

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1983-1984

5 DECEMBRE 1983

**Projet de loi relatif aux contrats de louage de
biens immeubles**

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. LALLEMAND ET GOOSSENS**

ART. 7bis (nouveau)

Insérer un article 7bis nouveau libellé comme suit :

« Un article 1762ter rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« § 1^{er}. Lorsqu'un bail est relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur, et qu'il ne s'agit pas d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le bailleur peut mettre fin à un bail à durée indéterminée pour l'un des motifs suivants :

a) lorsqu'un manquement grave du preneur à ses obligations ou tout fait illicite du preneur rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance;

b) lorsque celui même qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de

R. A 12832

Voir :

Documents du Sénat :

556 (1982-1983)

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 : Rapport.

N° 3 et 4 : Amendements.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1983-1984

5 DECEMBER 1983

**Ontwerp van wet betreffende de huur van
onroerende goederen**

**AMENDEMENT VAN
DE HEREN LALLEMAND EN GOOSSENS**

ART. 7bis (nieuw)

Een artikel 7bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762ter ingevoegd, luidende :

« § 1. Indien de huur betrekking heeft op een woning die de huurder tot hoofdverblijf dient, en indien het niet gaat om een huur onderworpen aan de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, kan de verhuurder aan een huur van onbepaalde duur een einde maken om een van de volgende redenen :

a) wanneer een zware tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of enigerlei ongeoorloofd feit van de huurder de voortzetting onmogelijk maakt van de contractuele betrekkingen tussen de huurder en hij die het onroerend goed in genot geeft;

b) wanneer hij die het onroerend goed in genot geeft, zijn bloedverwanten in de nederdalende lijn, zijn adoptieve kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn

R. A 12832

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

556 (1982-1983)

N° 1 : Ontwerp van wet.

N° 2 : Verslag.

N° 3 en 4 : Amendementen.

celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au 2^e degré inclus occuperont effectivement le bien;

c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel. La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance peut notamment être établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

§ 2. Pour mettre fin au bail, le bailleur notifie un congé donné par lettre recommandée à la poste fixant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

La notification doit indiquer le motif du congé.

§ 3. L'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance sans justifier d'un motif grave ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévue, le preneur a droit à une indemnité qui est équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir le dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 4. Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnue indispensable par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique.

§ 5. Le bailleur peut également donner congé sans donner de motif. En ce cas le bail peut être prorogé à la demande du preneur par lettre recommandée à la poste adressée au bailleur dans les huit jours de la réception du congé et indiquant à peine de nullité la durée de la prorogation qu'il souhaite et qui ne peut excéder trois ans.

A défaut d'accord, le bailleur peut par requête écrite saisir le juge de paix lequel pourra refuser ou limiter la demande de prorogation si le bailleur justifie de circonstances exceptionnelles.

echtgenoot, de bloedverwanten in de nederdalende lijn en in de opgaande lijn of de adoptieve kinderen van de laatstgenoemde, zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot de tweede graad inbegrepen, het goed werkelijk zullen betrekken;

c) wanneer hij die het onroerend goed in genot geeft, de wil heeft het geheel of ten dele weder op te bouwen en de kosten van de wederopbouw driemaal hoger liggen dan de jaarlijkse huurprijs. De wil van diegene die het onroerend goed in genot geeft, kan onder meer worden vastgesteld door de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 2. Om een einde te maken aan de huur, geeft de verhuurder kennis van de opzegging bij ter post aangetekende brief, waarin de overeengekomen of door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen worden vastgesteld.

In de kennisgeving moet de reden van de opzegging worden vermeld.

§ 3. Het betrekken of de wederopbouw van het onroerend goed moet plaatshebben of zijn aangevat binnen drie maanden na het verlaten van de plaats door de huurder; het goed moet ten minste twee jaar werkelijk en zonder onderbreking worden betrokken.

Wanneer hij die het onroerend goed in genot geeft, het niet betreft of de in het vooruitzicht gestelde wederopbouw ervan niet aanvat, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, in voorkomend geval vermeerderd met een bedrag dat toereikend is om de algehele schadeloosstelling van het geleden nadeel te verkrijgen.

§ 4. De vorige bepalingen vinden geen toepassing in geval van onteigening of verkrijging van het onroerend goed of een gedeelte ervan ten algemenen nutte.

Bovendien kunnen zij geen hinderpaal vormen noch voor het recht van de overheidsbesturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen zonder winstoogmerk die het onderwijs of de opening in een ziekenhuis ten doel hebben, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut of werken die door de bevoegde overheid als absoluut noodzakelijk zijn erkend in het belang van de salubriteit en de openbare veiligheid.

§ 5. De verhuurder kan de huur ook opzeggen zonder opgave van redenen. In dit geval kan de huurovereenkomst worden verlengd op verzoek van de huurder bij ter post aangetekende brief die aan de verhuurder wordt gericht binnen acht dagen na ontvangst van de opzegging en waarin, op straffe van nietigheid, de duur wordt vermeld van de verlenging, die in geen geval drie jaar mag te boven gaan.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan kan de verhuurder zich bij verzoekschrift wenden tot de vrederechter, die het verzoek tot verlenging kan weigeren of beperken indien de verhuurder doet blijken van uitzonderlijke omstandigheden.

Le juge tiendra compte de la façon dont les parties ont exécuté les obligations du bail.

Lorsque les parties n'ont pas prévu dans le bail une clause autorisant l'indexation des loyers, le juge peut, à la demande du bailleur, conditionner la prorogation du bail à la souscription de pareille clause pour autant toutefois que l'indexation soit calculée sur base du dernier loyer exigible.

§ 6. Pour les baux à durée déterminée de un an et plus, le preneur pourra selon les mêmes voies que celles prévues au § 5, postuler la prorogation des baux à durée déterminée pour une durée égale à la durée initialement convenue mais qui ne pourra excéder trois ans.

La demande de prorogation pourra être renouvelée deux fois.

A défaut d'accord, il peut par requête écrite saisir le juge de paix lequel pourra refuser ou limiter la demande de prorogation si le bailleur justifie de circonstances exceptionnelles. Le juge tiendra compte de la façon dont les parties ont exécuté les obligations du bail.

A l'expiration de la première prorogation, le bailleur et le preneur pourront postuler la révision du loyer à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 20 p.c. du loyer stipulé dans le bail selon le loyer qui a été fixé lors de la dernière révision.

L'action ne peut être introduite que pendant les trois derniers mois précédant l'expiration du bail. Le loyer révisé ne sera exigible que pour l'avenir. »

R. LALLEMAND.
Ch. GOOSSENS.

De rechter houdt rekening met de wijze waarop de partijen de huurverplichtingen zijn nagekomen.

Indien de partijen in de huurovereenkomst geen beding hebben opgenomen waarbij de huurprijs aan de index kan worden gekoppeld, kan de rechter, op verzoek van de verhuurder, aan de verlenging van de huurovereenkomst de voorwaarde verbinden dat met een dergelijk beding wordt ingestemd, voor zover evenwel de koppeling aan de index berekend wordt op basis van de laatste opeisbare huurprijs.

§ 6. Voor de huurovereenkomsten van bepaalde duur van één jaar en meer kan de huurder op dezelfde wijze als bepaald in § 5, de verlenging van de huurovereenkomsten van bepaalde duur vragen voor een duur gelijk aan de oorspronkelijk overeengekomen duur, die evenwel drie jaren niet mag overschrijden.

Het verzoek tot verlenging kan slechts tweemaal worden vernieuwd.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan kan hij de zaak bij verzoekschrift aanhangig maken bij de vrederechter, die het verzoek tot verlenging kan weigeren of beperken indien de verhuurder doet blijken van uitzonderlijke omstandigheden. De rechter houdt rekening met de wijze waarop de partijen de huurverplichtingen zijn nagekomen.

Na het verstrijken van de eerste huurverlenging, kunnen de verhuurder en de huurder de herziening van de huurprijs vragen mits wordt aangetoond dat de normale huurwaarde van het huurpand ten minste 20 pct. of lager ligt dan de huurprijs bepaald in de huurovereenkomst, volgens de huurprijs die bij de laatste herziening werd vastgesteld.

De rechtsvordering mag slechts worden ingesteld tijdens de drie maanden die het verstrijken van de overeenkomst voorafgaan. De herziene huurprijs is slechts opeisbaar voor de toekomst. »