

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

25 JUNI 1996

Wetsvoorstel houdende wijziging van een aantal bepalingen van de nieuwe afdeling II met als opschrift « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », door de wet van 20 februari 1991 ingevoegd na artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek

(Ingediend door de heren Foret en Desmedt)

TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Inleiding: evenwicht tussende respectieverechten en plichten van eigenaars en huurders

De wet van 20 februari 1991 heeft de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over de huurovereenkomsten gewijzigd en aangevuld.

Uit de memorie van toelichting van de wet van 20 februari 1991 kunnen wij opmaken dat de minister van Justitie een drievoudig doel beoogde:

1. In de eerste plaats moest er een definitieve wettelijke regeling komen ter vervanging van de vorige wetten tot blokkering van de huishuur, die in wezen voorlopig waren en vaak verlengd werden. Het streven naar rechtszekerheid.

2. Vervolgens dienden de respectieve rechten en verplichtingen van eigenaars en huurders opnieuw in evenwicht te worden gebracht. Het sociaal oogmerk.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

25 JUIN 1996

Proposition de loi visant à modifier un certain nombre de dispositions de la nouvelle section II, intitulée « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » et insérée à la suite de l'article 1762*bis* du Code civil par la loi du 20 février 1991

(Déposée par MM. Foret et Desmedt)

DÉVELOPPEMENTS

I. COMMENTAIRE GÉNÉRAL

A. Introduction: équilibre entre les droits et devoirs respectifs des propriétaires et des locataires

La loi du 20 février 1991 a modifié et complété les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

L'exposé des motifs de la loi du 20 février 1991 révèle que le but poursuivi par le ministre de la Justice était triple:

1. Il s'agissait d'abord de mettre en place une législation définitive qui se démarquerait ainsi des précédentes lois de blocage essentiellement provisoires et maintes fois renouvelée. C'était l'objectif de sécurité juridique.

2. Ensuite, il s'agissait de réaliser un nouvel équilibre entre les droits et obligations respectives des propriétaires et des locataires. C'était l'objectif social.

3. Tot slot diende men ook de opbrengst waarop de eigenaars van onroerende goederen rekenen, te verzoenen met de noodzakelijke zekerheid waarop huurders aanspraak moeten kunnen maken inzake de duur van de huurovereenkomst en de woonzekerheid. Het sociaal-economische oogmerk.

Volgens de minister van Justitie streefde het ontwerp die drie doelstellingen na.

Thans kunnen wij stellen dat in feite geen van die oogmerken werd gehaald. Wij komen daarop nog uitvoerig terug.

Dit voorstel wil de ongewenste gevolgen van de wet wegwerken en terugkeren naar een ruimere contractvrijheid onder meer wat betreft de duur van de huurovereenkomsten.

Wij wijzen er in de eerste plaats op dat onze werkzaamheden beïnvloed zijn door de opmerkingen en de besluiten van de bijzondere Commissie die van minister Wathélet de opdracht heeft meegekregen de resultaten te evalueren van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Onze denkoefening reikt evenwel verder dan het jammer genoeg beperkte kader dat aan deze commissie werd toegewezen, namelijk dat de commissie niet mocht raken aan de beginselen zelf van deze wet.

B. Rechtsonzekerheid

Met de wet van 20 februari 1991 heeft het Parlement de wetgeving inzake huurovereenkomsten ingrijpend gewijzigd.

Bij de behandeling van deze wet in zowel de commissie als de plenaire vergadering van Kamer en Senaat, is de minister van Justitie er niet in geslaagd ook maar enige statistische informatie inzake huurgeschillen mee te delen.

Wij wijzen erop dat de minister andermaal in gebreke is gebleven bij de behandeling en de goedkeuring door het Parlement van de wet betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten (december 1995). Men heeft er toen immers op gewezen dat zeer veel eigenaars hun huurders hadden opgezegd. Op geen enkel tijdstip heeft de meerderheid het cijfermateriaal van sommige regeringsleden kunnen bevestigen. De publieke opinie is toen kennelijk gemanipuleerd.

Reeds in 1991 beschikte de liberale oppositie over interessant cijfermateriaal, afkomstig van een onderzoek dat een aantal juristen en sociologen van de Universiteit van Antwerpen hebben uitgevoerd. Daaruit bleek in grote trekken dat er niet zoveel huurgeschillen zijn.

3. Enfin, il importait également de concilier la rentabilité que les propriétaires entendent tirer de leurs biens immobiliers avec la nécessaire sécurité que les locataires sont en droit d'attendre en ce qui concerne la durée de leur bail et leur maintien dans les lieux. C'était l'objectif socio-économique.

Tels étaient donc aux dires du ministre de la Justice de l'époque les trois objectifs recherchés par le projet.

Nous pouvons dire aujourd'hui qu'en réalité aucun de ces objectifs n'a été atteint. Nous allons nous en expliquer plus longuement ci-après.

L'objet de la présente proposition de loi est donc de remédier aux effets néfastes de la loi et d'en revenir à une plus grande liberté contractuelle, notamment en ce qui concerne la durée des baux.

Notons dès à présent que nos travaux ont été influencés par les remarques et les conclusions formulées par la commission spéciale chargée par le ministre Wathélet d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Cependant notre réflexion a dépassé le cadre dans lequel était malheureusement confinée cette commission, à savoir qu'il n'était pas possible pour la commission de remettre en cause les principes mêmes de la loi.

B. Insécurité juridique

En 1991, le Parlement a procédé avec la loi du 20 février 1991 à une modification fondamentale de la législation en matière de baux à loyer.

Lors des discussions à propos de cette loi, en commission comme en séance publique de la Chambre et du Sénat, le ministre de la Justice n'a pu fournir la moindre statistique en matière de contentieux locatif.

Notez que tel a d'ailleurs été à nouveau le cas lors de la discussion et du vote au Parlement de la loi de prorogation de certains baux du mois de décembre 1995. Il a en effet été fait état d'un nombre fort important de renons qui auraient été adressés par les propriétaires. À aucun moment, la majorité gouvernementale n'a justifié les chiffres cités par certains de ses membres et il y a eu manifestement manipulation de l'opinion.

L'opposition libérale de son côté disposait déjà en 1991 de chiffres intéressants provenant d'une étude réalisée par certains juristes et sociologues de l'Université d'Anvers. En résumé, il ressortait de cette étude que les litiges locatifs n'étaient pas tellement nombreux.

Wat de deur helemaal dichtdoet, is dat de wetgeving van 1991 waartegen de P.R.L. en het F.D.F. destijds ten strijde zijn getrokken, geleid heeft tot rechtsonzekerheid en ongenoegen bij huurders zowel als verhuurders. Zij is zo ingewikkeld dat de rechtspraak op dit punt een onontwarbaar kluwen is geworden.

De Regering erkent trouwens dat dit het geval is aangezien zij zelf een ontwerp wil indienen om een aantal van die bepalingen van de wet recht te trekken.

Dat ontwerp gaat echter niet ver genoeg gezien de waslijst van interpretatiemogelijkheden waaroe de wet heeft geleid, een lijst die door de Evaluatiecommissie is opgesteld (Bijlage 3 van haar rapport). Wij willen daarop hier niet verder ingaan, doch alleen vaststellen dat die moeilijkheden voor het merendeel te wijten zijn aan de ingewikkelde formulering van artikel 3, dat een huurovereenkomst van negen jaar invoert met zoveel afwijkingen en beperkingen dat de uitvoering ervan moeilijk en onduidelijk wordt.

Tot dezelfde catastrofale balans zijn onlangs de juristen gekomen die in Luik en Brussel een studiedag hebben gehouden rond het thema: «Le bail de résidence principale: cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991. Bilan et perspectives.»

Onze vaststelling zal zeker niet aangevochten worden door de uitvoerige rechtsliteratuur die zich rond deze problemen heeft ontwikkeld.

Vooraleer men dus de wet van februari 1991 kan voorstellen als een definitieve wetgeving die de rechtszekerheid herstelt, zal de meerderheid haar huiswerk moeten overdoen.

Daar komt nog bij dat dezelfde meerderheid het niet bij woorden heeft gelaten en in december 1995 de wet betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten heeft goedgekeurd, een wet die regelrecht ingaat tegen een aantal definitieve bepalingen van de wet van februari 1991 alsook tegen het advies van de Evaluatiecommissie die de meerderheid zelf heeft ingesteld. Bovendien wil zij in 1996 dit experiment herhalen!

C. Sociaal oogmerk

1. *Het zoeken naar een evenwichtige verhouding tussen eigenaars en huurders*

Niet alleen is dit misbaksel van een wet er niet in geslaagd de verhouding tussen eigenaars en huurders te vereenvoudigen, bovendien doet ze die nog stroever verlopen en dan hebben wij het nog niet eens over het feit dat de huurder in bepaalde opzichten nog minder bescherming geniet dan voordien.

Zo bijvoorbeeld kan de verhuurder, in het kader van de wettelijke huurovereenkomst van negen jaar, op ieder ogenblik zijn goed terugnemen indien hij voornemens is het persoonlijk te betrekken met een gewone opzegging van zes maanden.

Or, — et c'est un comble — la législation de 1991 que le P.R.L. et le F.D.F. ont combattue à l'époque a engendré l'insécurité juridique et mécontenté tous les usagers. Sa complexité a entraîné une confusion jurisprudentielle inqualifiable.

Le Gouvernement reconnaît d'ailleurs cette situation puisqu'il va lui-même déposer un projet rectifiant l'une ou l'autre disposition de cette loi.

Ce projet est toutefois trop limité, eu égard au volumineux inventaire de nombreux problèmes d'interprétation suscités par la loi, lequel a été dressé par la Commission d'évaluation (Annexe 3 du Rapport). Nous ne les mentionnerons pas ici, nous nous bornons à constater que la plupart d'entre eux sont dus à la complexité de l'article 3 qui impose le bail de neuf ans avec des dérogations et limitations qui en rendent l'application complexe et obscure.

Ce bilan catastrophique a été récemment confirmé par l'ensemble des praticiens réunis à Liège et à Bruxelles pour une journée d'étude sur le thème: «Le bail de résidence principale: cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991. Bilan et perspectives.»

Ce n'est certainement pas l'abondante doctrine développée autour de ces problèmes qui viendra contredire notre constat.

Donc, pour ce qui est de présenter la loi de février 1991 comme une législation définitive rétablissant la sécurité juridique, la majorité gouvernementale peut revoir sa copie.

De surcroît, la majorité gouvernementale est passée de la parole aux actes en faisant voter au mois de décembre 1995 la loi prorogeant certains baux et ce, au mépris de certaines dispositions définitives de la loi du mois de février 1991, ainsi qu'au mépris de l'avis de la commission d'évaluation qu'elle a elle-même mis en place. Elle a d'ailleurs l'intention de renouveler l'expérience en 1996!

C. L'objectif social

1. *Recherche d'un équilibre propriétaires-locataires*

Loin d'avoir simplifié les rapports propriétaires-locataires, cette loi bâclée les a compliqués, sans compter que sous certains aspects, le locataire est bien moins protégé qu'avant.

Ne prenons comme exemple que la possibilité pour le bailleur, dans le cadre du bail légal de neuf ans, de récupérer son bien à tout moment pour occupation personnelle et ce, sur un simple renon de six mois.

Ons voorstel wil constructief en legalistisch zijn. Wij raken niet aan de structuur van de wet van 1991, maar wij staan erop opnieuw een rechtmatig evenwicht tot stand te brengen waar dat nodig blijkt.

Eindelijk zullen de huurders een volwaardige bescherming genieten. Zo zal het bijvoorbeeld de verhuurder verboden zijn om tijdens de hele duur van de overeenkomst de huurder om welke reden ook op te zeggen.

Daar staat tegenover dat de huurder de huurovereenkomst op elk ogenblik zal kunnen beëindigen wanneer uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden zulks wettigen.

Ook nemen wij in de wetgeving een aantal huurpraktijken op die vóór de wet van 1991 bestonden en die voor zowel de huurders als de verhuurders degeëlijk zijn gebleken. Wij denken hier aan de huurovereenkomst 3-6-9.

2. *Recht op een behoorlijke huisvesting*

Volgens artikel 33 van onze Grondwet heeft eenieder het recht op een behoorlijke huisvesting.

Nu is het sedert verscheidene jaren evenwel zo dat de elkaar opvolgende rooms-rode coalities de particuliere eigenaars willen doen opdraaien voor het ontbreken van een volwaardig sociaal woonbeleid.

Gezien die huisvestingsproblemen van een aantal van onze medeburgers heeft de P.R.L.-F.D.F. daarentegen exhaustieve, concrete en in overleg opgestelde voorstellen gedaan.

Die voorstellen zijn exhaustief omdat naast de huisvestingskwestie nog andere problemen op een oplossing wachten, onder meer in het kader van een sociale begeleiding of zelfs een algehele begeleiding.

Ze zijn concreet omdat zij op korte termijn uitgevoerd moeten worden en snel tot concrete resultaten moeten leiden.

Zij zijn door overleg ingegeven omdat zij particulieren moeten aanzetten enerzijds te investeren in voor de huur bestemde woningen en anderzijds huurders met lage inkomsten te aanvaarden.

De voorgestelde bepalingen passen volledig in die gedachtengang.

D. Sociaal-economisch oogmerk

Uiteindelijk moeten we nagaan of de wet van 20 februari 1991 de door de huurders geëiste woonzekerheid in overeenstemming heeft weten te brengen met het recht van de eigenaars op een aanvaardbare rentabiliteit van hun beleggingen in onroerend goed.

De wet heeft de juridische geplogenheden met voeten getreden en het grondbeginsel van de contract-

Notre proposition se veut constructive et légaliste. Nous conservons la structure de la loi de 1991, mais nous nous sommes attachés à rétablir un juste équilibre là où cela s'avérait nécessaire.

Les locataires bénéficieront enfin d'une véritable protection. Citons par exemple l'interdiction pour le bailleur de donner congé au locataire quel qu'en soit le motif pendant toute la durée de l'engagement.

Le locataire par contre aura la possibilité de mettre fin au bail à tout moment en cas de circonstances exceptionnelles et personnelles.

Nous légalisons également certaines pratiques antérieures à la loi de 1991 qui ont fait leurs preuves, à la satisfaction tant des locataires que des bailleurs. Nous pensons ici au «bail 3-6-9».

2. *Le droit à un logement décent*

L'article 23 de notre Constitution reconnaît à chacun le droit de disposer d'un logement décent.

Or, depuis plusieurs années, les différentes majorités rouges — romaine tentent de faire supporter par les propriétaires privés l'absence de véritable politique sociale du logement.

Devant les problèmes de logement rencontrés par un certain nombre de nos concitoyens, le P.R.L.-F.D.F. a, par contre, formulé des propositions complètes, concrètes et consensuelles.

Complètes car au-delà de la question du logement, d'autres problèmes doivent être solutionnés et ce, notamment dans le cadre d'une guidance sociale voire même d'un accompagnement global.

Concrètes car elles doivent être mises en œuvre et aboutir à des résultats rapidement.

Consensuelles car elles doivent inciter d'une part, les particuliers à investir dans le logement destiné à la location et d'autre part, à accepter des locataires à faibles revenus.

Les présentes dispositions participent entièrement à ce mouvement.

D. L'objectif socio-économique

Nous devons finalement nous interroger pour savoir si la loi du 20 février 1991 est bien parvenue à concilier la sécurité du maintien dans les lieux revendiquée par les locataires d'une part, et le droit pour les propriétaires d'obtenir une rentabilité raisonnable de leurs placements immobiliers d'autre part.

Faisant fi de nos traditions juridiques, la loi a remis en question le principe fondamental de la liberté

vrijheid in burgerlijke zaken op losse schroeven gezet. Dat is des te bedenkelijker aangezien dat gebeurd is zonder objectieve juridische, economische of sociale redenen. Het valt moeilijk te ontkennen dat de wet van 20 februari 1991 op een drafje werd goedgekeurd.

Nu kunnen wij niet anders dan vaststellen dat de wet van 20 februari 1991 ertoe heeft geleid particulieren zo mogelijk nog meer af te schrikken van onroerende beleggingen en dat die toestand zal leiden tot een sterk verminderd aanbod van huurwoningen en een verloedering van het bestaande patrimonium.

In de vastgoedrubriek van «L'Écho» van januari 1995 beschrijft Xavier Zech het onroerend goed als een beleggingsvorm waarvoor nauwelijks nog interesse bestaat.

De auteur wijst erop dat het merendeel van de verichtingen betrekking had op de aankoop van een voor eigen bewoning bestemd goed. Volgens hem zijn er nog steeds mensen die zweren bij de aankoop van huizen en appartementen om die te verhuren, doch van jaar tot jaar neemt hun aantal af.

(...)

Een aantal notarissen meent dat sommige eigenaars/verhuurders wegens de nalatigheid van de huurders en de problemen bij het beheer van hun goederen zozeer hun buik vol hebben van het verhuuren dat zij hun eigendom zo snel mogelijk willen verkopen.

Het is dan ook onze overtuiging dat geen van de effecten van de wet van februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten, te weten de daling van het woningaanbod en de verloedering van het bestaande patrimonium, de huurder ten bate kan komen.

Aangezien de overheidssector alleen niet aan de vraag kan voldoen, moet men een beroep doen op privé-investeringen om aan alle behoeften van onze medeburgers tegemoet te komen: het sociaal wonen biedt daarvan een voldoende duidelijk voorbeeld.

In zijn recent verslag merkt het Comité van Gezinsorganisaties in de Europese Gemeenschap overigens op dat het aandeel van de eigenaars/bewoners overal in Europa merkbaar is toegenomen.

Die ontwikkeling vindt haar bevestiging in de jongste tellingen en leidt ook tot een aantal vragen. In een aantal landen dreigt de daling van het aantal huurwoningen de beroepsmobiliteit te kortwieken en in de toekomst tot hogere huurprijzen te leiden, wat in het nadeel uitvalt van gezinnen met een laag inkomen en zeker van behoeftige gezinnen.

Deze toestand is zorgwekkend te noemen wanneer daarbij nog, zoals in sommige landen, een beleid

contractuelle en matière civile. Le plus grave, c'est que cela a été fait sans raisons objectives, juridiques, économiques ou sociales. Il est indéniable que la loi du 20 février 1991 a été votée à l'emporte-pièce.

Or, un constat s'impose: la loi du 20 février 1991 a eu pour conséquence de détourner encore davantage les particuliers des investissements immobiliers et cette situation engendrera à la fois la raréfaction de l'offre de logement et la dégradation du patrimoine existant.

Dans le dossier immobilier de l'Écho du mois de janvier 1995, Xavier Zech présentait l'immobilier comme un investissement aujourd'hui délaissé et il mentionnait:

«En matière de logement une grande majorité des transactions ont concerné des achats pour occupation propre. Les maisons et appartements à mettre en location ont encore toujours des adeptes, mais ceux-ci sont de moins en moins nombreux chaque année.

(...)

Certains notaires font état de propriétaires-bailleurs dégoûtés de la location par suite de négligence des locataires et des problèmes rencontrés dans la gestion de leurs biens. Ceux-ci s'empressent alors de vendre».

Nous avons la conviction que ni l'une ni l'autre des conséquences de la loi du mois de février 1991 en matière de baux à loyer c'est-à-dire la raréfaction de l'offre de logements et la dégradation du patrimoine existant, ne vont dans le sens d'un meilleur confort du locataire.

Le secteur public ne suffisant pas, il est indéniable que pour répondre à l'ensemble des besoins de nos concitoyens, il faut des investissements privés: le cas du logement social est suffisamment exemplatif à ce sujet.

Dans un récent rapport, la C.O.F.A.C.E. observait par ailleurs que, partout en Europe, la part des propriétaires/occupants progresse de façon significative.

Ce mouvement, confirmé par les derniers recensements, n'est pas sans conduire à des interrogations. Dans certains pays, la diminution du nombre de logements locatifs risque de réduire la mobilité professionnelle et aura davantage pour effet d'accroître à l'avenir le niveau des loyers, ce qui pénalisera les familles à revenus modestes et, plus encore, les familles démunies.

Cette situation est alarmante lorsqu'elle va de pair, ce qui est le cas dans un certain nombre de pays, avec

gevoerd wordt gericht op het verkopen van sociale huurwoningen of wanneer eigendomsovergang van onroerende goederen zwaar wordt belast.

Het Comité voor Gezinsorganisaties in de Europese Gemeenschap is er voorstander van dat de mobiliteit bevorderd wordt in zowel sociale als particuliere woningen en dat daarbij meer rekening wordt gehouden met de samenstelling van het gezin.

Volgens het Comité is het onontbeerlijk een voorraad huurwoningen aan te leggen omdat zulks het enige middel vormt om tegemoet te komen aan de woningnood van personen die een periode van onzekerheid doormaken, b.v. jongeren wat hun beroepsperspectieven betreft.

Tot besluit kunnen we zeggen dat het vertrouwen van de particuliere eigenaars hersteld moet worden omdat hoe meer woningen er worden aangeboden, hoe beter dat voor de kandidaat-huurders zal zijn zowel wat de kosten als wat de kwaliteit van de huisvesting betreft.

E. Besluit

Bijgevolg lijkt het ons om de aangehaalde redenen raadzaam een aantal wijzigingen en toevoegingen aan te brengen in de verschillende bepalingen van afdeling II «Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder», die de wet van 20 februari 1991 heeft ingevoegd na artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek. De toelichting bij elk van de voorgestelde artikelen gaat dieper in op de geschetste problematiek en biedt de lezer informatie over het nut van de gewenste wijzigingen.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Overeenkomstig artikel 83 van de Grondwet vermeldt dit artikel dat het wetsontwerp een aangelegenheid regelt als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Artikel 2

Hier wordt een grondige wijziging voorgesteld van artikel 1 van de afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 na artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd.

Deze bepaling is immers te vaag en biedt de verhuurder geen enkele keus: de huurder beslist dat hij het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats bestemt.

une politique plus ou moins prononcée de vente de logements sociaux locatifs ou lorsque les mutations immobilières font l'objet de taxes importantes.

La C.O.F.A.C.E. plaide pour que la mobilité soit facilitée tant dans le logement social que dans le logement privé, et le soit davantage en fonction de l'évolution de la taille des familles.

Elle considère comme indispensable le maintien d'un stock de logements locatifs, seule réponse au besoin de logement des personnes qui vivent une période d'incertitude, et notamment des jeunes, quant à leur avenir professionnel.

En conclusion, il faut restaurer la confiance des propriétaires privés car, plus l'offre en logement sera importante, mieux ce sera pour les candidats locataires tant au niveau du coût que de la qualité des logements.

E. Conclusion

Dès lors, pour les raisons explicitées ci-avant, il nous est apparu opportun d'apporter un certain nombre de modifications et de compléments aux différentes dispositions de la section II intitulée «Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur» insérée à la suite de l'article 1762*bis* du Code civil par la loi du 20 février 1991. Les commentaires particuliers relatifs à chaque article que nous proposons affineront notre analyse et éclaireront le lecteur sur l'utilité des modifications souhaitées.

II. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Conformément au prescrit de l'article 83 de la Constitution, il est précisé que cette proposition règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Article 2

Il est proposé ici de modifier de façon fondamentale l'article 1^{er} de la section II insérée dans le Code civil après l'article 1762*bis* du Code civil par la loi du 20 février 1991.

En effet, cette disposition est confuse et ne laisse aucun choix au bailleur: c'est le locataire qui décide de l'affectation de l'immeuble loué comme résidence principale.

De redactie dient dus vereenvoudigd te worden en te bepalen dat de partijen het eens moeten zijn om het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder te bestemmen.

Op enkele aanpassingen na behouden wij het beginsel dat een bepaling die verbiedt het gehuurde goed te bestemmen tot hoofdverblijfplaats van de huurder, op een ernstige motivering moet berusten.

Artikel 3

Dit artikel stelt voor de geldende bepaling van artikel 3 van dezelfde afdeling II volledig te vervangen.

Wij hebben er reeds op gewezen dat de regeling die de nieuwe wet heeft ingevoerd, veel te ingewikkeld is en dat zowel de commentatoren als de rechtsbeoefenaars er tal van vraagtekens bij plaatsen.

Daarom wil dit voorstel de regeling van de wettelijke huurovereenkomst van negen jaar vervangen door een van drie jaar.

1. De duur van negen jaar, ingevoerd door artikel 3 van afdeling II, is veel te lang. Bijgevolg verkiezen we het artikel in zijn geheel te vervangen. Het is met name de bedoeling het artikel aanzienlijk te vereenvoudigen ten einde voor huurovereenkomsten voor een onbepaalde duur de wettelijke termijn van drie jaar aan te nemen, die, behalve bij opzegging, automatisch verlengbaar is.

Gedurende die termijn geniet de huurder absolute woonzekerheid, zelfs indien de verhuurder of een van zijn verwanten het goed persoonlijk willen betrekken. (Het geldende artikel 3 biedt die mogelijkheid thans niet). Bij huurovereenkomsten voor bepaalde duur kunnen de partijen vrijelijk overeenkomen wat ze willen. Indien de huurder echter bij de laatste vervalddag het goed blijft bewonen, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden verlengd, maar wordt de duur geregeld door de bepalingen inzake de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur.

2. Deze regeling komt beter tegemoet aan de wensen van zowel de huurders als de eigenaars, en wel om de volgende redenen:

a) De uiterst lange termijnen druisen in tegen het verschijnsel van de toenemende mobiliteit die onze hedendaagse maatschappij vereist.

b) Het gaat tegen ieder logica in om ten gunste van een van de partijen, zowel stabiliteit (9 jaar) als mobiliteit (drie maanden opzegging zonder schadevergoeding ingeval het gehuurde goed ten minste drie jaar is bewoond) tot stand te willen brengen. Dit veroorzaakt een niet te verwaarlozen wanverhouding en bovendien wordt het vastgoedbeheer onzeker.

Il y a dès lors lieu de la simplifier et de prévoir que l'accord des parties est nécessaire pour que l'immeuble soit affecté à la résidence principale du preneur.

Moyennant quelques aménagements, nous conservons le principe selon lequel toute clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur doit être appuyée par une justification sérieuse.

Article 3

Nous proposons de remplacer le texte actuel de l'article 3 de la même section II par un nouveau libellé.

Nous avons déjà souligné que le système mis en place par la nouvelle législation est beaucoup trop compliqué et suscite de nombreuses interrogations chez les commentateurs et chez les praticiens.

Il est dès lors proposé de remplacer le système d'un bail légal de «9 ans» par un bail légal de «3 ans».

1. La durée de neuf ans retenue par l'article 3 de la section II est beaucoup trop longue. Nous préférons remplacer tout l'article en le simplifiant considérablement pour adopter, pour les baux à durée indéterminée, une durée légale de trois ans automatiquement renouvelable sauf préavis.

Pendant cette durée, la sécurité d'occupation du preneur est totale, même pour occupation personnelle du bailleur ou de ses proches (Tel n'est pas le cas avec le présent libellé de l'article 3). Pour les baux à durée déterminée, les parties peuvent conclure comme elles l'entendent, mais si le preneur se maintient dans les lieux à l'échéance finale, le bail est reconduit aux mêmes conditions, sous réserve de la durée qui est réglée par les dispositions relatives aux baux à durée indéterminée.

2. Ce système sera mieux à même de répondre aux aspirations tant des locataires que des propriétaires et ce, pour les raisons suivantes:

a) Les très longues durées vont à contre-courant du phénomène de mobilité croissante exigé par notre société moderne.

b) Il était illogique de vouloir, en même temps, pour une seule des parties, tant la stabilité (9 ans) que la mobilité (trois mois de préavis sans indemnité si l'occupation est au moins de trois ans). Le déséquilibre est important et la gestion immobilière en devient aléatoire.

c) Met de zeer lange huurtermijnen wordt in de meeste gevallen afbreuk gedaan aan het adagium dat een huurovereenkomst *intuitu personae* wordt aangegaan. Het is niet uitgesloten dat gedurende deze lange huurtermijnen wijzigingen optreden in de burgerlijke staat, de levenswijze of de solvabiliteit van de huurder, dat eventuele waarborgen verdwijnen, of dat de huurder zich aan zijn verantwoordelijkheid onttrekt.

Voorts bestaat de mogelijkheid dat sommige gunstige voorwaarden die de verhuurder aan de (bijvoorbeeld) jonge huurder toekent, niet langer verantwoord zijn (bijvoorbeeld omdat de huurder ondertussen rijk is geworden).

d) De beleggers zullen zich van de huisvestingssector blijven afwenden en opteren voor winstgevendere mogelijkheden: roerende beleggingen, handelspanden of kantoorgebouwen. De crisis in de huisvestingssector dreigt aan te slepen.

Ten slotte zal het schaarse aanbod de huurprijzen de hoogte injagen, wat ook al haaks staat op het oorspronkelijk doel van de wet van 20 februari 1991.

e) In een poging om die verschillende bezwaren te ontzenuwen, hebben de indieners van de wet van 20 februari 1991 een aantal mogelijkheden ingevoerd, die evenwel ook grote nadelen hebben:

— in artikel 3, § 2, van de wet is bepaald dat de verhuurder te allen tijde de huurovereenkomst kan opzeggen, teneinde het goed zelf te bewonen. De huurder kan in dat geval evenwel een verlenging van de huurperiode vragen, waardoor het beheer van de verhuurder erg onzeker wordt;

— artikel 3, § 3, voorziet in de opzeggingsmogelijkheid met het oog op het uitvoeren van werken. Zoals hierboven reeds is vermeld, bestaat niet alleen de mogelijkheid tot verlenging, maar is tevens een groot aantal omslachtige, dure, ja zelfs onmogelijk te vervullen formaliteiten opgenomen. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat voor een gebouw waarin vier huurders wonen en een driejarige periode niet samenvallen, onmogelijk kan worden voldaan aan de cumulatieve voorwaarden inzake de termijn voor het begin en het einde van de werken, die in artikel 3 zijn opgesomd. Voor een dergelijk gebouw zullen een aantal appartementen immers gedurende twee jaar moeten leegstaan. Pas daarna kan de eigenaar hopen met de voorgenomen werken te kunnen beginnen, zonder evenwel enige zekerheid te hebben omtrent de bouwvergunningen, waarvan de geldigheid maar één jaar bedraagt en die slechts eenmaal kunnen worden verlengd;

— in artikel 3, § 4, van de wet wordt bepaald dat de verhuurder de huurovereenkomst na elke drieja-

c) Ces très longues durées sont contraires au caractère *intuitu personae* de la plupart des baux de logement. Au cours de ces longues durées, un preneur peut avoir changé d'état civil, son mode de vie est peut-être devenu différent de même que sa solvabilité, les garanties éventuelles peuvent avoir disparu ou vouloir se récuser.

De plus, les conditions avantageuses que le bailleur a consenties (par exemple, à un jeune) peuvent ne plus se justifier (si le locataire a fait fortune par exemple).

d) Les investisseurs vont continuer à se détourner du secteur du logement pour choisir des créneaux plus lucratifs: placements mobiliers, immeubles commerciaux ou de bureaux. La crise du secteur du logement risque de se prolonger.

En définitive, la rareté de l'offre fait monter les loyers, ce qui est encore une fois à l'opposé des buts recherchés initialement par la loi du 20 février 1991.

e) Pour tenter de rencontrer ces différentes objections, les auteurs de loi du 20 février 1991 ont prévu quelques possibilités, mais celles-ci ont, à leur tour, de graves inconvénients:

— au § 2 de l'article 3, la loi prévoit qu'à tout moment, le bailleur peut donner congé pour occupation personnelle. Toutefois, le preneur peut alors demander prorogation, ce qui rend la gestion du bailleur tout à fait aléatoire;

— le § 3 de l'article 3 prévoit un congé pour gros travaux. Outre la prorogation possible précitée, les formalités retenues sont nombreuses, difficiles, très coûteuses, voire impossibles à satisfaire. Ainsi, si un immeuble comporte quatre locataires, les triennats ne coïncideront pas, il sera dès lors impossible de satisfaire aux conditions cumulatives de l'article 3 au point de vue des délais de début et d'achèvement des travaux. En effet, pour un tel immeuble, il faudra laisser certains appartements vides pendant deux ans puis seulement espérer commencer les travaux, sans avoir de certitudes au sujet des permis de bâtir qui eux ne sont valables que pour un an (renouvelable une seule fois);

— le § 4 de l'article 3 prévoit que le bailleur peut à la fin de chaque triennat mettre fin au bail moyennant

rige periode kan beëindigen met inachtneming van een lange opzeggingstermijn en mits hij een aanzienlijke vergoeding betaalt. Soortgelijke verplichtingen heeft de huurder die het goed wenst te verlaten, niet. Van een evenwichtige verhouding is er dus geen sprake;

— volgens § 6 van artikel 3 ten slotte kunnen de partijen een huurovereenkomst van korte duur sluiten voor een periode van ten hoogste drie jaar, die niet verlengbaar is, behalve wanneer de totale duur niet meer dan drie jaar bedraagt. Dit is een keurslijf waaruit geen van beide partijen, zelfs als zij dat wensen, kunnen ontkomen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

f) Zoals het bepaalde in artikel 3 thans luidt, is het te ingewikkeld voor Jan met de pet. Men zal in de regel een beroep moeten doen op advocaten en op de rechter, wat voor de partijen zeer duur uitvalt en de rechtbanken zal overbelasten.

Het is voldoende te verwijzen naar bijlage 3 van het rapport van de Evaluatiecommissie, dat een overzicht biedt van de talloze interpretatieproblemen waartoe dit artikel leidt.

g) De huidige wet schenkt al evenmin voldoening aan de huurders. Zo zijn er een groot aantal aanvragen geweest van buitenlandse huurders om in hun huurcontract een oneigenlijk diplomatenbeding te laten opnemen, ofschoon zij daar geen aanspraak op kunnen maken.

3. Dit voorstel heeft tot doel artikel 3 van de nieuwe afdeling II drastisch te vereenvoudigen door de wettelijke termijn van de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur tot een driejarige verlengbare periode te beperken. Dit is een redelijke en bovendien gebruikelijke termijn en zo zal de verhuurder de overeenkomst niet langer hoeven op te zeggen, om het goed zelf te bewonen of er werken uit te voeren, of zelfs zonder enige reden, dit laatste mits hij een vergoeding betaalt. De huurder heeft derhalve absolute woonzekerheid gedurende een periode van ten minste drie jaar. Wordt de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt ze verlengd met een zelfde periode van drie jaar.

4. Paragraaf 2 van de nieuwe versie voorgesteld voor artikel 3 gaat uit van het beginsel van de vrijheid om huurovereenkomsten voor bepaalde duur te sluiten met bovendien de mogelijkheid van tussentijdse vervaldagen zoals die vroeger bij het huren gebruikelijk waren: drie jaar, zes jaar, negen jaar. Daarbij komt nog dat, om de zekerheid van de partijen en vooral die van de huurder te waarborgen, die overeenkomsten worden verlengd indien de huurder het goed blijft betrekken zonder dat de verhuurder daartegen opkomt.

5. Paragraaf 3 van de nieuwe lezing voorgesteld voor artikel 3 ten slotte biedt alleen aan de huurder de

de fortes indemnités et un long préavis, exigences qui n'existent nullement lorsque c'est le preneur qui quitte les lieux; l'équilibre n'est donc pas respecté;

— enfin au § 6 de l'article 3, il est prévu que les parties peuvent conclure des baux de courte durée, pour une durée maximale de 3 ans non renouvelables, sauf si la durée totale n'excède pas 3 ans. C'est un carcan dont les parties ne peuvent pas sortir même si toutes deux le veulent, ce qui n'est pas souhaitable.

f) Les dispositions de l'article 3 telles que libellées à l'heure actuelle sont beaucoup trop compliquées pour «l'homme de la rue». Le recours aux avocats et à la Justice devient la règle, ce qui est très coûteux pour les parties et encombre les prétoires.

Voyez d'ailleurs l'annexe 3 du Rapport de la commission d'évaluation qui décrit les innombrables problèmes d'interprétation suscités par cet article.

g) La loi actuelle ne satisfait pas les locataires. On a pu constater une prolifération de demandes faites par des locataires étrangers pour voir insérer dans les baux des clauses pseudo-diplomatiques alors qu'ils n'y ont pas droit.

3. Le libellé retenu dans le cadre de la présente proposition de loi simplifie radicalement l'article 3 de la section II en ramenant la durée légale des baux à durée indéterminée à trois ans renouvelables. Cette durée étant raisonnable et conforme à la pratique courante, il n'y a plus lieu de faire intervenir une quelconque interruption par le bailleur pour occupation personnelle, travaux ou sans motifs quelconque moyennant une indemnité. La sécurité du preneur est donc totale pendant une période de trois ans au moins. À défaut de préavis, le bail est prorogé pour une même durée de 3 années.

4. Le § 2 du nouveau libellé proposé pour l'article 3 retient le principe de la liberté contractuelle pour les baux à durée déterminée. Ces derniers peuvent, de plus, comporter des échéances intermédiaires tels que cela existait précédemment dans la pratique du bail 3, 6, 9. Sans compter que pour assurer la sécurité des parties et spécialement du preneur, ces baux sont reconduits si le preneur se maintient dans les lieux sans protestation du bailleur.

5. Le § 3 du nouveau libellé proposé pour l'article 3 permet enfin au seul preneur de rompre le

mogelijkheid de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden te allen tijde op te zeggen, mits hij dat drie maanden van te voren doet. Wenst de huurder de huurovereenkomst te beëindigen tijdens de eerste drie jaar van de overeenkomst, dan kan de verhuurder aanspraak maken op een degressieve schadevergoeding. Wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd, dan gaat men ervan uit dat de aanvangsdatum van de oorspronkelijke overeenkomst het uitgangspunt vormt voor de berekening van de termijn van drie jaar.

Met «uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden» bedoelen wij bijvoorbeeld een niet te voorziene verandering van de arbeidsplaats, plotse veranderingen in de samenstelling van het gezin dat het goed bewoonde, een ongeval met zo'n handicap als gevolg dat de huurwoning niet meer aan de eisen qua bewoonbaarheid voldoet, ...

Artikel 4

Het voorstel wil artikel 6 van de afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 na artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd, vervangen ten einde rekening te houden met de volgende opmerkingen.

Op grond van de verschillende wetten inzake huurblokkering werden de vóór 1 januari 1981 gesloten huurovereenkomsten op 1 januari van elk jaar geïndexeerd. Dat is evenwel niet het geval voor de huurovereenkomsten gesloten na 1 januari 1981, die elk jaar geïndexeerd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Om redenen die te maken hebben met rechtszekerheid en die hier verder niet hoeven te worden uitgelegd, is het bijgevolg raadzaam voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 het principe van de jaarlijkse indexering op 1 januari te behouden. Daarom behoort het eerste lid van het geldende artikel 6 van de afdeling II in die zin te worden aangevuld.

Volgens het tweede lid van dat artikel 6 «werkt de aanvraag tot indexering slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek».

Uiteraard wordt het indexcijfer pas op het einde van de maand bekendgemaakt. Wanneer de verhuurder afwezig, ziek, gewond of overleden is, zal een maand of zullen zelfs meer dan drie maanden verstrijken vooraleer hij of zijn rechtverkrijgenden de indexering aan de huurder kunnen vragen. Op die manier wordt het des te moeilijker het verhuurde goed te beheren.

Voorts is artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek altijd zo geïnterpreteerd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kan vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch,

bail à tout moment en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, moyennant un préavis de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours des trois premières années du contrat de bail, le bailleur aura droit à une indemnité dégressive. Notons que si le bail est reconduit tacitement, il faut considérer que l'entrée en vigueur du bail initial sert de point de départ au calcul du délai de 3 ans.

Par circonstances exceptionnelles et personnelles, nous visons par exemple un changement du lieu de travail qui était imprévisible, des modifications inopinées dans la composition de la famille qui occupait le logement, un accident provoquant un handicap tel que les lieux ne sont plus adaptés, ...

Article 4

Il est proposé ici de remplacer le texte actuel de l'article 6 de la section II insérée dans le Code civil après l'article 1762*bis* par la loi du 20 février 1991 par un nouveau libellé qui tient compte des remarques suivantes.

Sur base des différentes lois en matière de blocage des loyers, les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981 ont été indexés depuis des années au 1^{er} janvier de chaque année. Tel n'a cependant pas été le cas pour les baux postérieurs au 1^{er} janvier 1981 qui, eux, ont été indexés à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail.

Dès lors, pour des questions de sécurité juridique évidentes qu'il est inutile d'expliquer davantage, il y a lieu de prévoir que pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, l'indexation se fera au 1^{er} janvier de chaque année. Il convient de compléter le premier alinéa de l'actuel article 6 de la section II en ce sens.

Le deuxième alinéa de ce même article 6 prévoit que la demande d'indexation n'a aucun effet rétroactif sauf pour les trois mois précédant la demande.

Or, l'index n'est connu qu'en fin de mois, par définition. Pour peu que le bailleur soit absent, malade, blessé ou décédé, il est évident qu'un délai d'un mois, voire même de plus de trois mois, s'écoulera avant que lui ou ses ayants droit puissent demander une indexation au preneur. La gestion locative devient d'autant plus difficile.

Par ailleurs, l'article 2273 a toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai d'un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus

aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om teruggave van het te veel betaalde te vorderen. Er is opnieuw een wanverhouding ontstaan.

De woorden «drie maanden» moeten in het tweede lid van artikel 6 derhalve worden vervangen door de woorden «twaalf maanden».

In de nieuwe voorgestelde tekst vormen de twee leden van het geldende artikel 6 van afdeling II de eerste paragraaf van het nieuwe artikel 6 dat dit voorstel wil invoeren.

Wij stellen immers voor aan artikel 6 een tweede paragraaf toe te voegen.

Het huidige artikel 1728*quater* bepaalt dat de huurder die meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet verschuldigd is (met name de ten onrechte toegepaste indexeringen), de bedragen kan terugvorderen die werden betaald tijdens de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan.

Zoals hierboven werd gezegd, kan de verhuurder daarentegen alleen maar de indexeringen vorderen die niet gedurende de drie voorafgaande maanden werden geëist.

Dat is een onlogische discriminatie en bijgevolg wil ons voorstel de aan de huurder toegekende termijn van vijf jaar tot twee jaar terugbrengen.

Artikel 5

Dit artikel beoogt artikel 7 van de afdeling II betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats gewoon te doen vervallen.

Deze bepaling is hier immers niet meer op haar plaats omdat dit voorstel artikel 3 van dezelfde afdeling grondig heeft gewijzigd.

Bovendien valt niet te ontkennen dat een dergelijke bepaling moeilijk uit te voeren is en de rechtbanken heel wat overwerk bezorgt.

Artikel 6

Artikel 8 van dezelfde afdeling II dient aangevuld te worden. Deze bepaling doet in haar huidige redactie immers tal van problemen rijzen, met name wanneer een van de partijen haar verbintenissen niet nakomt.

Wij stellen dan ook voor, in navolging van het rapport van de Bijzondere Commissie belast met het evalueren van de resultaten van de wet van 20 februari, te bepalen dat een schriftelijk contract moet worden gesloten met een nauwkeurige beschrijving van de aard en de omvang van de verbintenissen van de partijen.

logique que le preneur dispose d'un délai de cinq ans pour réclamer les indus. Il y a là un déséquilibre nouveau.

En conséquence, les mots «les trois mois» retenus au second alinéa de l'article 6 sont remplacés par les mots «les douze mois».

Dans le nouveau texte proposé, les deux alinéas de l'actuel article 6 de la section II constitueront le premier paragraphe du nouvel article 6 que nous proposons.

En effet, nous proposons d'insérer un second paragraphe à cet article 6.

L'article 1728*quater* actuel prévoit que les sommes payées par le preneur au-delà de celles dues par la loi (notamment les indexations erronées) sont exigibles pour des montants payés au cours des cinq années qui précèdent la demande.

Par contre, comme explicité déjà ci-avant, pour les indexations non réclamées par le bailleur, ce dernier ne peut remonter que de trois mois.

Cette discrimination est illogique et il est dès lors proposé de ramener le délai donné au preneur de cinq ans à deux ans.

Article 5

Cet article vise à supprimer purement et simplement l'article 7 de la section II relative aux baux de résidence principale.

En effet, cette disposition ne se justifie plus à partir du moment où l'article 3 de la même section est fondamentalement modifié dans le cadre de la présente proposition de loi.

Il est en outre indéniable qu'une telle disposition est particulièrement difficile à mettre en œuvre et entraîne un encombrement des prétoires.

Article 6

Il convient de compléter l'article 8 de la même section II. En effet, cette disposition telle qu'elle est rédigée à l'heure actuelle pose de nombreux problèmes, notamment lorsque l'une des parties ne respecte pas ses engagements.

Nous proposons donc de suivre le «Rapport de la Commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi du 20 février», en ce qu'il propose d'exiger la conclusion d'un contrat écrit déterminant de façon précise la nature et l'étendue des obligations des parties.

Artikel 7

De in dit artikel bepaalde regeling gaat terug op het wetsvoorstel van de heer Duquesne dat tijdens deze zittingsperiode in de Kamer is ingediend (Gedr. St. Kamer, 1995-1996, nr. 164/1).

Er zij opgemerkt dat het desbetreffende voorstel opgesteld is door de heer Pierre Van Den Eynde, notaris te Brussel, in zijn bijdrage tot het werk «Mélanges et suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel». Wij verwijzen naar de toelichting van de heer Duquesne voor een algemene commentaar bij dit origineel initiatief.

Wij hebben het oorspronkelijke voorstel enigszins aangepast om rekening te houden met de wijzigingen die wij in artikel 3 van de huidige wet hebben voorgesteld, aangezien wij willen afstappen van het wettelijk stelsel van huurovereenkomsten van negen jaar.

1. Artikel 9 van de afdeling over de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats beschermt de huurder wiens huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft. Rechtsbeoefenaars weten welke problemen voortvloeien uit artikel 12 van de wet van 29 juni 1955 op de handelshuurovereenkomsten. De verkrijger moet de huurder immers uiterlijk drie maanden na de verkrijging in kennis stellen van het feit dat hij de huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van een jaar wil beëindigen. Wat dient men onder «verkrijging» te verstaan? In de rechtsleer en de jurisprudentie lopen de meningen daarover uiteen. Op dit ogenblik bestaan er drie oplossingen: de datum van de voorlopige verkoopovereenkomst, die van de authentieke akte en tenslotte de dag waarop de akte in het hypotheekkantoor is overgeschreven.

Sinds meer dan vijf jaar heeft geen enkele oplossing de overhand gehaald.

Het voornoemde artikel 9 voorziet in de verplichting van een vaste dagtekening vóór de «vervreemding». Wat wordt daarmee bedoeld: de datum van de voorlopige verkoopovereenkomst, die van de authentieke akte of die van de overschrijving? Is het niet raadzaam een datum vast te stellen waarover niet kan worden geredetwist? Over een authentieke of een geregistreerde onderhandse akte is geen discussie mogelijk en dergelijke akten zorgen voor rechtszekerheid.

2. De wet bepaalt dat ingeval de huurder het goed sinds ten minste zes maanden betreft en de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, de verkrijger de huurovereenkomst kan beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits een opzeggingstermijn van drie maanden in acht wordt genomen.

De meeste overeenkomsten tot overdracht van een onroerend goed bevatten een beding tot verlenging

Article 7

Les dispositions prévues à cet article sont inspirées de la proposition de loi de M. Duquesne, déposée à la Chambre au cours de cette législature (Doc. Ch., S.E. 1995-1996, n° 164/1).

Soulignons que cette même proposition a été initiée par M. Pierre Van Den Eynde, notaire à Bruxelles, dans sa contribution à l'ouvrage intitulé «Mélanges et suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel». Nous renvoyons aux développements de M. Duquesne pour un commentaire général sur cette initiative originale.

Nous avons quelque peu adapté la proposition initiale afin de tenir compte des modifications que nous avons proposées à l'article 3 de l'actuelle loi, à savoir l'abandon du système du bail légal de 9 ans.

1. L'article 9 de la section sur les baux de résidence principale protège le preneur qui a un bail ayant une date certaine antérieure à l'aliénation. Les praticiens connaissent les problèmes issus de l'article 12 de la loi du 29 juin 1955 relative aux baux commerciaux. En effet, l'acquéreur doit envoyer au preneur le préavis d'un an dans les trois mois de l'acquisition. Que faut-il entendre par le terme «acquisition»? La doctrine et la jurisprudence ne sont pas unanimes. Trois solutions sont actuellement proposées: la date du compromis de vente, celle de l'acte authentique et enfin celle de la transcription de l'acte au bureau des hypothèques.

Depuis plus de cinq ans, aucune solution ne prédomine.

L'article 9 précité prévoit l'obligation de la date certaine avant l'«aliénation». Que recouvre ce terme: la date du compromis de vente, celle de l'acte authentique ou celle de la transcription? Ne convient-il pas dès lors de fixer une date non sujette à discussion? L'acte authentique ou l'acte sous seing privé enregistré ne souffre aucune discussion et assure la sécurité juridique.

2. La loi prévoit que le preneur occupe le bien depuis plus de six mois et que son bail n'a pas date certaine, l'acquéreur pourra mettre fin au bail aux motifs et dans les conditions visées à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un préavis de 3 mois.

La majorité des contrats portant cession d'un immeuble prévoient une clause d'entretien de bail à

van de huurovereenkomst ten laste van de verkrijger. Dat betekent dat de verkrijger zonder meer in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurder treedt.

Dat beding reikt verder dan artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens hetwelk een huurovereenkomst een vaste dagtekening moet hebben om aan de verkrijger te kunnen worden tegenworpen. Het geldt derhalve voor alle huurovereenkomsten. Moet daaruit worden afgeleid dat onder meer de beperkte opzeggingstermijn van drie maanden en bijgevolg het tweede lid van artikel 9 niet gelden voor de verkrijger als de akte van de huurovereenkomst bevat? In de praktijk bestaat daar twijfel over.

Is het aanvaardbaar:

a) dat een overeenkomst die een beding tot verlenging bevat, afwijkt van een dwingend recht van de verkrijger, die zich wil beroepen op het feit dat de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft;

b) dat de onachtzame huurder die heeft nagelaten zijn huurovereenkomst te laten registreren, wordt beschermd door het beding tot verlenging dar in de meeste overeenkomsten opgenomen is? Er zij aan herinnerd dat de wetgever de registratie van huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, heeft willen bevorderen door het registratierecht te beperken tot een bedrag van 1 000 frank;

c) dat het beding tot verlenging, waardoor de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, voor de betrokken verkrijger tevens het verlies van een persoonlijk en dwingend recht inhoudt, dat niet is overgedragen door de verhuurder omdat deze dat recht niet bezat?

Wij stellen bijgevolg voor de persoonlijke aard te bevestigen van dat aan de verkrijger toegekende recht en de verwijzing naar §§ 2, 3 en 4 van artikel 3 te schrappen, aangezien wij deze vervangen hebben door nieuwe bepalingen (zie artikel 3 van dit voorstel).

3. De wet bepaalt dat de verkrijger de opzegging uiterlijk binnen drie maanden na de overschrijving van de authentieke akte kenbaar moet maken. De jurisprudentie kent de verkrijger het recht toe om de huurder van de opzegging in kennis te stellen vóór de overschrijving van de authentieke verkoopakte, aangezien de huurder niet tot de door artikel 1 van de hypotheekwet beschermde derden behoort.

Voorts hangt de datum van de overschrijving van het teval af en bestaat daarover gedurende enige tijd onzekerheid. De tijd waarin de formaliteit van de overschrijving in het hypotheekkantoor wordt afgehandeld, kan immers van vijftien dagen tot meer dan drie maanden variëren. Moet een verkrijger dan de gevolgen dragen van de achterstand die bij het vervul-

charge de l'acquéreur. Il en résulte que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du bailleur à l'égard du preneur.

Cette clause a une portée plus large que l'article 1473 du Code civil qui exige un bail ayant date certaine pour qu'il soit opposable à l'acquéreur. Elle s'applique dès lors à tous les baux. Faut-il en conclure qu'un acquéreur ne puisse bénéficier notamment du délai réduit de 3 mois et dès lors du second alinéa de l'article 9 parce qu'une clause d'entretien du bail figure dans l'acte de cession? Le doute existe dans la pratique.

Peut-on admettre:

a) qu'une convention qui prévoit une clause d'entretien du bail, déroge à un droit impérativement reconnu à l'acquéreur qui souhaite se prévaloir du fait que le bail n'a pas date certaine;

b) que la négligence du preneur qui n'a pas enregistré son bail serait couverte par la clause d'entretien du bail qui se retrouve dans la majorité des contrats? Rappelons que le législateur a entendu favoriser l'enregistrement des baux relatifs à la résidence principale du preneur en fixant les droits d'enregistrement à 1 000 BEF;

c) que la clause d'entretien qui implique une subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur implique également la perte pour l'acquéreur d'un droit personnel et impératif qui n'a pas été cédé par le bailleur qui ne le détenait pas.

Nous suggérons dès lors de confirmer le caractère personnel de ce droit reconnu à l'acquéreur et de supprimer la référence aux paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 3, étant donné que nous les avons remplacé par de nouvelles dispositions (*cf.* article 3 de la présente proposition).

3. La loi prévoit que l'acquéreur doit notifier le congé dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique. La jurisprudence a reconnu à l'acquéreur le droit de notifier le congé au preneur avant la transcription de l'acte authentique de vente car le preneur n'était pas un tiers protégé par l'article 1^{er} de la loi hypothécaire.

Par ailleurs, la date de la transcription est aléatoire et incertaine durant un certain temps. En effet, la durée de la formalité de la transcription au bureau des hypothèques est variable: ce délai peut varier entre 15 jours et plus de 3 mois. Est-il normal qu'un acquéreur doive subir le retard apporté à cette formalité? En ce croyant propriétaire, il peut avoir de bonne foi

len van die formaliteit wordt opgelopen? Het is bijvoorbeeld in de overtuiging dat hij eigenaar is, niet uitgesloten dat hij geheel te goeder trouw een opzegging heeft gestuurd daags na de ondertekening van de authentieke akte, terwijl die op dat ogenblik nog niet was overgeschreven. Is het dan niet logischer om de datum van de authentieke akte of, bij ontstentenis daarvan, van het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest als tijdstip te nemen waarop de termijn voor de kennisgeving van de opzegging ingaat?

Artikel 8

Wij stellen voor het huidige artikel 11 van de afdeling II te vervangen, dat de wet van 20 februari 1991 in het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd.

In de eerste plaats dient bepaald te worden dat die verlenging aan de verhuurder niet kan worden gevraagd dan uiterlijk drie maanden vóór de vervaldag van de huur. Een termijn van een maand, zoals de huidige bepaling luidt, is immers veel te kort.

Er geldt evenwel één uitzondering: indien de opzegging door de nieuwe eigenaar van het goed ter kennis wordt gebracht overeenkomstig artikel 9, tweede lid, van afdeling II, moet het verzoek tot de nieuwe eigenaar worden gericht binnen vijftien dagen volgend op de kennisgeving van de opzegging.

Vervolgens stellen wij ook voor elke verwijzing naar de eventuele hoge leeftijd van een der partijen te schrappen. Deze bepaling voegt niets toe aan de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en is dus overbodig. Men zou overigens evengoed kunnen verwijzen naar lichamelijk of geestelijk gehandicapten, alleenstaande vrouwen met jonge kinderen, ... Daar komt nog bij dat zo'n uitdrukkelijke verwijzing naar een categorie van huurders bijzonder nadelig kan uitvallen: bepaalde verhuurders weigeren soms een huurovereenkomst te sluiten met oudere huurders omdat zij beducht zijn voor extra last.

De bevoegdheid die men aan de rechter toekent om de huur te verlengen, moet overigens worden beperkt. Bij de huidige stand van zaken is die bevoegdheid overdreven ruim. Niets belet een vrederechter immers een verlenging toe te staan van vijf, tien of twintig jaar. Een verlenging van ten hoogste een jaar volstaat.

Tot slot dienen het vierde en het vijfde lid van het huidige artikel 11 te vervallen. De verlenging moet de uitzondering blijven en mag niet de regel worden. Het is ons niet duidelijk waarom de huurder na een eerste verlenging er nog een tweede zou kunnen krijgen.

Artikel 9

Dit artikel bepaalt dat bij ontstentenis van andersluidende regels die eigen zijn aan het Vlaamse

notifié le congé par exemple, le lendemain de la signature de l'acte authentique alors que celui-ci n'est pas encore transcrit. N'est-il dès lors pas plus logique de retenir la date de l'acte authentique ou, à défaut, du jugement ou arrêt coulé en force de chose jugée comme point de départ pour notifier le congé?

Article 8

Nous suggérons de remplacer le texte actuel de l'article 11 de la section II insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991, par un nouveau libellé.

Tout d'abord, il y a lieu de prévoir que la prorogation ne peut être demandée au bailleur qu'au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. En effet, le délai d'un mois tel que retenu dans la disposition actuelle est beaucoup trop bref.

Une exception toutefois: si le congé est notifié par le nouvel acquéreur du bien conformément à l'article 9, alinéa 2, de la section II, la demande doit être adressée à cet acquéreur dans les quinze jours qui suivent la notification du congé.

Ensuite, nous proposons de supprimer toute référence au grand âge éventuel d'une des parties. Cette disposition n'ajoute rien au pouvoir d'appréciation du juge et est donc superflue. D'ailleurs, on pourrait tout aussi bien viser les personnes handicapées mentales ou physiques, les femmes seules vivant avec des enfants en bas âge, ... De plus, une référence aussi expresse à une catégorie de locataire peut se révéler néfaste: certains bailleurs ont parfois tendance à refuser de contracter un bail avec les locataires «de grand âge», craignant les contraintes supplémentaires.

Par ailleurs, les pouvoirs donnés au juge quant à la fixation de la durée de la prorogation doivent être limités. Dans l'état actuel des choses, ce pouvoir est exorbitant. Rien n'empêche un juge de paix d'accorder une prorogation de cinq, dix ou vingt ans. Il y a lieu de prévoir une limite maximale de un an.

Enfin, les quatrième et cinquième alinéas de l'actuel article 11 doivent être supprimés. La prorogation doit présenter un caractère exceptionnel et non devenir la règle générale. Nous ne comprenons pas pourquoi, après avoir obtenu une première prorogation, un locataire pourrait en obtenir une seconde.

Article 9

Cette disposition précise qu'à défaut de réglementation contraire propre à la Région flamande, à la

Gewest, het Waalse Gewest of het Brusselse Gewest, de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing zijn op de sociale woningen.

Het rapport van de Evaluatiecommissie wijst er terecht op dat de jurisprudentie de regelgevende bevoegdheid van de gewestelijke overheden erkent met voorbehoud voor de toepassing van de federale wet wanneer de gewestelijke wetgever in gebreke blijft.

We begrijpen echter niet goed waarom huurders van een sociale woning, die per definitie van hun woning hun hoofdverblijfplaats hebben gemaakt, niet de bescherming kunnen genieten waarin afdeling II voorziet. Wat is het verschil tussen de hoofdwoning van een particuliere huurder enerzijds en de hoofdwoning van een sociale huurder anderzijds?

Bovendien wijzen zowel de rechtsleer als de jurisprudentie op het tweeslachtige karakter van de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de erkende huisvestingsmaatschappij: nu eens is het gemeen recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Artikel 10

Om aan deze wet voldoende publiciteit en verspreiding te geven bepaalt dit artikel dat ze niet eerder in werking treedt dan zes maanden na haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 1 van afdeling II van hoofdstuk II «Huur van goederen» van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, bij de wet van 20 februari 1991 ingevoegd na artikel 1762*bis*, wordt vervangen als volgt:

«*Artikel 1.* — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten voor niet-gemeubileerde onroerende goederen die met de instemming van de partijen tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Région wallonne ou à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social.

Le rapport de la Commission d'évaluation souligne à juste titre que «la jurisprudence (...) admet la compétence réglementaire du pouvoir régional sous réserve de l'application de la loi fédérale en cas de carence du législateur régional.»

Or, nous voyons mal pour quelles raisons les locataires sociaux qui, par définition, ont affecté leur logement à leur résidence principale, ne pourraient pas bénéficier des protections prévues dans cette section II. Quelle est la différence entre le logement principal d'un locataire privé et le logement principal d'un locataire social.

Rappelons donc que tant la doctrine que la jurisprudence s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement: tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux est applicable.

Article 10

Afin de permettre une publicité et une diffusion suffisante dans le grand public, il est prévu que la loi n'entrera en vigueur que 6 mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Michel FORET.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article premier

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

Art. 2

L'article 1^{er} de la section II du chapitre II «du louage de choses» du titre VIII du livre III du Code civil, inséré après l'article 1762*bis* par la loi du 20 février 1991, est remplacé par les dispositions suivantes:

«*Article 1^{er}.* — La présente section s'applique aux baux relatifs aux biens immeubles non meublés qui, de l'accord des parties, constituent la résidence principale du preneur.

Bij ontstentenis van een geschrift moet de verhuurder het bewijs leveren, waartoe hij alle middelen kan aanwenden, dat de woning niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient.

Elk beding volgens hetwelk het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen, moet met een ernstige verantwoording worden gestaafd.»

Art. 3

Artikel 3 van dezelfde afdeling II wordt vervangen als volgt:

«*Artikel 3.* — § 1. Als in de huurovereenkomst geen duur is bedongen, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor de duur van drie jaar, ingaande op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst. Kan die datum niet worden bepaald, dan kan hij met alle middelen worden vastgesteld.

Na verloop van drie jaar kan de verhuurder of de huurder aan de huurovereenkomst een einde maken met een opzegging van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder; gebeurt dat niet, dan wordt de huurovereenkomst voor een zelfde termijn van drie jaar vernieuwd.

§ 2. Als een huurovereenkomst voor bepaalde duur wordt gesloten, kunnen de partijen een of meer tussentijdse vervaldagen overeenkomen.

De verhuurder of de huurder kan op elke tussentijdse vervaldag de huurovereenkomst beëindigen met een opzegging van ten minste zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

Indien de huurder het goed blijft bewonen bij de eindvervaldag van de huurovereenkomst, wordt die onder dezelfde voorwaarden vernieuwd maar wordt de duur geregeld overeenkomstig het bepaalde in § 1 van dit artikel.

§ 3. Wenst de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vervroegd te beëindigen, dan kan hij dat te allen tijde doen met een opzegging van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst, heeft de verhuurder recht op een schadeloosstelling. Deze schadeloosstelling is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd in de loop van het eerste, het tweede of het derde jaar.»

Art. 4

Artikel 6 van dezelfde afdeling II wordt vervangen als volgt:

«*Artikel 6.* — § 1. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de

En l'absence d'écrit, le bailleur doit apporter la preuve, par toute voie de droit, que le logement n'est pas affecté à la résidence principale du preneur.

Toute clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur doit être appuyée par une justification sérieuse.»

Art. 3

L'article 3 de la même section II est remplacé par les dispositions suivantes :

«*Article 3.* — § 1^{er}. Si aucune durée n'est convenue dans le bail, celui-ci est présumé conclu pour une durée de trois années prenant cours à la date d'entrée en vigueur du bail. Si celle-ci n'est pas définie, elle peut-être établie par toute voie de droit.

À l'issue des trois ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur; à défaut, le bail est prorogé pour une même durée de trois années.

§ 2. Si un bail est conclu pour une durée déterminée, les parties peuvent convenir d'une ou plusieurs échéances intermédiaires.

Le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail à chaque échéance intermédiaire moyennant un préavis d'au moins six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur.

Si le preneur est maintenu dans les lieux à l'échéance finale du bail, celui-ci est renouvelé, aux mêmes conditions, sous réserve de la durée dont l'effet est réglé par le § 1^{er} du présent article.

§ 3. Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il peut le faire à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours des trois premières années du contrat de bail, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.»

Art. 4

L'article 6 de la même section II est remplacé par les dispositions suivantes :

«*Article 6.* — § 1^{er}. Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie

kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar verschuldigd op de verjaardag van de inwerking-treding van de huurovereenkomst of op 1 januari voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot twaalf maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§ 2. Indien de huurder inzake indexering meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek moet aan de verhuurder worden gericht bij een ter post aangetekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de twee jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273.»

Art. 5

Artikel 7 van dezelfde afdeling II wordt opgeheven.

Art. 6

In artikel 8 van dezelfde afdeling II worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° Tussen het tweede en het derde lid wordt het volgende lid ingevoegd:

«Deze werken moeten schriftelijk omschreven worden en door de verhuurder goedgekeurd.»;

2° Hetzelfde artikel wordt aangevuld met een nieuw lid, luidende:

«De werken worden na afloop op tegenspraak opgeleverd.»

Art. 7

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

1° in het eerste lid worden de woorden «de vervreemding» vervangen door de woorden «de authentieke of geregistreerde akte van overdracht»;

2° aan het slot van het eerste lid wordt het woord «vervreemding» vervangen door het woord «overdracht»;

est due une fois par année de location à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ou au 1^{er} janvier pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, dans les conditions prévues à l'article 1728*bis*.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite et n'a d'effet pour le passé que pour les douze mois précédant celui de la demande.

§ 2. Les sommes que le preneur aurait payées en matière d'indexation, au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours des deux années qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an comme prévu à l'article 2273.»

Art. 5

L'article 7 de la même section II est abrogé.

Art. 6

À l'article 8 de la même section II sont apportées les modifications suivantes:

1° Il est inséré entre les deuxième et troisième alinéas, l'alinéa suivant:

«Ces travaux doivent être précisés par écrit et approuvés par le bailleur.»;

2° À la fin du même article, l'alinéa suivant est ajouté:

«À la fin des travaux, il est procédé à une réception contradictoire de ceux-ci.»

Art. 7

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

1° au premier alinéa, les mots «à l'aliénation» sont remplacés par les mots «à l'acte authentique ou enregistré de cession».

2° au premier alinéa, *in fine*, les mots «d'aliénation» sont remplacés par les mots «de cession»;

3° het tweede lid wordt vervangen als volgt:

«Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de authentieke of geregistreerde akte van overdracht heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft.

In dat geval kan de verkrijger evenwel, niettegenstaande enig andersluidend beding, de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt gegeven binnen drie maanden te rekenen van de authentieke akte of het in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest dat de overdracht van eigendom vaststelt.»

Art. 8

Artikel 11 van dezelfde afdeling II wordt vervangen als volgt:

«*Artikel 11.* — Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder om een verlenging verzoeken indien hij het bewijs levert van buitengewone omstandigheden.

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk twee maanden vóór de vervaldag van de huurovereenkomst aan de verhuuder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Indien de huurovereenkomst eindigt ten gevolge van een opzegging gegeven door de in artikel 9, tweede lid, van deze afdeling bedoelde verkrijger, moet deze verlenging, in afwijking van het voorgaande lid en op straffe van nietigheid, uiterlijk vijftien dagen na de kennisgeving van de opzegging worden gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen kan de rechter de verlenging toestaan met inachtneming van de belangen van beide partijen. Hij stelt de duur ervan vast zonder dat die evenwel één jaar mag overschrijden. Indien de rechter het billijk acht, kan hij eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan op verzoek van de verhuurder.»

Art. 9

In dezelfde afdeling II wordt een artikel 13 (nieuw) ingevoegd, luidende:

«*Artikel 13.* — Bij ontstentenis van een eigen decreet, ordonnantie of besluit van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest of het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, waarin andersluidende bepalingen zijn neergelegd, zijn de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing op de sociale woningen.»

3° l'alinéa 2 est remplacé par les dispositions suivantes:

«Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'acte authentique ou enregistré de cession, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, nonobstant toute clause contraire, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent l'acte authentique, le jugement ou l'arrêt coulé en force de chose jugée constatant la cession ou la propriété.»

Art. 8

L'article 11 de la même section II est remplacé par les dispositions suivantes:

«*Article 11.* — Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur peut demander une prorogation pour autant qu'il justifie de circonstances exceptionnelles.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard deux mois avant l'expiration du bail.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque le bail prend fin par l'effet d'un congé notifié par l'acquéreur visé à l'article 9, alinéa 2, de la présente section, la prorogation doit, à peine de nullité, lui être demandée par lettre recommandée à la poste au plus tard dans les quinze jours suivant la notification du congé.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties. Il en fixe la durée qui ne peut excéder un an. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande.»

Art. 9

Un article 13 (nouveau), rédigé comme suit, est inséré dans la même section II:

«*Article 13.* — À défaut de décret, d'ordonnance ou d'arrêté contraires propres à la Région wallonne, à la Région flamande ou à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social.»

Art. 10

Deze wet treedt in werking zes maanden na haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 10

La présente loi entre en vigueur six mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Michel FORET.
Claude DESMEDT.