BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1984-1985

11 OKTOBER 1984

Ontewrp van wet tot wijziging van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE UITGEBRACHT DOOR DE HEER **REYNDERS**

Dit ontwerp van wet werd in de Kamer van Volksvertegenwoordigers als voorstel ingediend en na goedkeuring aan de Senaat overgezonden.

Wat de motieven betreft, verwijzen we naar het verslag opgesteld namens de Commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers (841 (1983-1984) nr. 3).

Bij de aanvang van de algemene bespreking wordt de aandacht van de leden van de Commissie gevestigd op het ongerijmde in artikel 1, *b*, alinea 4, nl. de verplichting om een herbouw te verrichten binnen een periode van drie maanden, hetgeen uiteraard materieel onmogelijk is.

Een lid kondigt aan een amendement in te dienen.

Een ander lid meent dat deze materie alle urgentie heeft verloren, hetgeen door andere leden wordt tegengesproken.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Cooreman, voorzitter; Boel, de dames Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, de heer Egelmeers, Mevr. L. Gillet, de heren Goossens, Pede, Poullet, Van In, Van Rompaey, Verbist, Weckx en Reynders, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Gijs en Vanderborght.

R. A 13003

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

672 (1983-1984) : Nr 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1984-1985

11 OCTOBRE 1984

Projet de loi modifiant la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles

RAPPORT
FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE PAR M. **REYNDERS**

Le présent projet de loi, transmis par la Chambre des Représentants, est issu d'une proposition de loi qui y avait été déposée.

Pour ce qui est de sa motivation, nous renvoyons au rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants (Doc. Chambre 841 (1983-1984) n° 3).

Au seuil de la discussion générale, l'attention des membres de la Commission est attirée sur une anomalie figurant à l'article 1er, *b*, alinéa 4, à savoir l'obligation de réaliser la reconstruction dans les trois mois, ce qui constitue évidemment une impossibilité matérielle.

Un membre annonce dès lors qu'il déposera un amendement pour y remédier.

Un autre membre estime que cette matière a perdu tout caractère d'urgence, ce qui est contesté par plusieurs de ses collègues.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Cooreman, président; Boel, Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, M. Egelmeers, Mme L. Gillet, MM. Goossens, Pede, Poullet, Van In, Van Rompaey, Verbist, Weckx et Reynders, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Gijs et Vanderborght.

R. A 13003

Voir :

Document du Sénat :

672 (1983-1984) : N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

De vertegenwoordiger van de Minister van Justitie herinnert eraan dat uit het verslag van de Commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers blijkt dat de Minister van Justitie akkoord was dat er in de wetgeving een leemte werd vastgesteld waaraan dringend diende verholpen te worden; vandaar het wetsvoorstel dat aan die wens beantwoordt ten einde een verbetering aan te brengen aan de wet van 29 december 1983.

Een lid dient op artikel 1 volgend amendement in :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 11 van de wet van 23 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen wordt aangevuld met de volgende paragrafen :

« § 4. De verhuurder kan de intrekking van de verlenging, voorzien in § 3 van dit artikel, slechts verkrijgen in de volgende gevallen :

a) wanneer de verhuurder zelf, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad het goed effectief zullen betrekken;

b) wanneer de verhuurder van plan is het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen en de kosten daarvan van driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing na sloping, die beide de ruwbouw betreffen.

Het voornemen van de verhuurder blijkt uit een mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 5. De intrekking van de verlenging op grond van § 4 kan slechts geschieden mits opzegging wordt gegeven bij ter post aangetekende brief, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Die opzegging moet de precieze reden en de termijn van opzegging aangeven.

§ 6. Het onroerend goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

Wanneer de verhuurder, zonder van een uitzonderlijke omstandigheid te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De huurder kan in elk geval de bepalingen inroepen van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek. »

Le représentant du Ministre de la Justice rappelle qu'il résulte du rapport fait par la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants que le Ministre admettait qu'on avait constaté dans la législation une lacune à laquelle il fallait remédier d'urgence; d'où la proposition de loi répondant à ce vœu et visant à apporter une correction à la loi du 29 décembre 1983.

Un membre dépose à l'article 1er l'amendement suivant :

« Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 11 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles est complété par les paragraphes suivants :

« § 4. Le bailleur ne peut obtenir le retrait de la prorogation prévue au § 3 du présent article que dans les cas suivants :

a) lorsque le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

b) lorsque le bailleur a la volonté de reconstruire le bien loué en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel;

Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition affectant toutes deux le gros œuvre.

L'intention du bailleur appert de la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

§ 5. Le retrait de la prorogation sur base du § 4 est subordonné à la notification d'un congé donné par lettre recommandée à la poste en observant un délai d'au moins trois mois. Ce congé doit mentionner le motif précis et le délai pour lesquels il est donné.

§ 6. 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 le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir le dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 7. Le preneur peut se prévaloir dans tous les cas de l'article 1759bis du Code civil. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Dit is in hoofdzaak een technisch amendement. De bedoeling van het wetsontwerp is blijkbaar om de wettelijke verlenging, waar huurders in de loop van 1984 van genieten krachtens artikel 11, § 3 van de huurwet van 29 december 1983, zijn absolute geldingskracht te ontnemen. De eigenaar wordt in staat gesteld de wettelijke verlenging in te trekken in de gevallen die ook voorzien waren in de opeenvolgende tijdelijke huurwetten. Wij zijn het eens met de inhoud van de voorgestelde tekst. Maar wij kijken verwonderd op bij de juridische uitwerking. Daar waar het klaarblijkelijk de bedoeling is om de uitzonderingen op de wettelijke verlenging, die ook in de tijdelijke huurwetten golden, over te nemen, is het toch onbegrijpelijk dat gekozen werd voor een nieuwe redactie van de tekst. Des te meer omdat er verschillende fouten in de nieuwe tekst steken.

De derde laatste alinea van het ontwerp zegt dat « Indien de in de opzegging aangekondigde ingebruikneming van de verhuurde goederen of de herbouw niet is geschied binnen de drie maanden... », de huurder recht heeft op schadevergoeding. Volgens deze tekst moet de verhuurder niet alleen binnen de drie maanden begonnen zijn met de herbouw, maar moet die ook al beëindigd zijn. De herbouw moet volgens de tekst immers « geschied » zijn (in het Frans : réalisée), terwijl de vroegere teksten steeds spraken van « een aanvang nemen ». Wij kunnen moeilijk geloven dat het de bedoeling is van de ontwerpers om van de verhuurder te eisen dat hij de herbouw binnen de drie maanden na de ontruiming voltooid heeft.

Als we de derde laatste en voorlaatste alinea samen lezen, zijn we nog meer verbaasd. De verhuurder zou, volgens de ontworpen tekst, enkel een uitzonderlijke omstandigheid kunnen inroepen als reden waarom hij het pand niet gedurende twee jaar bewoont. Niet als reden waarom hij de ingebruikneming of de herbouw niet binnen de drie maanden is geschied. In dit laatste geval zou hij hoe dan ook, zelfs bij uitzonderlijke omstandigheden, schadevergoeding moeten betalen. Dat is onzinnig.

Ook voor andere bepalingen zullen de rechtzoekenden en de rechtspractici zich afvragen waarom in dit ontwerp afgeweken wordt van de tekst van de vroegere, tijdelijke huurwetten. Ze zullen, vermoedelijk tevergeefs, speuren naar de reden daarvoor. Om dit en ook de hierboven toegelichte fouten te vermijden, stellen wij voor de tekst van het ontwerp te vervangen door een tekst die nauw aansluit bij die van de laatste tijdelijke huurwetten. Het gaat immers om een overgangsregeling van het stelsel der tijdelijke huurwetten (naar opnieuw het gemene recht), zodat men best dezelfde tekst overneemt. Men heeft dan het grote voordeel met een vertrouwde tekst te werken, die niet opnieuw moet geïnterpreteerd worden.

Zoals gezegd, is dit amendement in hoofdzaak een juridisch-technisch amendement, en wijzigt het inhoudelijk weinig aan de tekst van het ontwerp. We splitsen de tekst op in vier paragrafen. Paragraaf 4 voorziet dat de verhuurder de

Il le justifie comme suit :

« Cet amendement a principalement une portée technique. Le projet de loi a manifestement pour but de restreindre le champ d'application absolu de la prorogation légale dont les locataires bénéficient au cours de l'année 1984 en vertu de l'article 11, § 3, de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles. Le propriétaire a la faculté de suspendre la prorogation légale dans les cas qui étaient également prévus dans les lois temporaires successives sur les baux. Nous sommes d'accord sur le contenu du texte proposé, mais nous nous étonnons de sa formulation juridique. Alors que l'objectif recherché est manifestement de reprendre les dérogations à la prorogation légale qui étaient également prévues dans les lois temporaires sur les baux, il est tout de même incompréhensible que l'on ait opté pour une nouvelle rédaction, d'autant plus que le nouveau texte contient plusieurs erreurs.

Le septième alinéa du projet précise que « si l'occupation des lieux ou la reconstruction annoncée dans le congé n'est pas réalisée dans les trois mois... », le preneur a droit à une indemnité. Suivant ce texte, le bailleur ne doit pas seulement avoir commencé la reconstruction dans les trois mois, mais encore l'avoir achevée dans ce délai. Le texte prévoit en effet qu'elle doit être « réalisée », alors que, dans les textes précédents, il est toujours question de « être commencée ». Il nous est difficile d'admettre que les auteurs du projet aient eu l'intention d'exiger du bailleur qu'il achève la reconstruction dans les trois mois du départ du preneur.

Une lecture globale de l'antépénultième et de l'avant-dernier alinéa a de quoi étonner davantage. Selon le texte du projet, le bailleur ne pourrait se prévaloir de circonstances exceptionnelles que pour justifier pourquoi il n'a pas occupé l'immeuble pendant deux ans. Il ne pourrait pas s'en prévaloir pour justifier pourquoi l'occupation ou la reconstruction n'ont pas eu lieu dans les trois mois. Dans ce dernier cas, il serait de toute manière redevable de dommages et intérêts, même en cas de circonstances exceptionnelles. C'est anormal.

Il y a également d'autres dispositions qui amèneront les justiciables et les praticiens du droit à se demander pourquoi ce projet s'écarte du texte des précédentes lois temporaires sur les baux. C'est probablement en vain qu'ils en chercheront les raisons. Afin d'éviter cela et pour prévenir les erreurs visées ci-dessus, nous proposons de remplacer le texte du projet par un texte s'inspirant très largement de celui des dernières lois temporaires sur les baux. Il s'agit en effet, en l'occurrence, de dispositions transitoires en vue de revenir, du régime des lois temporaires sur les baux, au droit commun, de sorte qu'il est préférable de reprendre le même texte. Cela offre un grand avantage, car le texte utilisé serait un texte bien connu qu'il ne faudrait plus interpréter.

Comme nous l'avons déjà dit, il s'agit essentiellement ici d'un amendement concernant la technique, qui modifie très peu le texte du projet quant au fond. Nous divisons le texte en quatre paragraphes. Le § 4 prévoit que le bailleur

intrekking van de wettelijke verlenging kan verkrijgen in geval van eigen bewoning of herbouw. In de tekst van het ontwerp wordt herbouw niet gedefinieerd. De enige wettekst waar dat wel gebeurt is artikel 16, 3°, van de handelshuurwet. Voor alle duidelijkheid stellen wij voor deze definitie hier over te nemen.

Paragraaf 5 bepaalt de wijze waarop de intrekking kan worden verkregen : bij ter post aangetekende brief (en derhalve ook bij deurwaardersexploot, vermits dit nog strengere waarborgen biedt dan de aangetekende brief) en met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Paragraaf 6 voorziet in de wijze waarop het aangekondigde voornemen moet uitgevoerd worden, en in de sanctie voor het geval dit voornemen niet op de voorgeschreven wijze wordt uitgevoerd.

Paragraaf 7 tenslotte bepaalt dat artikel 1759bis B.W. hoe dan ook van toepassing blijft.

Wij hopen stellig dat de Senaat met dit amendement zal willen rekening houden, zodat er in ons wetgevend werk continuïteit en logica steekt. Zoniet bezorgen we opnieuw onnodige moeilijkheden aan al wie deze wet moet gebruiken en toepassen, en kunnen we ons opnieuw aan een reeks cynische kommentaren verwachten. »

De auteur wijst erop dat de tekst geïnspireerd is op de wet op de handelshuur en meer in het bijzonder op artikel 16, 3°.

Bovendien wordt tegemoetgekomen aan de wens van de Commissie om de tekst te wijzigen in die zin dat de drie maanden voorzien voor de herbouw dienen te worden verbeterd.

Een ander lid is van mening dat de tekst te restrictief is vermits hij enkel kan gelden in geval van herbouw die uitdrukkelijk een sloping veronderstelt. Er zijn immers belangrijke werken die zonder sloping geschieden, b.v. in geval van restauratie of omvorming van het gebouw binnenin.

Een ander lid laat bovendien opmerken dat voor een herbouw binnen in het gebouw er geen bouwvergunning vereist is, hetgeen betekent dat de voorgestelde tekst dan nog een grotere beperking inhoudt.

De indiener van het amendement licht nog toe dat het amendement voorziet in een herschikking die bij vroegere regelingen aansluit.

Ten einde aan bovengenoemde beperking te verhelpen, wordt voorgesteld in § 4, *b*, het tweede lid weg te laten en aan het derde lid toe te voegen de woorden « of toelating, voor zoverre deze vereist is ».

Wat § 5 betreft, merkt de vertegenwoordiger van de Minister op dat ook de inleiding zou moeten vervangen worden vermits de « intrekking » ook kan plaatshebben wanneer de verlenging nog niet is ingegaan.

peut obtenir que la prorogation légale cesse ses effets s'il entend occuper lui-même le bien loué ou le reconstruire. Dans le texte du projet, la notion de « reconstruction » n'est pas définie. La seule disposition à la définir est celle de l'article 16, 3°, de la loi sur les baux commerciaux. Nous proposons, pour la clarté, de reprendre cette définition.

Le § 5 définit les modalités d'obtention du retrait de la prorogation : par lettre recommandée à la poste (et donc aussi par exploit d'huissier, puisque ce procédé offre des garanties encore supérieures à celles de la lettre recommandée) et en respectant un délai de congé de trois mois.

Le § 6 prévoit les modalités de réalisation de l'intention annoncée, de même que la sanction au cas où cette intention ne serait pas réalisée de la manière prescrite.

Le § 7 enfin dispose que l'article 1759bis du Code civil reste de toute façon d'application.

Nous espérons fermement que le Sénat voudra tenir compte de cet amendement, afin qu'il y ait une continuité et une logique dans notre œuvre législative. Sinon, nous susciterons à nouveau des difficultés inutiles pour quiconque devra faire usage et application de cette loi, et nous pourrons à nouveau nous attendre à une série de commentaires cyniques. »

L'auteur souligne que le texte est inspiré de la loi sur les baux commerciaux et plus spécialement de son article 16, 3°.

Il ajoute qu'en outre son amendement répond au souhait de la Commission de voir modifier le texte dans le sens d'un allongement du délai de trois mois prévu pour la reconstruction.

Un autre membre estime que le texte est trop restrictif, puisqu'il ne pourrait s'appliquer qu'en cas de reconstruction supposant nécessairement une démolition. Il y a, en effet, d'importants travaux qui peuvent se faire sans démolition, comme les travaux de restauration ou de transformation internes d'un bâtiment.

Un troisième intervenant fait d'autre part observer qu'aucun permis de construire n'est requis pour procéder à la reconstruction intérieure d'un immeuble, ce qui signifie que le texte proposé est encore plus restrictif qu'il n'y paraît.

L'auteur de l'amendement précise que celui-ci prévoit un réaménagement qui s'inscrit dans la ligne des dispositions d'anciennes réglementations.

Afin de lever la restriction précitée, il est proposé de supprimer le deuxième alinéa du § 4, *b*, et de compléter le troisième alinéa par les mots « ou autorisation, pour autant que celle-ci soit exigée ».

En ce qui concerne le § 5, le délégué du Ministre fait observer qu'il faudrait également remplacer le texte liminaire, étant donné que le « retrait » peut également avoir lieu lorsque la prorogation n'a pas encore pris cours.

Er wordt beslist de inleiding van § 5 te vervangen als volgt : « Het bepaalde in § 4 heeft slechts uitwerking mits opzegging wordt gegeven met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. » De woorden « bij een ter post aangetekende brief » worden weggelaten ten einde een te restrictieve interpretatie te voorkomen.

In verband met de betekenis zelf van het ontwerp merkt een lid nog op dat de opzeggingen gegeven in november en december eveneens met één jaar worden verlengd.

Een lid wijst erop dat de verhuurders die nooit enige herstelling hebben gedaan, thans van deze tekst dreigen gebruik te zullen maken om aan de verlenging te ontsnappen.

Op vraag of het niet mogelijk is de tekst ongewijzigd te behouden, en een interpretatie in het verslag op te nemen, suggereert de Minister van Justitie dat de tekst in die zin zou kunnen worden geïnterpreteerd dat een begin van uitvoering binnen de drie maanden zou volstaan.

Deze handelwijze kan door de meeste leden niet worden aanvaard.

Op voorstel van een ander lid wordt de inleidende tekst van § 4 eveneens vervangen door de overeenkomstige tekst van het ontwerp.

Aldus wordt om dezelfde motieven de mogelijkheid geschapen om de reeds toegestane verlenging te doen ophouden, mits er een nieuwe opzegging wordt gegeven.

Artikel 1

§§ 4 en 5

Het amendement, gesubamendeerd, wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

§§ 6 en 7

Het amendement wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Aldus geamendeerd, wordt artikel 1 aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 2

Dit artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het geheel van het ontwerp, geamendeerd, wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Dit verslag wordt met dezelfde eenparigheid goedgekeurd.

De Verslaggever, G. REYNDERS.

De Voorzitter, E. COOREMAN.

Il est décidé de remplacer le début du § 5 par ce qui suit : « Les dispositions du § 4 n'ont d'effets que moyennant un congé à donner en observant un délai d'au moins trois mois. » Les mots « par lettre recommandée à la poste » sont supprimés afin d'éviter une interprétation trop restrictive.

Pour ce qui est de la portée même du projet, un membre fait encore remarquer que les congés donnés en novembre et en décembre sont également prorogés d'un an.

Un membre souligne que les bailleurs qui n'ont jamais effectué la moindre réparation risquent d'utiliser ce texte pour échapper à la prorogation.

Un autre membre ayant demandé s'il n'est pas possible de maintenir le texte tel quel et d'en donner une interprétation dans le rapport, le Ministre de la Justice suggère que le texte puisse être interprété en ce sens que l'on pourrait se contenter d'un début d'exécution dans les trois mois.

La plupart des membres ne peuvent marquer leur accord sur cette procédure.

Sur la proposition d'un autre membre, le texte liminaire du § 4 est également remplacé par le texte correspondant du projet.

Il est donc prévu, pour les mêmes raisons, de pouvoir mettre un terme, moyennant un nouveau congé, à la prorogation déjà accordée.

Article 1er

§§ 4 et 5

L'amendement, tel qu'il a été modifié, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

§§ 6 et 7

L'amendement est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 1er, ainsi amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 2

Cet article est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'ensemble du projet, tel qu'il a été amendé, a été adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Le présent rapport a été approuvé à la même unanimité.

Le Rapporteur, G. REYNDERS.

Le Président, E. COOREMAN.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

ARTIKEL 1

Artikel 11 van de wet van 23 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen wordt aangevuld met de volgende paragrafen :

« § 4. De verlenging voorzien in § 3 van dit artikel neemt geen aanvang of houdt op gevolg te hebben :

a) wanneer de verhuurder zelf, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad het goed effectief zullen betrekken;

b) wanneer de verhuurder van plan is het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen en de kosten daarvan driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Het voornemen van de verhuurder blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning of toelating voor zover deze vereist is.

§ 5. Het bepaalde in § 4 heeft slechts gevolg mits opzegging wordt gedaan met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. Die opzegging moet de precieze reden en de termijn van opzegging aangeven.

§ 6. Het onroerend goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken ten minste twee jaar duren.

Wanneer de verhuurder, zonder van een uitzonderlijke omstandigheid te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De huurder kan zich in elk geval beroepen op de bepalingen van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek. »

ART. 2

Deze wet treedt in werking op de dag van haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

ARTICLE 1er

L'article 11 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles est complété par les paragraphes suivants :

« § 4. La prorogation prévue au § 3 du présent article ne prend pas cours ou cesse ses effets :

a) lorsque le bailleur, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

b) lorsque le bailleur a la volonté de reconstruire le bien loué en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

L'intention du bailleur appert de la communication d'une copie du permis ou de l'autorisation de bâtir, pour autant que ce permis ou cette autorisation soit exigé.

§ 5. Les dispositions du § 4 n'ont d'effets que moyennant un congé donné en observant un délai d'au moins trois mois. Ce congé doit mentionner le motif précis et le délai pour lesquels il est donné.

§ 6. 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 pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 7. Le preneur peut se prévaloir dans tous les cas de l'article 1759*bis* du Code civil. »

ART. 2

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

38.123 — E. Guyot, n. v., Brussel