke vordering kan ingesteld worden bij mondeling of schriftelijk verzoek bij de griffie van het vrederecht. Deze roept de partijen op binnen de vijftien dagen. Op deze inleidende zitting is het eerste lid van artikel 1735 van toepassing: de zaken waarvoor slechts korte debatten nodig zijn, worden behandeld op de inleidende zitting of verdaagd om op een bepaalde datum te pleiten.

De rechter moet uitspraak doen binnen de acht dagen na de sluiting van de debatten.

L'article 1711 de notre proposition subdivise d'une manière générale les diverses espèces de baux en baux portant sur des biens immeubles et en baux portant sur des biens meubles.

Les baux des biens immeubles seront soumis dorénavant aux règles de la nouvelle section IV.

Pour commencer, il y a toute une série d'articles de la section concernant les baux immobiliers dont les dispositions sont également applicables aux baux mobiliers.

Ces articles sont énumérés à l'article 1766.

Les règles concernant la sous-location et la cession des baux de biens meubles (art. 1767) sont toutefois plus souples et plus simples. La sous-location et la cession des baux sont autorisées. Le preneur n'est pas tenu, pour sous-louer ou céder son bail, de demander l'autorisation du bailleur par la voie de l'une ou l'autre procédure. Il doit uniquement veiller à ce que le sous-locataire respecte les dispositions du bail principal.

L'article 1768 précise ce que signifie l'obligation de délivrer la chose louée dont il est question à l'article 1720. La délivrance du bien loué s'opère par la remise matérielle de celui-ci. Le lieu et le coût de la délivrance sont également précisés.

L'article 1769 a la même portée que l'article 1727, mais son texte est adapté au fait qu'il concerne des baux mobiliers et que leur durée est souvent beaucoup plus courte. Le principe qui régit la durée des baux mobiliers est le même que celui qui régit les baux immobiliers. Les parties fixent de commun accord la durée du bail. Si aucune durée n'a été stipulée, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée. Les deux parties peuvent mettre fin à tout moment au bail en respectant un délai de préavis raisonnable. La nature des baux mobiliers est trop variable pour qu'il soit possible de prévoir un délai fixe de préavis. Le juge du fond devra apprécier, à la lumière des circonstances, si le délai de préavis est raisonnable.

L'article 1769 se fonde sur le même principe que l'article 1749 concernant les baux à loyer, pour ce qui est de la répartition des réparations.

Enfin, l'article 1770 stipule qu'il ne peut être dérogé que par écrit aux dispositions de cette section.

Art. 9

Cet article a pour objet de faciliter aux parties à un bail immobilier, l'accès devant les tribunaux, et de garantir une procédure rapide. La procédure en conciliation obligatoire telle qu'elle a été imposée par un certain nombre de lois temporaires sur les loyers n'a pas donné de résultats satisfaisants. Il arrivait trop souvent que l'une des parties fasse défaut, ce qui entraînait des pertes de temps inutiles.

C'est pourquoi nous stipulons maintenant que toute action peut être introduite par requête écrite ou orale déposée au greffe de la justice de paix. Le juge de paix convoque les parties dans les quinze jours. Cette première audience tombe sous l'application de l'article 1735: les affaires qui ne nécessitent que des débats brefs sont examinées au cours de cette première audience ou, alors, elles sont ajournées pour être plaidées à une date déterminée.

Le juge doit se prononcer dans les huit jours de la clôture des débats.

Art. 10

De laatste jaren bestond er een zekere beperking van de stijging van de huurprijzen, in toepassing van de elkaar opvolgende tijdelijke huurwetten.

Nu wordt het nieuwe artikel 1730 toepasselijk. Dat betekent dat, voor zover een aanpassing aan de levensduurte contractueel voorzien is, deze aanpassing slechts één maal per jaar en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst mag gebeuren, en dat de stijging van de huurprijs niet hoger mag zijn dan het resultaat van de wettelijke formule. Deze wettelijke formule klakkeloos toepassen op de lopende huurovereenkomsten, waarvan de huurprijsstijging wettelijk beperkt was, zou het effect van deze prijsbeheersing in één klap ongedaan maken. Om dat te vermijden wordt als basis-huurprijs voor deze contracten genomen de huur zoals die wettelijk voortvloeit uit de laatste tijdelijke huurwet, en als aanvangsindexcijfer het indexcijfer van december 1981.

Voor de contracten, nieuw afgesloten in de loop van 1982, is deze overgangsregeling niet nodig vermits de huurprijs nog niet is aangepast, en dus ook niet aan een beperking is onderworpen.

Art. 11

Artikel 11 van ons voorstel regelt de overgang inzake plaatsbeschrijving. De wet van 7 november 1973 had in deze materie al een grondige wijziging aangebracht.

Volgens deze overgangsbepalingen worden de lopende huurovereenkomsten, voor wat betreft de staat bij het begin en het einde van de huur, geregeld door de van kracht zijnde wet op het ogenblik van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Op deze manier wordt vermeden dat de partijen voor voldongen feiten worden geplaatst.

Art. 12

Artikel 12 heft de nog van kracht zijnde wetten inzake huurovereenkomsten, die alle nut verliezen, op.

Art. 13

Artikel 1759 bepaalt de artikelen uit de afdelingen onroerende huur en woonhuur, die van dwingend recht zijn voor zover ze van toepassing zijn op woonhuur.

Dit artikel bepaalt dat deze dwingende bepalingen ook toepasselijk zijn op de lopende overeenkomsten.

Art. 14

Artikel 14 legt de datum van inwerkingtreding vast op 1 januari 1983.

B. COOLS
L. VAN DEN BOSSCHE

Art. 10

Au cours des dernières années, l'augmentation des loyers a été freinée dans une certaine mesure par les lois temporaires successives sur les loyers.

Dorénavant, l'article 1730 nouveau sera applicable en la matière. Cela signifie, d'une part, que, si l'adaptation à l'augmentation du coût de la vie est prévue dans le bail, elle ne pourra se faire qu'une fois par an et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le bail est entré en vigueur, et, d'autre part, que l'augmentation du loyer ne peut dépasser celle qui résulte de l'application de la formule prévue par la loi. L'application servile de cette formule aux baux en cours, qui stipulent des loyers dont l'augmentation est limitée par la loi, annulerait d'un seul coup le fruit du contrôle des loyers. Pour éviter cela, le loyer de base, à appliquer dans le cadre de ces baux est calculée en application de la dernière loi temporaire sur les loyers et l'indice des prix à la consommation pris en considération au départ est celui du mois de décembre 1981.

En ce qui concerne les baux conclus dans le courant de l'année 1982, cette disposition transitoire est superflue, puisque le loyer stipulé dans ceux-ci n'a pas encore été adapté et n'est donc soumis à aucune limitation.

Art. 11

L'article 11 de notre proposition règle la question de l'état des lieux en période transitoire. La loi du 7 novembre 1973 avait déjà apporté une modification profonde en la matière.

En vertu des dispositions transitoires les baux en cours sont régis, pour ce qui est de l'état des lieux au début et à l'expiration de la période de location, par la loi qui était applicable au moment de l'entrée en vigueur desdits baux. On évite ainsi que les parties ne soient placées devant des faits accomplis.

Art. 12

L'article 12 abroge les lois sur les baux à loyer qui sont encore en vigueur mais qui ont perdu toute utilité.

Art. 13

L'article 1759 détermine les articles des sections concernant les baux immobiliers et les baux à loyer qui sont impératifs, pour autant qu'ils s'appliquent aux baux à loyer.

Cet article précise que les dispositions impératives précitées sont également applicables aux baux en cours.

Art. 14

L'article 14 fixe la date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1983.

WETSVOORSTEL

Artikel 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 huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door degene voor wie het werk wordt uitgevoerd. »

Art. 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 al dan niet gemeubelde onroerende goederen, in hoofdzaak gebruikt voor bewoning en waar de bewoner zijn woonplaats heeft.

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

Onder huur van kleine nijverheids- of handelsbedrijven, de huur van onroerende goederen in hoofdzaak gebruikt voor het uitbaten van een handels- of nijverheidsonderneming, waar gewoonlijk gemiddeld minder dan 50 werknemers worden tewerkgesteld, met uitsluiting van de handelshuur.

Onder pacht, de huur van onroerende goederen in hoofdzaak gebruikt voor een landbouwbedrijf.

Onder roerende huur wordt verstaan de huur van roerende goederen.

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

Art. 3

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

« *Art. 1714.* — Men kan huren bij geschrift of mondeling ».

Art. 4

Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Afdeling I. Regels betreffende de onroerende huur.

Art. 1715. — Indien een huur die zonder geschrift is aangegaan, nog op geen enkele wijze ten uitvoer is gebracht, en een van de partijen die ontkent, kan het bewijs door getuigen niet worden toegelaten, hoe gering de huurprijs ook is, en hoewel men aanvoert dat er handgeld is gegeven.

De eed kan alleen worden opgedragen aan hem die de huur ontkent.

PROPOSITION DE LOI

Article 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. »

Art. 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, meublés ou non, principalement affectés à l'usage d'habitation et où l'occupant a son domicile.

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

Bail relatif aux petites entreprises industrielles ou commerciales, le louage des biens immeubles principalement affectés à l'exploitation d'une entreprise industrielle ou commerciale occupant généralement moins de 50 travailleurs, à l'exclusion du bail commercial.

Bail à ferme, le louage des biens immeubles essentiellement affectés à l'usage d'exploitation agricole.

Bail mobilier, le louage des biens meubles.

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

Art. 3

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

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

Art. 4

Le Livre III, Titre VIII, chapitre II, section première, du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Section première. Des règles relatives aux baux immobiliers.

Art. 1715. — Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quel que modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

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, oordeelt de rechter over de prijs en de lasten, op basis van alle gegevens in zijn bezit en naar billijkheid.

Art. 1717. — Indien een schriftelijke overeenkomst wordt opgesteld, dient deze de volgende vermeldingen te bevatten :

- de identiteit van de contracterende partijen;
- de omschrijving en de bestemming van het verhuurde goed;
- de datum van de ingentreding en eventueel de juiste duur van de overeenkomst;
- de prijs en, voor zover er aanpassingen voorzien zijn, de wijze van prijsaanpassing;
- de opsomming van lasten en kosten;
- het bedrag van de eventuele waarborg;
- eventueel, wijze en datum waarop men de huur-overeenkomst voortijdig kan beëindigen;
- de wijze en duur van de opzegging;
- het kadastraal inkomen;
- de rechtbank die krachtens het Gerechtelijk Wetboek bevoegd is in geval van geschil.

Art. 1718. — § 1. De huurder mag onderverhuren en zijn huur aan anderen overdragen, voor het geheel of voor een gedeelte.

§ 2. Dit recht van de huurder kan bij geschrift onderworpen worden aan de toestemming van de verhuurder, en wel op volgende wijze. De huurder geeft vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, aan de verhuurder kennis van het ontwerp van overdracht of van onderverhuring. Indien de verhuurder binnen zeven dagen na de kennisgeving zijn instemming niet heeft gegeven of een voor de huurder 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 gestelde termijn.

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

De onderverhuring of overdracht van het geheel kan door de verhuurder echter steeds verhinderd worden door beëindiging van de huurovereenkomst aan te bieden.

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

De huurprijs en de lasten, die ten laste van de onderhuurder of onderhuurders worden gelegd, mogen in geen geval hoger zijn dan de prijs en de lasten van de hoofdhuurder.

Art. 1719. — Artikel 595, betreffende de verhuring door de vruchtgebruiker, is mede van toepassing op de verhuring van de goederen van minderjarigen.

Art. 1720. — De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht :

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 qui statuera en équité sur base de toutes les données en sa possession.

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 d'entrée 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 et la façon dont on peut y mettre fin avant le terme convenu;
- les modalités du congé et la durée du délai de préavis;
- le revenu cadastral;
- le tribunal qui, en vertu du Code judiciaire, est compétent en cas de litige.

Art. 1718. — § 1. Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui.

§ 2. Ce droit du preneur peut être soumis par écrit à l'accord du bailleur et ce, selon les modalités suivantes. Le preneur notifie, au préalable, 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. Si, dans les sept 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 de paix 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.

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

Le prix du bail et les charges incombant au(x) sous-locataire(s) ne peuvent en aucun cas être supérieur au prix et aux charges incombant au preneur principal.

Art. 1719. — L'article 595 relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Art. 1720. — Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1^o het verhuurde goed aan de huurder te leveren;

2^o dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;

3^o de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt.

Art. 1721. — § 1. Wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, kan de verhuurder van de huurder eisen dat, op tegenspraak en voor rekening van de verhuurder, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde goed niet in gebruik is of, zoniet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een voor het verstrijken van die termijn in te dienen mondeling of schriftelijk verzoek van de verhuurder, een deskundige aan om daartoe over te gaan. Deze termijn is voorgeschreven op straffe van verval. De kosten van de procedure en van het deskundig verslag zijn voor rekening van de verhuurder.

De beschikking is niet vatbaar voor enig verhaal.

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

§ 2. Indien belangrijke veranderingen worden aangebracht, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan zal de vrederechter op mondeling of schriftelijk verzoek van de meest gereede partij, beide partijen degelijk opgeroepen en gehoord zijnde, uitspraak doen over de betwistingen, eventueel een deskundige aanstellen en uitspraak doen over de kosten.

Het vonnis is niet vatbaar voor hoger beroep.

Art. 1722. — De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Het bewijs dat het goed bij de levering in alle opzichten in goede staat van onderhoud is, kan uitsluitend geleverd worden door een omstandige plaatsbeschrijving.

Art. 1723. — De verhuurder moet gedurende de huurtijd alle herstellingen verrichten, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Art. 1724. — Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend.

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

Art. 1725. — Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd door een vreemde oorzaak 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. 1726. — De verhuurder mag de huurder niet door feitelijke storen in zijn rustig genot.

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

1^o de délivrer au preneur la chose louée;

2^o d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3^o d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1721. — § 1. Lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an, le bailleur peut exiger du preneur que soit dressé, contradictoirement et aux frais du bailleur, un état des lieux détaillé 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 à la requête verbale ou écrite du bailleur avant l'expiration de ce délai, un expert pour y procéder. Ce délai est prescrit à peine de nullité. Le coût de la procédure et du rapport de l'expert sont à charge du bailleur.

La décision n'est pas susceptible de recours.

Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu au premier alinéa est réduit à huit jours.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, chacune des parties peut exiger de l'autre que soit dressé, contradictoirement et à frais partagés, un avenant à l'état des lieux.

A défaut d'accord, le juge de paix à la requête verbale ou écrite de la partie la plus diligente, les deux parties dûment convoquées et entendues, se prononcera sur les contestations, désignera éventuellement un expert et statuera sur les frais.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Art. 1722. — Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

La preuve que la chose a été délivrée en bon état de réparations de toute espèce ne peut être fournie que par un état des lieux détaillé.

Art. 1723. — Le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1724. — Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail.

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

Art. 1725. — Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par une cause étrangère, 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. 1726. — Le bailleur ne peut, par des voies de fait, troubler le preneur dans sa jouissance paisible.

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

Art. 1727. — 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 dertig opeenvolgende kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat daardoor de huisvesting van de huurder en zijn gezin onmogelijk wordt, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Art. 1728. — § 1. Indien derden de huurder door feitelijkeheden storen in zijn genot, zonder dat zij beweren enig recht te hebben op het verhuurde goed, moet de verhuurder op verzoek van de huurder, mee in rechte treden. De huurder behoudt het recht hen in eigen naam te vervolgen.

§ 2. Indien derden de huurder door feitelijkeheden storen in zijn genot, en beweren enig recht te hebben op het verhuurde goed, of indien de huurder zelf in rechte wordt opgeroepen 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, kan de huurder de verhuurder in vrijwaring oproepen.

§ 3. Indien de huurder in zijn genot gestoord is ten gevolge van een rechtsvordering betreffende de eigendom van het goed, kan hij, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de huurprijs, ofwel ontbinding van de huur vorderen.

Art. 1729. — De huurder is tot de volgende hoofdplichten gehouden :

1° het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke bij het huurcontact daaraan gegeven is;

2° de huurprijs op de bepaalde termijnen te voldoen.

Art. 1730. — § 1. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet.

§ 2. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor deze aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijsen als grondslag genomen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen is of bepaald is door de rechter, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegelaten door de wet, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

Art. 1727. — Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de trente jours calendriers consécutifs, 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 nature telle qu'elles rendent impossible le logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1728. — § 1. Si des tiers troublent le preneur dans sa jouissance par des voies de fait, sans prétendre à aucun droit sur la chose louée, le bailleur doit, à la demande du preneur, se porter également partie à la cause. Le preneur conserve le droit de les poursuivre en son nom personnel.

§ 2. Si des tiers troublent le preneur dans sa jouissance par des voies de fait et 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, le preneur peut appeler le bailleur en garantie.

§ 3. Si le preneur a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du bien, il peut, selon les circonstances, exiger soit une diminution du prix du bail, soit la résiliation du bail.

Art. 1729. — Le preneur est tenu des obligations principales suivantes :

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

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

Art. 1730. — § 1. Le prix du bail est immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi.

§ 2. Si une adaptation du prix du bail à l'évolution du coût de la vie a été prévue, elle ne peut se faire qu'une seule fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de louage. Cette adaptation s'opère sur base de l'indice des prix à la consommation.

Le prix du bail adopté ne peut être supérieur au montant obtenu en appliquant la formule suivante : prix de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le prix de base est le prix du bail qui a été convenu ou qui a été fixé par le juge, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques, expressément imposés au preneur 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 de louage est entré en vigueur. En cas de modifications du prix du bail fixées ou autorisées par la loi, l'indice de départ est toutefois l'indice du mois qui précède celui à partir duquel la modification du prix du bail sortira ses effets.

§ 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.

§ 4. Alle tussen verhuurder en huurder bedongen wijzigingen aan de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij beantwoorden aan een tegenprestatie.

Indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van zo'n beding met het vorige lid, oordeelt de vrederechter rekening houdend met de werkelijke waarde van de uitgevoerde of uit te voeren tegenprestatie.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen zal de gewijzigde huurprijs gevolg hebben vanaf de dag van de inleiding van de vordering voor de rechter, of vanaf de dag waarop de tegenprestatie effectief is indien dit slechts na de inleiding van de vordering geschiedt.

§ 5. Alle contractuele bedingen, die een strafsom of een verhoging van de vervallen huurgelden voorzien bij niet-betaling van de huurprijs, worden voor niet-geschreven gehouden.

Art. 1731. — § 1. Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op het eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn onder meer ten laste van de verhuurder : de onroerende voorheffing, het onderhoud van putten en secreteuren.

§ 2. Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder. Zo zijn onder meer te zijnen laste : de kosten en de eventuele taksen voor verwarming, televisie, water-, gas- en elektriciteitsverbruik, met inbegrip van de meterhuur; ook de rioleringskosten en de belasting op de ophaling van het huisvuil.

De verhuurder kan deze lasten en kosten op de huurder verhalen : ze moeten aan de werkelijkheid beantwoorden, in een afzonderlijke rekening opgegeven worden en door de verhuurder bewezen worden.

§ 3. Nadat de eerste afrekening voor de lasten en kosten, bedoeld in § 2, gebeurd is tussen huurder en verhuurder, mogen de voorschotten die door de huurder eventueel betaald worden aan de verhuurder, hetzij maandelijks hetzij per trimester, niet meer bedragen dan respectievelijk één twaalfde of één vierde van het totaal der lasten en kosten voor het voorgaande jaar.

Art. 1732. — Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, kan hij bij ter post aangetekende brief de verhuurder verwittigen dat hij de teveel betaalde huur van zijn volgende huurbetalingen zal afhouden, tenzij de verhuurder zich daar binnen de maand na verzending op dezelfde wijze tegen verzet.

Art. 1733. — Indien de huurder het gehuurde voor een ander gebruik aanwendt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit een wezenlijk nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

Indien hij echter sinds tenminste twee maanden op de hoogte is van de gewijzigde bestemming of het bedoelde gebruik, zonder zich daartegen verzet te hebben, wordt vermoed dat hij daarmee instemt.

Art. 1734. — 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.

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

§ 4. Toutes les adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles répondent à une contrepartie.

Si un désaccord surgit entre les parties à propos de la concordance d'une telle clause avec l'alinéa qui précède, le juge de paix statuera en tenant compte de la valeur réelle de la contrepartie exécutée ou à exécuter.

En cas de désaccord entre les parties, le prix du bail modifié sortira ses effets à partir du jour de l'introduction de l'action devant le juge ou à partir du jour où la contrepartie est devenue effective si elle ne le devient qu'après l'introduction de l'action.

§ 5. Toutes les clauses contractuelles prévoyant une sanction financière ou une majoration des loyers échus en cas de non paiement du prix du bail, sont réputées non écrites.

Art. 1731. — § 1. Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte immobilier, l'entretien des puits et celui des fosses d'aisances.

§ 2. Tous frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci. Tels sont notamment les frais et les charges éventuelles pour le chauffage, la télévision, la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, y compris la location des compteurs; également les taxes d'égouts et la taxe sur l'enlèvement des immondices.

Le bailleur peut recouvrer ces frais et charges contre le preneur; ils doivent correspondre à des dépenses réelles, être établis dans un compte distinct et être justifiés par le bailleur.

§ 3. Après l'établissement entre le preneur et le bailleur du premier décompte des frais et charges visés au § 2, les provisions payées éventuellement par le preneur au bailleur, soit mensuellement, soit par trimestre, ne peuvent excéder respectivement soit un douzième soit un quart du total des frais et charges de l'année précédente.

Art. 1732. — Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou du contrat seront retenues par lui sur les paiements suivants, après en avoir averti le bailleur par lettre recommandée à la poste, à moins que celui-ci ne s'y oppose dans le mois de la date d'envoi et selon les mêmes modalités.

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 effectif pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Toutefois, si le bailleur est informé depuis deux mois au moins du changement de la destination ou de l'usage prévu, sans s'y être opposé, il est présumé avoir marqué son accord à ce sujet.

Art. 1734. — 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.

Art. 1735. — 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.

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.

Hij is eveneens aansprakelijk voor de beschadigingen of verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Art. 1737. — De duur van de huur blijkt uit de wil van de partijen.

Art. 1738. — Indien geen duur overeengekomen is, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en kan alleen een einde worden gemaakt aan de overeenkomst met inachtneming van de volgende opzeggingstermijnen :

1° wordt de huur betaald per dag, dan is de opzeggingstermijn één dag;

2° wordt de huur betaald per week, dan is hij veertien dagen;

3° wordt de huur betaald per maand, dan is hij drie maanden;

4° wordt de huur betaald per trimester of meer, dan is hij zes maanden.

Art. 1739. — Indien een bepaalde duur overeengekomen is, eindigt de huur van rechtswege wanneer de bepaalde duur verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.

Art. 1740. — § 1. Indien de huurder bij het eindigen van een huur, aangegaan voor een bepaalde duur, in het genot blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht onder dezelfde voorwaarden te blijven huren.

De duur en de opzeggingstermijn worden echter geregeld door de bepalingen van dit hoofdstuk.

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

§ 3. In deze gevallen strekt de waarborg, eventueel voor de huur gesteld, zich uit tot de verplichtingen die uit de verlenging ontstaan.

Art. 1741. — 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. 1742. — Het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder.

Art. 1743. — In geval van vervreemding van het gehuurde goed treedt de verkrijger volledig in de rechten en plichten van de verhuurder en is zodoende gebonden door de lopende huurovereenkomst.

Wanneer echter de huur niet bij authentieke akte is aangegaan of geen vaste datum heeft, is de verkrijger evenwel niet gebonden door eventuele bedingen in de lopende huurovereenkomst die afwijken van de bepalingen ter zake in dit hoofdstuk.

Art. 1735. — 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.

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.

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

Art. 1737. — Le terme du bail résulte de la volonté des parties.

Art. 1738. — A défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié qu'en observant les délais ci-après :

1° un jour si le prix se paie par jour;

2° deux semaines s'il se paie par semaine;

3° trois mois s'il se paie par mois;

4° six mois s'il se paie par trimestre ou plus.

Art. 1739. — Si un terme a été convenu, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1740. — § 1. Si, à l'expiration d'un bail fait pour un terme déterminé, le preneur reste en possession, sans opposition du bailleur, il est censé continuer à louer le bien dans les mêmes conditions.

La durée et le préavis de congé sont toutefois réglés par les dispositions du présent chapitre.

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

§ 3. Dans ces cas, la garantie donnée éventuellement pour le bail s'étend aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 1741. — 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. 1742. — Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Art. 1743. — En cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est entièrement subrogé aux droits et obligations du bailleur et est ainsi tenu par le bail en cours.

Toutefois si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est pas tenu par les clauses éventuelles du bail en cours qui dérogent aux dispositions en la matière du présent chapitre.

Art. 1744. — § 1. Zijn niet van toepassing op de woonhuur : de artikelen 1737 tot 1740.

§ 2. Zijn niet van toepassing op de handelshuur : de artikelen 1718, 1730, § 4, 1738 en 1743. De bepalingen van artikel 1730, §§ 1 tot 3, doen geen afbreuk aan de toepassing van artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten.

De bepalingen van artikel 1737, 1739 en 1740 doen geen afbreuk aan de toepassing van § 2 en § 7 van de wet van 30 april 1951 inzake de handelshuurovereenkomsten.

§ 3. Zijn niet van toepassing op de pacht : de artikelen 1715 tot 1718, 1721, 1730 tot 1732, 1737 tot 1740 en 1743.

§ 4. Zijn niet van toepassing op de huur van kleine nijverheids- of handelsbedrijven : de artikelen 1718, 1737 tot 1740.

Art. 1745. — Afwijkingen van deze afdeling mogen alleen bij geschrift gebeuren.

Art. 5

Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Afdeling II. Regels betreffende de woonhuur.

Art. 1746. — De onderhuurder is jegens de eigenaar slechts gehouden ten belope van de prijs, die hij als onderhuurder verschuldigd is op het ogenblik van het beslag.

Art. 1747. — § 1. Indien de huurder, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld en mag die in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs.

Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basishuurprijs.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de verhuurder eisen dat de waarborg wordt aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

De verhuurder verkrijgt een voorrecht op de waarborgsom voor alle schuldvorderingen wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder.

De som geld die de waarborg vormt, moet op naam van de huurder op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring worden gegeven bij een bank of bij een spaarkas.

De rente vervalt aan de huurder.

De uitbetaling van de waarborgsom kan slechts gebeuren in akkoord met alle betrokken partijen, of bij ontstentenis van akkoord, bij beslissing van de vrederechter.

§ 2. Indien de huurder een waarborg stelt, zoals bedoeld in § 1, kan hij eisen dat de verhuurder op dezelfde wijze een even grote som stort als waarborg voor het nakomen van zijn verplichtingen. De bepalingen van de eerste paragraaf zijn van toepassing.

Art. 1748. — § 1. In geval van huur van een woning die deel uitmaakt van een onroerend goed dat meerdere woningen omvat zijn, in verhouding tot het door hem gehuurde gedeelte, ten laste van de huurder alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder zo onder meer :

1° de kosten voor het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, met inbegrip van de deelname in de lonen van het huispersoneel of de conciërge;

Art. 1744. — § 1. Ne s'appliquent pas aux baux à loyer : les articles 1737 à 1740.

§ 2. Ne s'appliquent pas aux baux commerciaux : les articles 1718, 1730, § 4, 1738 et 1743. Les dispositions de l'article 1730, §§ 1 à 3 ne portent pas préjudice à l'application de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Les dispositions des articles 1737, 1739 et 1740 ne portent pas préjudice à l'application des §§ 2 et 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

§ 3. Ne s'appliquent pas aux baux à ferme : les articles 1715 à 1718, 1721, 1730 à 1732, 1737 à 1740 et 1743.

§ 4. Ne s'appliquent pas aux baux relatifs aux petites entreprises industrielles ou commerciales : les articles 1718, 1737 à 1740.

Art. 1745. — Des dérogations à la présente section ne peuvent être faites que par écrit.

Art. 5

Le Livre III, Titre VIII, chapitre II, section II du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

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

Art. 1746. — 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. 1747. — § 1. Si pour assurer le respect de ses obligations, le locataire donne une garantie, celle-ci doit être constituée d'une somme d'argent et ne peut jamais être supérieure à trois mois de loyer de base convenu.

A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois du loyer de base dû.

A l'expiration de chaque période de trois ans, le bailleur peut exiger que la garantie soit adaptée au loyer dû à ce moment là.

Le bailleur obtient un privilège sur la garantie pour toutes les créances nées du non-respect total ou partiel des obligations du preneur.

La somme d'argent qui constitue la garantie doit être déposée au nom du preneur, selon les modalités fixées par le Roi, dans une banque ou une caisse d'épargne.

Les intérêts sont acquis au preneur.

La garantie ne peut être libérée que moyennant l'accord de toutes les parties concernées ou, à défaut d'accord, par décision du juge de paix.

§ 2. Si le preneur donne une garantie comme prévu au § 1, il peut exiger que le bailleur verse, suivant les mêmes modalités, une somme de même importance, en garantie du respect de ses obligations. Dans ce cas les dispositions du premier paragraphe sont d'application.

Art. 1748. — § 1. En cas de location d'un logement faisant partie d'un immeuble comportant plusieurs logements, sont à charge du preneur, proportionnellement à la partie qu'il loue, tous les frais et charges ayant trait à un service ou un avantage pour celui-ci, ainsi notamment :

1° les frais d'entretien périodique des communs, y compris la participation dans la rémunération du personnel domestique ou du concierge;

2° de kosten voor het periodiek onderhoud van de branders, de verwarmingsketels, de liften, de goederenliften en het ventilatiesysteem;

3° de kosten voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten, met uitsluiting van de grote herstellingen;

4° de kosten voor de meterhuur en het energieverbruik voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, de liften, de goederenliften en het ventilatiesysteem;

5° de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke televisieantenne, op voorwaarde dat de huurder deze gebruikt;

6° de kosten voor de plaatsing en de vervanging van de calorimeters op de radiatoren in zijn woning, evenals de kosten voor de meteropname;

7° de kosten voor de naambordjes op bellen, brievenbussen en in de liften.

§ 2. n geval van huur van een woning die deel uitmaakt van een onroerend goed dat meerdere woningen omvat, zijn alle lasten en kosten die betrekking hebben op het eigendom ten laste van de verhuurder. Zo ondermeer :

1° de salarissen en vergoedingen van de beheerder of de syndicus;

2° de premie voor de brandverzekering van de eigenaar;

3° de kosten voor de huur en het onderhoud van de brandblusapparatuur;

4° de kosten voor de aanplantingen en het onderhoud ervan;

5° de kosten voor het gereedschap bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten;

6° de kosten voor het periodiek onderhoud van de lokalen en de woonruimte voor de conciërge.

Art. 1749. — Alle herstellingen die kleine herstellingen tot onderhoud zijn of die nodig zijn als gevolg van het gebruik door de huurder van de woning worden huurherstellingen genoemd en zijn ten laste van de huurder.

Alle andere herstellingen en in het bijzonder de herstellingen die nodig zijn voor het in stand houden van de woning en het dienstig houden voor verhuring, zijn ten laste van de verhuurder.

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

Art. 1750. — Herstellingen ten laste van de verhuurder zijn onder meer :

— herstellingen aan de buitenkant van de woning, zoals het dak, de dakgoten, de gevels en muren, de schouwen, de vensters en deuren, de rolluiken, de balkons en terrassen;

— grote herstellingen aan vloeren, trappen en plafonds;

— groot onderhoud en herstellingen aan de verwarmingsinstallatie en de sanitaire installaties;

— het ruimen van putten en sekreten, en het onderhoud van afvoeren van riolering;

— grote herstellingen aan gas-, water- en elektriciteitsinstallaties.

Art. 1751. — Huurherstellingen ten laste van de huurder zijn ondermeer :

— de herstellingen aan de haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;

— de herstellingen aan de bepleistering en bekleding van muren;

2° les frais d'entretien périodique des brûleurs, des chaudières de chauffage, des ascenseurs, des monte-charges et du système de ventilation;

3° les frais de chauffage des communs, à l'exclusion des grosses réparations;

4° le coût de la location des compteurs et de la consommation d'énergie pour l'éclairage des communs, des ascenseurs, des monte-charges et du système de ventilation;

5° les frais d'entretien de l'antenne commune de télévision, à la condition que le preneur l'utilise;

6° le coût de placement et de remplacement des calorimètres sur les radiateurs de son logement ainsi que le coût de leur relevé;

7° le coût des plaquettes nominatives aux sonnettes, boîtes aux lettres et dans les ascenseurs.

§ 2. En cas de location d'un logement faisant partie d'un immeuble comportant plusieurs logements, tous les frais et charges ayant trait à la propriété sont à charge du bailleur. Ainsi notamment :

1° les salaires et indemnités du gérant ou du syndic;

2° la prime de l'assurance-incendie du propriétaire;

3° le coût de la location et de l'entretien des appareils de lutte contre l'incendie;

4° le coût des plantations et de leur entretien;

5° le coût du matériel d'entretien des communs;

6° le coût de l'entretien périodique des locaux et du logement du concierge.

Art. 1749. — 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.

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. 1750. — Les réparations à charge du bailleur sont notamment :

— les réparations extérieures et, entre autres, celles des toitures, chéneaux, façades, murs, cheminées, fenêtres et portes, volets mécaniques, balcons et terrasses;

— les grosses réparations à faire aux sols, escaliers et plafonds;

— les réparations à faire aux installations de chauffage et sanitaires et les gros entretiens de ces installations;

— la vidange des puits et fosses d'aisances ainsi que l'entretien des conduits de décharge et des canalisations d'égouts;

— les grosses réparations à faire aux conduits d'eau, de gaz et d'électricité.

Art. 1751. — Les réparations locatives à charge du locataire sont notamment :

— les réparations aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées;

— les réparations au recrépiment et au revêtement des murs;

— de herstellingen aan vloerstenen en tegels, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;

— de herstellingen aan ruiten, aan deuren en venster-ramen aan de binnenzijde, tussendeuren, tussenvens-ter-ten, rolluiken, hengsels, grendels, sloten;

— het onderhoud van de verwarmings-, sanitaire, elek-trische, water- en gasinstallaties;

— de herstellingen aan antennes, brievenbussen, spie-gels, fornuizen en bellen.

Art. 1752. — § 1. De huurder heeft het recht alle voor de woning nuttige aanpassingswerken uit te voeren, indien deze noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthe-tische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. Be-houdens andersluidend akkoord tussen huurder en verhuur-der, mogen de kosten van deze aanpassingswerken niet meer dan twee jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huur bedragen.

§ 2. De huurder stelt vooraf, bij een ter post aangete-kende brief of bij deurwaardersexploot, de verhuurder in kennis van alle voorgenomen aanpassingswerken, met over-legging van de plannen en bestekken.

De onderhuurder, die het goed wenst aan te passen, stelt de verhuurder en de hoofdhuurder daarvan gelijktijdig in kennis.

Indien de verhuurder, of in voorkomend geval de ver-huurder en de hoofdhuurder, binnen de veertien dagen na de kennisgeving hun instemming met de aanpassings-werken niet hebben gegeven, of een voor de huurder niet bevredigende voorwaardelijke instemming hebben gegeven, kan de huurder zich tot de vrederechter wenden binnen de dertig dagen na het verstrijken van de gestelde termijn.

De rechter machtigt de huurder tot de aanpassingswerken indien de huurder van gegronde redenen laat blijken.

§ 3. In geval er werken worden uitgevoerd zonder in-stemming of machtiging, of zonder dat de bepalingen daar-van worden in acht genomen, kan de verhuurder, en in voorkomend geval ook de hoofdhuurder de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór de registratie.

De verhuurder en in voorkomend geval ook de hoofd-huurder hebben toegang tot de werken. Zij kunnen alle last-hebbers naar hun keuze daarheen afvaardigen.

Art. 1753. — De uitvoering van de door de huurder ondernomen aanpassingswerken geschiedt op zijn risico.

De huurder moet zijn eigen aansprakelijkheid verzekeren, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, voor de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de ver-huurder of van de hoofdhuurder het bewijs niet levert van het bestaan van een verzekeringscontract en van de beta-ling van de premie, kunnen ze de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoek-schrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

Art. 1754. — Wanneer de aanpassingswerken zijn uitge-voerd op kosten van de huurder, met instemming van de verhuurder of krachtens machtiging door de rechter, kan de verhuurder de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen. Behoudens andersluidende overeen-komst, kan hij er zich wel tegen verzetten.

— les réparations aux carrelages lorsque quelques car-reaux seulement sont brisés;

— les réparations aux vitres, à la face intérieure des portes et croisées, aux portes et fenêtres intérieures, aux cloisons, aux volets mécaniques, aux gonds, targettes et serrures;

— l'entretien des installations sanitaires, de chauffage, électrique, d'eau et de gaz;

— les réparations aux antennes, boîtes aux lettres, glaces, fourneaux, sonneries.

Art. 1752. — § 1. Le preneur a le droit d'effectuer dans le logement tous les travaux d'aménagement utiles à la condition qu'ils ne compromettent ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment. Sauf accord contraire entre le preneur et le bailleur, le coût de ces travaux d'aménagement ne peut excéder deux années du loyer dû à ce moment-là.

§ 2. Le preneur avise au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, de tous les travaux d'aménagement projetés, en lui en communi-quant les plans et devis.

Le sous-locataire qui désire aménager le bien loué en avise simultanément le bailleur et le locataire principal.

Si le bailleur, ou le cas échéant, le bailleur et le locataire principal, n'ont pas donné leur accord sur les travaux d'aménagement dans les quinze jours de la notification ou ont donné un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci peut s'adresser au juge de paix dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

Le juge autorise le preneur à procéder aux travaux d'aménagement si celui-ci fait état de raisons fondées.

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

Le bailleur et, le cas échéant, le locataire principal ont accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous man-dataires de leur choix.

Art. 1753. — Les travaux d'aménagement entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

Le preneur est tenu d'assurer sa responsabilité ainsi que celle 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 et du paiement des primes, à première mise en demeure du bailleur ou du locataire principal, ceux-ci sont fondés à faire arrêter les travaux sur ordon-nance 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. 1754. — Lorsque des travaux d'aménagement ont été effectués aux frais du preneur, avec l'accord du bail-leur ou en vertu d'une autorisation du juge, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur. Sauf convention contraire, il peut s'y opposer.

Wanneer de aanpassingswerken zijn uitgevoerd zonder instemming van de verhuurder of machtiging door de rechter, kan de verhuurder bij het vertrek van de huurder de verwijdering ervan vorderen en eisen dat de woning in haar vroegere toestand wordt hersteld, onverminderd schadevergoeding zo daartoe grond bestaat.

Indien de aanpassingswerken 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 de woning verkregen meerwaarde.

Art. 1755. — De huur van meubelen om een woning daarmee te stofferen, wordt geacht te zijn aangegaan voor de duur van de huur van de woning.

Art. 1756. — § 1. De duur van de huur van een woning is onbepaald. De duur van de aangegane onderhuur mag nooit langer zijn dan die van de hoofdhuur.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen, telkens op het einde van het huurjaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij het voornemen heeft, en daarvan kennis geeft, om de woning persoonlijk en effectief te betrekken, of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, of door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, diens aangenomen kinderen, diens bloedverwanten in opgaande lijn.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits bij daarbij kennis geeft van zijn wil om de woning, of het gedeelte ervan dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Onder wederopbouw wordt verstaan elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, die de ruwbouw van de lokalen raken en waarvan de kosten drie jaar de op dat ogenblik verschuldigde huur te boven gaan.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

§ 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer de verhuurde woning of gedeelte ervan ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte V.Z.W.'s, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

§ 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in §§ 3 en 4 bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan één jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Si les travaux d'aménagement ont été effectués sans l'accord du bailleur ou sans autorisation du juge, le bailleur peut en exiger la suppression au départ du preneur et la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Si les travaux d'aménagement ne sont pas supprimés, le bailleur a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du coût de la main-d'œuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Art. 1755. — Le bail des meubles fournis pour garnir un logement est censé fait pour la durée du bail concernant le logement.

Art. 1756. — § 1. La durée d'un bail à loyer est indéterminée. La durée des sous-locations ne peut jamais excéder celle du bail principal.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année de location, moyennant le préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois et à la condition qu'il ait l'intention et la communication, d'occuper personnellement et effectivement le logement, ou de la laisser occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, ou par son conjoint, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois et moyennant notification de sa volonté de reconstruire le logement ou la partie occupée par le preneur. Par reconstruction il faut entendre toute transformation, précédée d'une démolition qui toutes deux touchent au gros-œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois années du loyer dû à ce moment-là.

La volonté du bailleur ressort de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir accordé au propriétaire.

§ 5. Les dispositions des §§ 1, 3 et 4 ne sont pas applicables lorsque le logement loué ou une partie de celui-ci est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

De plus elles ne peuvent faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public, d'associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins, d'affecter des biens immeubles qui leur appartiennent à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou estimés indispensables par les pouvoirs publics dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques ou dans le cadre d'une politique axée sur la rénovation urbaine.

§ 6. Si, dans les six mois après le départ du preneur, le bailleur, sans pouvoir arguer de motifs sérieux n'a pas mis à exécution son intention visée aux §§ 3 et 4 qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à un an de loyer dû à ce moment-là, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager complètement du préjudice subi.

De huurder heeft ook recht op dergelijke vergoeding indien de verhuurder het in § 3 bedoelde voornemen, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

§ 7. De opzegging gebeurt bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. In geval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzegging, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, daarvan en afschrift aan de onderhuurder.

Art. 1757. — 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 wederinhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangeruik mocht zijn veroorzaakt.

Art. 1758. — De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde wordt voor niet geschreven gehouden.

Art. 1759. — § 1. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de artikelen 1718, 1721, 1722, tweede lid, 1724, 1727, 1728, 1730, 1732, 1733, 1734, 1735 1743, en 1745, in zoverre deze van toepassing zijn op woonhuur, of met de artikelen 1747, 1752 tot 1754, 1757, 1758 en 1760 zijn van rechtswege nietig.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn niet artikel 1730, in zoverre dit van toepassing is op woonhuur, of met de artikelen 1748 en 1756 zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 3. Van de verplichtingen voor de verhuurder, bepaald in artikel 1722, eerste lid, artikel 1723, in zoverre deze van toepassing zijn op woonhuur, of artikel 1749, tweede lid en artikel 1750, kan slechts worden afgeweken door een schriftelijke, precieze en omstandige aanduiding van de herstellingen, waartoe de huurder zich verbindt ze te verrichten.

Art. 1760. — In geval afwijkingen van deze afdeling niet verboden zijn, mogen zij alleen bij geschrift gebeuren. »

Art. 6

In Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis van hetzelfde Wetboek, worden en een paragraaf 3bis en een paragraaf 10 ingevoegd luidend als volgt :

« § 3bis. Huurwaarborg »

Art. 6bis. — Indien de huurder, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld en mag die in geen geval meer bedragen dan de voor zes maanden verschuldigde basis-huurprijs.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de verhuurder eisen dat de waarborg wordt aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

De verhuurder verkrijgt een voorrecht op de waarborgsom voor alle schuldvorderingen wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder.

Le preneur a également droit à pareille indemnité si le bailleur sans avancer de raison sérieuse ne met pas à exécution pendant deux ans au moins l'intention visée au § 3.

§ 7. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal adresse, dans les huit jours de la réception du préavis, une copie de celui-ci au sous-locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Art. 1757. — 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. 1758. — La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Art. 1759. — § 1. Sont nulles de plein droit les dispositions contractuelles contraires aux articles 1718, 1721, 1722 deuxième alinéa, 1724, 1727, 1728, 1730, 1732, 1733, 1734, 1735, 1743, 1745, dans la mesure où ils s'appliquent aux baux à loyer, ou contraires aux articles 1747, 1752 à 1754, 1757, 1758 et 1760.

§ 2. Sont nulles de plein droit les dispositions contractuelles contraires à l'article 1730 dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, ou contraires aux articles 1748 et 1756, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du locataire.

§ 3. Il ne peut être dérogé aux obligations du bailleur prévues aux articles 1722, premier alinéa, et 1723, dans la mesure où ils s'appliquent aux baux à loyer, ou aux articles 1749, deuxième alinéa, et 1750 que moyennant l'indication écrite, précise et détaillée des réparations que le preneur s'engage à effectuer.

Art. 1760. — Dans le cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit. »

Art. 6

Au Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du même Code sont insérés un paragraphe 3bis et un paragraphe 10, rédigés comme suit :

« § 3bis. De la garantie locative »

Art. 6bis. — Lorsque le locataire donne une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci doit être constituée d'une somme d'argent et ne peut en aucun cas excéder six mois de loyer.

A l'expiration de chaque période de trois ans le bailleur peut exiger que la garantie soit adaptée au loyer dû à ce moment-là.

Le bailleur obtient un privilège sur la garantie pour toutes les créances nées du non-respect total ou partiel des obligations du preneur.

De som geld die de waarborg vormt, moet op naam van de huurder op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring worden gegeven bij een bank of bij een spaarkas.

De rente vervalt aan de huurder.

De uitbetaling van de waarborgsom kan slechts gebeuren in akkoord met alle betrokken partijen, of bij ontstentenis van akkoord, bij beslissing van de vrederechter.

§ 10. Toepasselijke bepalingen van de tweede afdeling.

Art. 32. — De artikelen 1749 tot 1751, 1757 en 1758 zijn eveneens van toepassing op de handelshuur. »

Art. 7

In Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II wordt een afdeling *Iter* ingevoegd, luidend als volgt :

Afdeling *Iter* : Regels betreffende de huur van kleine nijverheids- of handelsbedrijven.

Art. 1761. — De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van de partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitbaten van een nijverheids- of handelsonderneming waar gewoonlijk gemiddeld minder dan 50 werknemers tewerkgesteld worden.

Art. 1762. — De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing :

1° op de huur die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar;

2° op de huur van onroerende goederen, ten algemenen nutte onteigend of verkregen, die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut;

3° op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die van de grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2, van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930.

Art. 1763. — Paragraaf 5 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten, inzake overdracht van huur en onderhuur, is eveneens van toepassing op de huur van kleine nijverheids- of handelsbedrijven.

Art. 1764. — Duur van de huur :

§ 1. De duur van de huur wordt vastgesteld door de partijen. Hij mag echter niet korter zijn dan zes jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op zes jaar gebracht.

Bij gebrek aan geldige opzegging wordt de huur van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van drie jaar bij het eindigen van de gebruiksperiode.

§ 2. De partijen kunnen steeds een einde aan de lopende huur maken op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging.

§ 3. De huurder kan ten allen tijde een einde maken aan de huur, door een opzegging met een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden.

La somme d'argent qui constitue la garantie doit être déposée au nom du preneur, selon les modalités fixées par le Roi, dans une banque ou une caisse d'épargne.

Les intérêts sont acquis au preneur.

La garantie ne peut être libérée que moyennant l'accord de toutes les parties concernées, ou à défaut d'accord, par décision du juge de paix.

§ 10. Dispositions applicables à la section II.

Art. 32. — Les articles 1749 à 1751, 1757 et 1758 sont également applicables aux baux commerciaux. »

Art. 7

Au Livre III, Titre VIII, chapitre II est insérée une section *Iter*, rédigée comme suit :

Section *Iter* : Des règles concernant les baux relatifs aux petites entreprises industrielles ou commerciales.

Art. 1761. — Les dispositions de la présente section sont applicables au louage de biens immeubles ou de partie de biens immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès entre les parties en cours de bail, sont affectés, principalement par le locataire ou un sous-locataire à l'exploitation d'une entreprise industrielle ou commerciale occupant généralement en moyenne moins de 50 travailleurs.

Art. 1762. — Les dispositions de la présente section ne sont toutefois applicables :

1° au bail qui, en raison de la nature du bien ou de sa destination, ou des usages, est normalement consenti pour durée inférieure à un an;

2° au bail portant sur des immeubles, acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique, qui est consenti par les pouvoirs publics ou par l'organisme d'intérêt public;

3° au bail portant sur des immeubles ou des parties d'immeubles exemptés ou exonérés de l'impôt foncier en vertu de l'article 4, § 2, de la loi du 7 mars 1924, modifiée par l'article 2 de la loi du 13 juillet 1930.

Art. 1763. — Le paragraphe 5 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, relatif à la cession de bail et à la sous-location, s'applique également au bail relatif aux petites entreprises industrielles ou commerciales.

Art. 1764. — Durée du bail :

§ 1. La durée du bail est fixée par les parties. Elle ne peut toutefois être inférieure à six années. Au cas où le bail serait convenu pour un terme plus court, il serait d'office porté à six ans.

A défaut de préavis valable, le bail est d'office prorogé pour des périodes successives de trois ans à l'expiration de la période d'utilisation.

§ 2. Les parties peuvent à tout moment mettre fin au bail en cours, à la condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interrogation.

§ 3. Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de six mois au moins.

§ 4. Op het einde van de zes jaar of van elke driejarige periode kan de verhuurder een einde maken aan de huur, mits hij één jaar van tevoren opzegt.

§ 5. Op straf van nietigheid moet de opzegging bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot gebeuren. In geval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzegging, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot een afschrift daarvan aan de onderhuurder.

Art. 1765. — § 1. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met artikel 1763 zijn van rechtswege nietig.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met artikel 1764 zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Art. 8

In Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt een afdeling IV ingevoegd, luidend als volgt :

« Afdeling IV. Regels betreffende roerende huur.

Art. 1766. — De bepalingen van de artikelen 1715, 1716, 1720, 1722 tot 1726, 1728, 1729, 1733 tot 1736, 1739 tot 1742, zijn ook van toepassing op de verhuring van roerende goederen.

Art. 1767. — De huurder mag onderverhuren voor het geheel of voor een gedeelte en zelfs zijn huur aan anderen overdragen.

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

Art. 1768. — De levering bedoeld in artikel 1720 gebeurt door de overgave van de gehuurde zaak.

De levering gebeurt op de plaats waar het gehuurde goed zich ten tijde van de verhuring bevond.

De kosten van de levering komen ten laste van de verhuurder, en die van de afhaling komen ten laste van de huurder.

Art. 1769. — Indien het gehuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft, moet de huurder die gedogen.

Wanneer de huurder niet verantwoordelijk is voor de staat van het goed, heeft hij het recht een evenredige vermindering van de huurprijs en zelfs de ontbinding van de overeenkomst te vragen, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Art. 1770. — De duur van de huur blijkt uit de wil van de partijen.

Indien geen duur overeengekomen is, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en kan alleen een einde gemaakt worden aan de overeenkomst met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn.

Art. 1771. — Alle herstellingen die geringe herstellingen zijn of die het gevolg zijn van het gebruik en het genot van de zaak zijn ten lasten van de huurder. Alle grote herstellingen en herstellingen die het gevolg zijn van ouderdom of overmacht zijn ten laste van de verhuurder.

Art. 1772. — Afwijkingen van deze afdeling mogen alleen bij geschrift gebeuren.

§ 4. A l'expiration des six années ou de chaque triennat, le bailleur peut résilier le bail moyennant un préavis d'un an.

§ 5. A peine de nullité, le préavis doit être donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal communique une copie du préavis au sous-locataire dans les huit jours de sa réception, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Art. 1765. — § 1. Les dispositions contractuelles contraires à l'article 1763 sont nulles de plein droit.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires à l'article 1764 sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au locataire. »

Art. 8

Une section IV, rédigée comme suit, est insérée dans le Livre III, Titre VIII, chapitre II, du même Code :

« Section IV. Des règles relatives aux baux mobiliers.

Art. 1766. — Les dispositions des articles 1715, 1716, 1720, 1722 à 1726, 1728, 1729, 1733 à 1736, 1739 à 1742, sont également d'application à la location de biens mobiliers.

Art. 1767. — Le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et même de céder son bail à autrui.

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

Art. 1768. — La délivrance prévue par l'article 1720 s'opère par la tradition de la chose louée.

La délivrance se fait au lieu où était, au temps de la location, la chose qui en a fait l'objet.

Les frais de la délivrance sont à la charge du bailleur, et ceux de l'enlèvement à la charge du preneur.

Art. 1769. — Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, le preneur doit les souffrir.

Lorsque le preneur n'est pas responsable de l'état de la chose, il peut demander une réduction proportionnelle du prix de location et même la résiliation du bail, sans préjudice du droit à des dommages-intérêts.

Art. 1770. — Le terme du bail résulte de la volonté des parties.

A défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié qu'en observant un délai raisonnable.

Art. 1771. — Toutes les réparations qui sont de menu entretien et toutes les réparations rendues nécessaires par suite de l'usage ou de la jouissance de la chose sont à la charge du locataire. Toutes les grosses réparations et les réparations qui sont dues à la vétusté ou à la force majeure sont à la charge du bailleur.

Art. 1772. — Les dérogations à la présente section ne peuvent être faites que par écrit. »

Art. 9

In deel IV, Boek IV, van het Gerechtelijk Wetboek wordt een hoofdstuk *XVbis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Hoofdstuk *XVbis* : Rechtspleging inzake onroerende huur.

Art. 1344bis. — Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, kan elke vordering inzake onroerende huur ingesteld worden bij verzoekschrift.

Door de eiser kan dat verzoek mondeling worden gedaan : in dat geval wordt daarvan proces-verbaal opgemaakt door de griffier.

Een schriftelijk verzoek wordt, ondertekend door de eiser of 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 na de indiening van het verzoek te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt.

Aan de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift of van het proces-verbaal bijgevoegd. Op deze zitting is artikel 735, eerste lid, van toepassing.

De rechter doet uitspraak binnen de acht dagen na de sluiting der debatten. »

Art. 10

Voor de toepassing van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten, aangegaan voor 1 januari 1982, is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand december 1981.

Art. 11

Voor onroerende huur die in werking is getreden 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 onroerende huur die in werking is getreden na 1 januari 1974 en vóór 1 januari 1982 wordt, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als die waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Art. 12

Worden opgeheven :

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 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Art. 9

Un chapitre *XVbis*, libellé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre *XVbis* : Procédure en matière de bail immobilier.

Art. 1344bis. — Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier peut être introduite par voie de requête.

Elle peut l'être verbalement par le requérant; dans ce cas, procès-verbal en est dressé par le greffier.

Une requête écrite, signée par le requérant ou son avocat, est introduite 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 de l'introduction de la requête à l'audience fixée par le juge.

Une copie de la requête ou du procès-verbal est annexée à la convocation. L'article 735, premier alinéa, s'applique à cette audience.

Le juge statue dans les huit jours de la clôture des débats. »

Art. 10

Pour l'application de l'article 1730 du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, conclus avant le 1^{er} janvier 1982, le prix de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 24 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. L'indice de départ est celui du mois de décembre 1981.

Art. 11

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 entrés en vigueur après le 1^{er} janvier 1974 et avant le 1^{er} janvier 1982, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçus les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent à l'expiration du bail, sauf la preuve contraire qui peut être fournie par tous les moyens.

Art. 12

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 24 décembre 1981 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Art. 13

De dwingende bepalingen die door deze wet zijn ingevoerd en die zijn opgesomd in artikel 1759, zijn van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

Art. 14

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1983.

14 oktober 1982.

B. COOLS
L. VAN DEN BOSSCHE

Art. 13

Les dispositions impératives introduites par la présente loi et qui sont énumérées à l'article 1759, s'appliquent aux baux en cours.

Art. 14

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1983.

14 octobre 1982.