

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1996-1997

12 MARS 1997

Projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux

Procédure d'évocation

**TEXTE CORRIGÉ
PAR LA COMMISSION
DE LA JUSTICE**

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 1717 du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, sont apportées les modifications suivantes :

1^o L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Sans préjudice de l'article 11*bis* de la section II*bis* du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas

Voir:

Documents du Sénat:

1-505 - 1996/1997:

N^o 1: Projet transmis par la Chambre des représentants.

N^o 2: Amendements.

N^o 3: Rapport.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1996-1997

12 MAART 1997

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten

Evocatieprocedure

**TEKST VERBETERD
DOOR DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE**

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o Het tweede lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Onverminderd artikel 11*bis* van de afdeling II*bis* van dit hoofdstuk, kan de huurder die het gehuurde

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-505 - 1996/1997:

Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Nr. 2: Amendementen.

Nr. 3: Verslag.

le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.»

2° Dans l'alinéa 3, le mot «Il» est remplacé par les mots «Le preneur».

Art. 3

L'article 1728*bis*, § 1^{er}, alinéa 4, du même Code, modifié par l'arrêté royal du 24 décembre 1993, est remplacé par la disposition suivante :

«Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.»

Art. 4

À l'article 1^{er} du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du même Code, inséré par la loi du 20 février 1991, il est inséré un § 1^{er}*bis*, rédigé comme suit :

«§ 1^{er}*bis*. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations ou personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, § 2*bis*. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section.»

Art. 5

L'article 2 de la même section est complété par les alinéas suivants :

«Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1^{er}.

goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren opdat het voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats kan dienen.

Indien de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, kan hij het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen minder gegoed zijn of zich in een beharrenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren.»

2° In het derde lid wordt het woord «Hij» vervangen door de woorden «De huurder».

Art. 3

Artikel 1728*bis*, § 1, vierde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 24 december 1993, wordt vervangen als volgt :

«Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.»

Art. 4

In artikel 1 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een § 1*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

«§ 1*bis*. Deze afdeling is tevens van toepassing op de onderhuur aangegaan door de verenigingen of door de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, binnen de grenzen bepaald in artikel 4, § 2*bis*. In dat geval is ook de hoofdhurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van deze afdeling.»

Art. 5

Artikel 2 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met de volgende leden :

«De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.»

Art. 6

À l'article 3 de la même section sont apportées les modifications suivantes:

1^o Le § 2, alinéa 1^{er}, est complété par ce qui suit:

«Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.»

2^o Le § 2, alinéa 2, est complété par ce qui suit:

«À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.»

3^o Le § 2, alinéa 3, est remplacé par la disposition suivante:

«Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.»

4^o Le § 2 est complété par l'alinéa suivant:

«Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.»

5^o Au § 3, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:

«En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.»

Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, heeft de huurder de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.»

Art. 6

In artikel 3 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1^o Paragraaf 2, eerste lid, wordt aangevuld als volgt:

«Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.»

2^o Paragraaf 2, tweede lid, wordt aangevuld als volgt:

«Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.»

3^o Paragraaf 2, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.»

4^o Paragraaf 2 wordt aangevuld met het volgende lid:

«De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.»

5^o In § 3 wordt tussen het eerste en het tweede lid het volgende lid ingevoegd:

«Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.»

6° Le § 3, alinéa 3, est remplacé par la disposition suivante :

«Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.»

7° Le § 5 est complété par l'alinéa suivant :

«Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.»

8° Le § 6 est remplacé par la disposition suivante :

«§ 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7.»

9° L'article est complété par un § 8, rédigé comme suit :

«§ 8. Par dérogation au § 1^{er}, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.»

6° Paragraaf 3, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

«De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.»

7° Paragraaf 5 wordt aangevuld met het volgende lid :

«Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.»

8° Paragraaf 6 wordt vervangen door de volgende bepaling :

«§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7.»

9° Het artikel wordt aangevuld met een § 8, luidend als volgt :

«§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.»

10° L'article est complété par un § 9, rédigé comme suit:

«§ 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.»

Art. 7

À l'article 4 de la même section est inséré un paragraphe *2bis*, rédigé comme suit:

«§ *2bis*. La sous-location est permise aux conditions visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, du Code civil, par les personnes morales qui y sont mentionnées. Les alinéas 3 à 7 du § 2 sont applicables à cette sous-location.»

Art. 8

L'article 6, alinéa 1^{er}, de la même section est remplacé par la disposition suivante:

«Si elle n'a pas été exclue expressément et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728*bis* du Code civil.»

Art. 9

À l'article 7 de la même section sont apportées les modifications suivantes:

1° Le § 1^{er}, alinéa 3, est complété par la disposition suivante:

«à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1^{er}.»

2° Le § 1^{er} est complété par l'alinéa suivant:

«Dans le cas de l'article 3, § 8, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.»

10° Het artikel wordt aangevuld met een § 9, luidend als volgt:

«§ 9. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggings-termijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.»

Art. 7

In artikel 4 van dezelfde afdeling wordt een § *2bis* ingevoegd, luidend als volgt:

«§ *2bis*. Onderverhuring is toegestaan onder de voorwaarden bepaald in artikel 1717, tweede lid, tweede zin, van het Burgerlijk Wetboek, door de erin vermelde rechtspersonen. Het derde tot zevende lid van § 2 zijn op deze onderverhuring van toepassing.»

Art. 8

Artikel 6, eerste lid, van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.»

Art. 9

In artikel 7 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° Paragraaf 1, derde lid, wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid.»

2° Paragraaf 1 wordt aangevuld met het volgende lid:

«In het geval van artikel 3, § 8, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.»

3° Il est inséré un § 1^{er}*bis*, rédigé comme suit :

« § 1^{er}*bis*. Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années. »

4° Au § 2, les mots « Dans les mêmes délais » sont remplacés par les mots « A tout moment ».

Art. 10

L'article 8 de la même section est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 8. — Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans le bien loué des travaux déterminés, qui incombent au bailleur. Elles doivent fixer le délai dans lequel ces travaux doivent être exécutés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 à la condition que les travaux envisagés visent à mettre le bien loué en conformité avec les exigences de cet article, que ces travaux soient décrits avec précision, que le début des travaux soit fixé dans un délai raisonnable et qu'aucun loyer ne soit exigible

3° Er wordt een § 1*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« § 1*bis*. Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt : basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode. »

4° In § 2, worden de woorden « Binnen dezelfde termijn kan iedere partij » vervangen door de woorden « Iedere partij kan te allen tijde ».

Art. 10

Artikel 8 van dezelfde afdeling wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 8. — De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die door de verhuurder moeten worden verricht. Zij moeten de termijn bepalen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd.

In dit geval kan van artikel 2 worden afgeweken op voorwaarde dat de voorgenomen werken er toe strekken het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van dat artikel, dat deze werken precies omschreven worden, dat de aanvang voor de werken binnen een redelijk tijdstip is

pendant la durée convenue pour ceux-ci, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.»

Art. 11

À l'article 9 de la même section sont apportées les modifications suivantes :

1^o À l'alinéa 1^{er}, les mots «à la date de la passation de l'acte authentique,» sont insérés entre les mots «du bailleur» et les mots «même si».

2^o À l'alinéa 2, les mots «la transcription de l'acte authentique» sont remplacés par les mots «la date de la passation de l'acte authentique».

Art. 12

À l'article 10 de la même section, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3 :

«Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.»

Art. 13

À l'article 14 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifié par la loi du 1^{er} mars 1991, il est inséré un paragraphe *2bis* rédigé comme suit :

«§ *2bis*. Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi.»

bepaald en dat geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur ervan, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of kwijt te schelden.

Na beëindiging van de werken wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.»

Art. 11

In artikel 9 van dezelfde afdeling worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o In het eerste lid worden tussen de woorden «van de verhuurder» en de woorden «zelfs indien» de woorden «op de datum van het verlijden van de authentieke akte,» ingevoegd.

2^o In het tweede lid worden de woorden «vanaf de overschrijving van de authentieke akte» vervangen door de woorden «van de datum van het verlijden van de authentieke akte».

Art. 12

In artikel 10 van dezelfde afdeling wordt tussen het tweede en het derde lid het volgende lid ingevoegd :

«Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen op de wijze bepaald in het tweede lid, is hij de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan.

Deze intrest wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaakt de verplichting na te komen die hem bij het tweede lid wordt opgelegd, zijn evenwel de wettelijke intresten op het bedrag van de waarborg verschuldigd.»

Art. 13

In artikel 14 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd bij de wet van 1 maart 1991, wordt een nieuwe paragraaf *2bis* ingevoegd, luidend als volgt :

«§ *2bis*. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet.»

Art. 14

Au livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ilbis* du Code civil, contenant les règles particulières aux baux commerciaux, il est inséré un article *11bis*, rédigé comme suit :

« Art. *11bis*. — Si son bail ne le lui interdit pas, le preneur peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale, à condition qu'il maintienne son commerce dans les lieux loués. Les alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont applicables à cette sous-location, sous réserve des dispositions suivantes.

Si le preneur obtient le renouvellement du bail, conformément à l'article 14, alinéa 1^{er}, le sous-locataire en bénéficie dans la mesure de la durée de son propre bail. Toutefois, il ne peut invoquer à son profit les droits directs à l'égard du bailleur prévus par l'article 11 et l'article 14, alinéa 2. »

Art. 15

Les dispositions des articles 2, 4, 5, 6, 1^o, 9^o, 7, 8, 9, 1^o, 2^o, 3^o et 10 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de cette loi.

La période de neuf ans, prévue à l'article 9, 3^o ne peut commencer avant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les dispositions des articles 3, 6, 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o, 9, 4^o, 12, 13 et 14 sont applicables aux contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6, 7^o est applicable aux congés donnés par le bailleur après l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6, 8^o est applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6, 10^o est applicable aux congés donnés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 11 est applicable en cas de transfert de propriété survenu après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 14

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ilbis*, van het Burgerlijk Wetboek, houdende de regels betreffende de handelshuur in het bijzonder, wordt een artikel *11bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. *11bis*. — Indien de huurovereenkomst het hem niet verbiedt, kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Het derde tot zevende lid van artikel 4, § 2, van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen.

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst verkrijgt, overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder deze hernieuwing voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan evenwel de rechtstreekse rechten, waarin de artikelen 11 en 14, tweede lid, voorzien niet in zijn voordeel inroepen tegenover de verhuurder. »

Art. 15

De bepalingen van de artikelen 2, 4, 5, 6, 1^o, 9^o, 7, 8, 9, 1^o, 2^o, 3^o en 10 zijn van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van deze wet.

De periode van negen jaar, vermeld in artikel 9, 3^o, kan maar een aanvang nemen na de inwerkingtreding van deze wet.

De bepalingen van de artikelen 3, 6, 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o, 9, 4^o, 12, 13 en 14 zijn van toepassing op de overeenkomsten die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet.

De bepalingen van artikel 6, 7^o zijn van toepassing op de opzeggingen door de verhuurder na de inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 6, 8^o is van toepassing op de overeenkomsten van korte duur die gesloten, verlengd of vernieuwd worden na de inwerkingtreding van deze wet.

De bepalingen van artikel 6, 10^o zijn van toepassing op de opzeggingen gedaan na de inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 11 is van toepassing wanneer de eigendomsoverdracht plaatsvindt na de inwerkingtreding van deze wet.