

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2003-2004

20 AVRIL 2004

Proposition de loi modifiant diverses dispositions en vue de mieux garantir le droit au logement

(Déposée par M. Jean Cornil)

DÉVELOPPEMENTS

Il y a dix ans, le constituant consacrait, en un article 20 de la Constitution, devenu depuis l'article 23, l'existence d'une série de droits économiques et sociaux fondamentaux. Ceux-ci étaient considérés comme les besoins essentiels dont les citoyens d'une société de développement ne pouvaient être privés, au risque d'être exclus partiellement ou totalement de la communauté.

Le constituant n'a pas listé que des besoins, il a réellement affirmé des droits, en faisant obligation aux entités fédérale et fédérées de les mettre en œuvre, et d'en garantir l'accès à chacun.

Par-delà la liberté et l'égalité en droit, garanties à tous et que l'État doit protéger, c'est un véritable principe de solidarité active qui est consacré dans la Constitution, qui oblige les pouvoirs publics à offrir à ceux qui n'en bénéficient pas naturellement, un travail, l'accès aux soins de santé, un logement décent ...

Le constituant a voulu dépasser le principe de l'égalité en droit de chacun, qui faisait dire ironiquement à Anatole France que les riches comme les pauvres avaient un droit égal à coucher sous les ponts.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2003-2004

20 APRIL 2004

Wetsvoorstel tot wijziging van verscheidene bepalingen teneinde het recht op huisvesting beter te waarborgen

(Ingediend door de heer Jean Cornil)

TOELICHTING

Precies 10 jaar geleden, in 1993, verankerde de grondwetgever in artikel 23 (het vroegere artikel 20) van de Grondwet een rist economische en sociale grondrechten, die werden beschouwd als essentiële behoeften waarvan de burgers in een ontwikkelde samenleving niet verstoken mogen blijven, omdat zij anders geheel of gedeeltelijk uit de gemeenschap gestoten dreigen te worden.

De grondwetgever heeft daarbij niet alleen die behoeften opgesomd, hij gaf daaraan ook invulling door daadwerkelijk een aantal rechten voorop te stellen, waarbij hij de federale overheid en de deelgebieden ertoe verplichtte die rechten voor eenieder toegankelijk te maken.

Naast de voor iedereen gewaarborgde vrijheid en gelijkheid van rechten — die de Staat overigens behoort te beschermen — wordt aldus een principe van actieve solidariteit in de Grondwet verankerd. Dat principe verplicht de overheid ertoe om toegang tot arbeid, gezondheidszorg, behoorlijke huisvesting, ... aan te bieden aan iedereen voor wie zulks geen evidentie is.

Op die manier wenste de grondwetgever het voor eenieder geldende principe van rechtsgelijkheid te overstijgen. Terloops zij hierbij verwezen naar de ironische kanttekening die Anatole France in dat ver-

Il a clairement posé la question de l'égalité minimale des conditions de vie de chaque citoyen.

Parmi ces droits proclamés depuis maintenant dix ans, le droit à un logement décent est au cœur de vastes débats.

Les conditions de logement, si elles sont bonnes, sont un des éléments principaux qui contribuent, pour chacun, à l'intégration sociale, à la capacité à participer activement au développement de la collectivité et à favoriser les démarches citoyennes, à la réussite des politiques d'éducation pour les enfants, à la capacité à lutter contre les problèmes physiques et psychiques, à l'épanouissement personnel ...

L'absence de logement, l'occupation d'un logement inadapté ou insalubre, quelle qu'en soit la cause (la situation sociale, la capacité financière personnelle par rapport au prix de l'offre, l'état général du bâti, le manque de logements disponibles, ...), sont les premiers facteurs qui peuvent conduire vers la grande exclusion. Et lorsque la difficulté à se loger dans des conditions décentes se généralise à une grande partie de la population, elle devient aussi source de fragmentation du corps social, de dualisation, et partant, de violences.

Un logement décent dans un cadre de vie décent doit effectivement être considéré comme un bien de première nécessité, au même titre que l'eau, l'énergie, l'accès à la santé, ... Le constituant ne s'y est pas trompé.

Or, de manière générale, les citoyens ont beaucoup moins de protection et de garantie pour s'assurer d'un logement décent et abordable, qu'ils n'en ont pour garantir des fournitures minimales d'eau ou d'énergie, pour garantir un emploi menacé, pour garantir un revenu en cas de perte d'emploi ou pour garantir des soins de santé.

En vérité, le constituant a consacré des droits qui pour la plupart étaient déjà, ne serait-ce qu'imparfaitement, protégés, activés et accessibles au plus grand nombre. Sauf le droit à un logement décent.

Il est vrai que de nombreux efforts ont été faits depuis, particulièrement par les régions, qui sont en charge de la politique du logement. Les trois régions se sont dotées d'un code du logement, ont déterminé des conditions minimales de salubrité pour pouvoir louer un bien, ont organisé des mécanismes spécifiques de gestion publique des logements inoccupés, et

band maakte: voor rijk én arm geldt een gelijk recht om onder een brug te slapen! De grondwetgever heeft duidelijk het uitgangspunt geponeerd dat voor de levensomstandigheden van iedere burger een minimale gelijkheid moet gelden.

Een van die rechten, die nu reeds sedert tien jaar zijn afgekondigd, is het recht op behoorlijke huisvesting, waarover zeer ruim wordt gedebatteerd.

Behoorlijke huisvesting vormt voor elkeen een van de basisvoorwaarden om te komen tot sociale integratie, tot de mogelijkheid om actief aan de ontwikkeling van de samenleving te participeren en initiatieven te nemen als burger, tot het welslagen van het onderwijsbeleid ten behoeve van de kinderen, tot een verhoogde weerbaarheid om lichamelijke en geestelijke problemen aan te kunnen, tot persoonlijke ontwikkeling, ...

Geen huisvesting of het bewonen van een onaangepaste of ongezonde woning (zulks ongeacht de oorzaken die daaraan ten grondslag kunnen liggen, zoals de sociale toestand, de persoonlijke financiële draagkracht ten opzichte van de prijs van wat wordt aangeboden, de algemene staat van het gebouw, het gebrek aan beschikbare woningen, ...) gelden als eerste factoren die tot verregaande uitsluiting kunnen leiden. Wanneer de moeilijkheid om een behoorlijke huisvesting te vinden zich bij een groot deel van de bevolking veralgemeent, leidt zulks ook tot een atomisering van het sociale weefsel, is dualisering niet veraf meer en loert geweld om de hoek.

Een behoorlijke huisvesting in een behoorlijke leefomgeving zou *de facto* als een levensnoodzakelijk goed moeten worden beschouwd, net als het recht op water, op energie, op toegang tot de gezondheidszorg, ... De grondwetgever heeft dat terdege beseft.

De burgers genieten algemeen echter minder bescherming en waarborgen om een behoorlijke en betaalbare woning te vinden, dan dat zij aanspraak kunnen maken op minimale leveringen van water en energie, op de bescherming van een onzekere baan, op een inkomen bij baanverlies of op een behoorlijke gezondheidszorg.

In feite heeft de grondwetgever een aantal rechten verankerd die grotendeels reeds — zij het niet helemaal naar behoren — beschermd, van toepassing en voor de meeste burgers toegankelijk waren; alleen het recht op behoorlijke huisvesting ontbrak nog aan het lijstje.

Het klopt dat sindsdien tal van inspanningen werden geleverd, vooral dan door de gewesten, die bevoegd zijn voor het huisvestingsbeleid. De drie gewesten hebben een Huisvestingscode uitgewerkt, de minimale hygiënische voorwaarden vastgesteld om een goed te mogen verhuren, een aantal specifieke regelingen opgezet inzake het overheidsbeheer van

travaillent à rénover et développer leur parc de logements sociaux.

Tout le monde convient pourtant que cela ne suffit pas. La difficulté à se loger déceimment se généralise. Le prix des loyers, mais aussi le prix de vente des logements, augmentent considérablement, bien plus que le revenu moyen. Et une tendance lourde existe, qui conduit les investisseurs immobiliers à spéculer sur les prix de vente des maisons et des appartements (en une opération d'achat-revente de quelques semaines, le prix augmente parfois de 100 %), et les propriétaires bailleurs à se débarrasser de leurs locataires anciens afin d'augmenter le prix des loyers, et à louer de plus en plus chers des biens dont la qualité diminue (pour autant qu'elle existe encore).

Tous les bailleurs n'ont évidemment pas un comportement critiquable. Mais l'analyse globale des marchés, sans que l'on se penche ici plus avant sur les causes de cette situation, permet de tirer les conclusions que l'on fait.

C'est là que se situe une bonne part du problème, à un niveau qui échappe à la compétence des régions: ce qui est en jeu, c'est, d'une part, une tendance économique, et, d'autre part, le rapport inégal entre les deux parties au rapport économique, entre celui qui possède et qui spéculé (parfois inconsciemment, pour suivre la tendance), et celui qui doit absolument se procurer un logement, pour lui et pour sa famille.

La présente proposition a principalement pour objet de rendre plus transparent et de mieux encadrer le rapport entre les parties, et de garantir à la partie la plus faible (le locataire, l'acheteur de son propre logement) une meilleure protection. Deux mesures particulières peuvent aussi aider à lutter contre certaines formes de spéculation.

D'autres propositions sont par ailleurs déposées, qui visent de manière générale à mieux réguler le marché, qu'il s'agisse d'inciter les propriétaires à louer à des conditions sociales, de favoriser la construction d'habitations sociales, ou qu'il s'agisse de contrôler le prix des locations.

Plus particulièrement, la présente proposition tend à introduire dans notre législation les mesures suivantes:

1. imposer, pour pouvoir louer un logement à titre de résidence principale, l'obligation d'en annoncer le prix. Cette mesure doit être un préalable à la location. Elle aurait pour effet une meilleure compréhension du marché, et permettrait au candidat locataire de pouvoir adéquatement comparer les prix des biens

leegstaande woningen, en ze maken verder werk van de renovatie en van de uitbouw van hun aanbod aan sociale woningen.

Iedereen is het er evenwel over eens dat dit niet volstaat. Er is een algemene evolutie merkbaar, waarbij mensen almaar meer moeilijkheden ondervinden om een behoorlijk onderkomen te vinden. De huurprijzen, maar ook de verkoopprijzen van de woningen stijgen aanzienlijk, en in sterkere mate dan het gemiddelde inkomen. In dat verband zijn enkele heel duidelijke trends waarneembaar. De beleggers in onroerend goed gaan speculeren op de verkoopprijzen van huizen en appartementen (enkele weken tussen koop en verkoop volstaan immers om de prijs soms met 100 % te doen stijgen). Eigenaars-verhuurders zetten hun oude huurders dan aan de deur teneinde de huurprijzen te kunnen opvoeren en panden waarvan de kwaliteit (soms tot op het nulpunt) daalt, almaar duurder te verhuren.

Niet alle verhuurders bezondigen zich uiteraard aan dergelijk laakbaar gedrag. Maar blijkens een totaalanalyse van de markten — en zonder verder te peilen naar de dieper liggende oorzaken van deze toestand — kunnen voormelde conclusies hoe dan ook worden getrokken.

Precies daarin ligt hem een belangrijke oorzaak van het probleem, op een niveau dat ontsnapt aan de bevoegdheid van de gewesten: het gaat enerzijds om een economische trend, en anderzijds om een ongelijke economische machtsverhouding tussen twee partijen, *in casu* tussen wie een pand bezit en speculeert (wat soms onbewust gebeurt, om de trend te volgen), en de persoon die absoluut onderdak moet vinden voor zichzelf en zijn gezin.

Dit wetsvoorstel strekt er hoofdzakelijk toe de verhouding tussen de partijen transparanter te maken en beter af te bakenen, en de zwakste partij (de huurder of de koper van zijn eigen woning) een betere bescherming te waarborgen. Twee bijzondere maatregelen kunnen eveneens de strijd tegen bepaalde vormen van speculatie ondersteunen.

Voorts zullen nog andere wetsvoorstellen worden ingediend, die ertoe strekken de markt beter te reguleren; ongeacht of het erom gaat de eigenaars ertoe aan te zetten tegen sociale huurprijzen te verhuren, de bouw van sociale woningen te bevorderen dan wel de huurprijzen te controleren.

Meer in het bijzonder is dit wetsvoorstel erop gericht de volgende maatregelen in onze wetgeving op te nemen:

1. de verplichting de huurprijs van woningen aan te geven, om ze als hoofdverblijfplaats te mogen verhuren. Dit maatregel moet een voorafgaande voorwaarde voor verhuring vormen; hij zou er immers kunnen voor zorgen dat de kandidaat-huurder beter zicht krijgt op de markt, en dat hij de prijzen van de te

mis en location. Elle permettrait aussi d'envisager et de mettre sur pied une politique de contrôle des prix et de lutte volontariste contre la spéculation. Enfin, elle permettrait de lutter efficacement contre certains mécanismes de discrimination dans l'accès au logement, en empêchant le bailleur de faire varier le prix afin de décourager certains locataires. Deux sanctions sont prévues en cas de non respect de l'obligation: le loyer peut être ramené au montant du revenu cadastral, et une présomption (réfragable) d'infraction à la loi visant à lutter contre les discriminations existera dans le chef du propriétaire;

2. imposer au bailleur l'obligation de procéder à l'enregistrement du bail de résidence principale et ce à ses frais;

3. imposer la fin automatique du bail en cas de décès du locataire, afin que les héritiers ne soient pas tenus au paiement du loyer et à l'obligation de donner un préavis. Étonnamment, le contrat est *intuitu personae* dans le chef du locataire — puisque le propriétaire peut lui interdire de transmettre ses droits et obligations, notamment pour ce qui concerne la transmission du bail à un autre locataire ou la sous-location — jusqu'à son décès, où les obligations du bail se transmettent automatiquement aux héritiers. Peu d'entre eux connaissent cette situation: ils pensent le bail rompu par le décès, et plusieurs mois après se voient réclamer d'importants arriérés de loyer; et si, informés, ils mettent fin au bail, ils sont encore tenus de respecter le préavis prévu par la loi, et de payer au minimum trois mois de loyer pour un bien qu'ils n'occuperont pas. Il est proposé que le contrat prenne fin dans le mois de la signification du décès;

4. permettre le renon rapide du bail (quelle que soit la durée du bail) lorsque la situation économique ou familiale du locataire se modifie, ou lorsqu'il a la possibilité d'accéder à un logement social, à un logement communal ou à un logement géré par une agence immobilière sociale. Cette mesure doit permettre au locataire de gérer au mieux les aléas de sa vie, et de ne pas être confronté à des loyers tout d'un coup insupportables financièrement. De même pour ceux qui peuvent accéder à un logement social, et qui ont donc de faibles revenus, il s'indique de leur permettre de rompre leur bail de sorte à ne pas devoir payer deux loyers pendant plusieurs mois;

huur staande panden naar behoren kan vergelijken. Voorts zou de maatregel het mogelijk maken een beleid inzake prijscontrole in uitzicht te stellen en uit te werken, en op voluntaristische wijze de strijd aan te binden met speculatie. Ten slotte zouden op grond daarvan bepaalde discriminerende mechanismen inzake de toegankelijkheid van woningen doeltreffend kunnen worden bestreden, doordat de verhuurder wordt verhinderd de prijs te laten schommelen om bepaalde huurders te ontmoedigen. In geval van niet-naleving van die verplichting is voorzien in twee sancties: de huurprijs zou worden teruggebracht tot het bedrag van het kadastraal inkomen, en ten aanzien van de eigenaar zou sprake zijn van een (weerlegbaar) vermoeden dat hij de anti-discriminatie wet overtreedt;

2. de verhuurder verplichten de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder te laten registreren, op zijn kosten;

3. de verplichting dat de huurovereenkomst automatisch een einde neemt bij overlijden van de huurder, opdat de erfgenamen de huur niet zouden moeten betalen en geen opzegtermijn in acht dienen te nemen. Verbazingwekkend genoeg is de overeenkomst *intuitu personae* in hoofde van de huurder, aangezien de eigenaar hem kan verbieden zijn rechten en plichten (inzonderheid betreffende overdracht en onderverhuur van het goed) over te dragen. Zulks geldt echter maar tot het ogenblik waarop hij overlijdt; dan gaan de aan de huurovereenkomst verbonden verplichtingen automatisch over op de erven. Weinig erfgenamen zijn daarvan op de hoogte: zij denken dat de huurovereenkomst door het overlijden verbroken is, en enkele maanden later worden zij gesommeerd aanzienlijke huurachterstallen te betalen. Wanneer zij daarvan wél op de hoogte zijn en de huurovereenkomst beëindigen, moeten ze niettemin nog de wettelijk vastgestelde opzegtermijn in acht nemen, en ten minste drie maanden huur betalen voor een goed dat ze niet zullen betrekken. Voorgesteld wordt de huurovereenkomst te laten eindigen binnen een maand nadat kennis is gegeven van het overlijden;

4. de mogelijkheid bieden de huurovereenkomst snel op te zeggen (ongeacht de duur van die overeenkomst) wanneer de economische situatie of de gezinssituatie van de huurder verandert of wanneer hij de kans krijgt te verhuizen naar een sociale woning, een woning van de gemeente of een door een sociaal woningbureau beheerde woning. Die maatregel moet de huurder in staat stellen de veranderingen in zijn leven beter op te vangen, en niet te worden geconfronteerd met plots financieel ondraaglijke huurprijzen. Ook wie aanspraak kan maken op een sociale woning en dus een laag inkomen heeft, moet de kans krijgen zijn huurovereenkomst te verbreken, zodat hij niet enkele maanden lang twee huurbedragen moet betalen;

5. prévoir l'opposabilité du bail à l'acquéreur en cas d'aliénation du bien loué, que le bail soit ou non enregistré. La présente mesure est le pendant de l'obligation d'enregistrement qui pèserait sur le propriétaire. Les propriétaires successifs ne pourraient donc plus se prévaloir d'un bail non enregistré pour rompre celui-ci lors d'une transmission. Le propriétaire défaillant qui vendrait son bien verrait sa responsabilité engagée envers l'acheteur en cas de bail non enregistré;

6. garantir au locataire un droit de préemption légal en cas de vente du logement qu'il occupe. Cette mesure doit permettre au locataire de se stabiliser dans le logement qu'il occupe et d'éviter des ventes successives uniquement destinées à spéculer sur le prix;

7. supprimer la tentative de conciliation obligatoire en matière de bail à loyer. L'actuelle disposition a été introduite dans le Code judiciaire en décembre 2002, dans la perspective de favoriser la résolution des conflits locatifs avant l'examen de ceux-ci par la juridiction. Cette mesure n'a toutefois pas rencontré son objectif. De nombreux bailleurs ont renoncé aux pratiques de conciliation amiable, puisqu'une conciliation judiciaire devenait obligatoire. De toute apparence, les recours au juge de paix se sont accélérés et multipliés, au détriment de procédures de conciliation plus professionnelles;

8. garantir l'acquéreur de son logement contre la perte de revenu en imposant dans le contrat de prêt hypothécaire une clause légale de révision automatique du terme du remboursement. Cette mesure est le pendant, pour le propriétaire acquéreur qui occupe son logement, de celle qui permet le renon rapide du bail en cas de revers de fortune. Il importe en effet que les aléas de la vie, dans ce cas par hypothèse provisoires, ne prive brutalement quelqu'un de son logement, et ne le confronte à la très grande difficulté de se reloger alors que sa situation est déjà fragilisée.

Jean CORNIL.

*
* *

5. in geval van vervreemding van het gehuurde goed erin voorzien dat de huurovereenkomst mag worden ingeroepen tegen de verkrijger, ongeacht of de huurovereenkomst is geregistreerd of niet. Deze maatregel vormt de tegenhanger van de registratieverplichting die de eigenaar in acht zou dienen te nemen. De opeenvolgende eigenaars zouden zich dus niet langer kunnen beroepen op een niet-geregistreerde huurovereenkomst om die ter gelegenheid van een overdracht te verbreken. Een in gebreke blijvende eigenaar die zijn goed verkoopt zou in geval van een niet-geregistreerde huurovereenkomst dan aansprakelijk zijn ten aanzien van de koper;

6. de huurder een wettelijk recht van voorkoop garanderen in geval de woning die hij bewoont, wordt verkocht. Die maatregel moet ervoor zorgen dat de huurder op duurzame wijze in het huis kan blijven wonen en moet voorkomen dat de woning meermaals wordt verkocht, louter om op de prijs te speculeren;

7. overgaan tot de afschaffing van de verplichte poging tot minnelijke schikking wat huurovereenkomsten betreft. De huidige bepaling werd in december 2002 ingevoegd in het Gerechtelijk Wetboek, teneinde te bevorderen dat huurgeschillen worden beslecht vóór de behandeling ervan door de rechter. Die maatregel heeft evenwel zijn doel gemist. Veel verhuurders hebben terzake van minnelijke schikking afgezien, aangezien een gerechtelijke minnelijke schikking verplicht werd. Kennelijk werd sneller en vaker een beroep gedaan op de vrederechter, wat ten koste ging van bemiddelingsprocedures die veeleer door beroepsmensen uit de sector worden verricht;

8. de verkrijger van de woning vrijwaren tegen inkomensverlies, door in het contract betreffende de hypotheeklening verplicht een wettelijk beding te laten opnemen op grond waarvan de terugbetalings termijn automatisch moet worden herzien. Voor de verkrijgende eigenaar die zijn woning betreft, vormt deze maatregel de tegenhanger van de maatregel krachtens welke de huurder de huurovereenkomst in geval van tegenspoed snel kan opzeggen. Het is immers van belang dat de veranderingen in het leven (die in dit geval als tijdelijk worden beschouwd), iemand niet plots zijn woning ontnemen, noch hem confronteren met de bijzonder moeilijke zoektocht naar nieuwe huisvesting, terwijl hij zich reeds in een verzwakte positie bevindt.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Un article 1^{er}*bis*, intitulé «Mise en location» et rédigé comme suit, est inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil:

«Art. 1^{er}*bis*. — Le bailleur affiche préalablement le montant du loyer exigé et déclare celui-ci à l'administration désignée par le Roi au moyen d'un formulaire établi par Lui.

Si un bien est donné en location et qu'il n'a pas été satisfait à l'obligation d'afficher et de déclarer le montant du loyer, le juge, à la demande du preneur, ramène le loyer au montant du revenu visé à l'article 7, 2^o, du Code des impôts sur les revenus 1992.

Le bailleur qui n'a pas satisfait à l'obligation d'afficher et de déclarer le montant du loyer est présumé, jusqu'à preuve du contraire, être l'auteur d'une discrimination visée à l'article 2 de la loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre les discriminations et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des chances et de lutte contre le racisme.»

Art. 3

Un article 1^{er}*ter*, intitulé «Enregistrement du bail» et rédigé comme suit, est inséré dans la même section:

«Art. 1^{er}*ter*. — Dans le mois de la conclusion du contrat de bail, le bailleur procède à l'enregistrement du contrat.

À défaut d'exécution dans ce délai et après mise en demeure par lettre recommandée à la poste, le preneur peut exécuter lui-même cette formalité. Les frais inhérents à cette publicité sont à charge du bailleur.

Contre preuve de l'enregistrement effectué, le montant est automatiquement déduit au moment du décompte annuel des charges liées au contrat.»

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, wordt een artikel *1bis* met opschrift «Verhuur», ingevoegd, luidende:

«Art. *1bis*. — De verhuurder plakt vooraf het gevraagde huurbedrag aan en geeft dit aan het door de Koning aangewezen bestuur aan door middel van een door Hem opgesteld formulier.

Als een goed te huur wordt aangeboden en niet is voldaan aan de verplichting tot aanplakking en aangifte van de huurprijs, brengt de rechter op verzoek van de huurder de huur terug tot het bedrag van het in artikel 7, 2^o, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde inkomen.

De verhuurder die zijn verplichting tot aanplakking of aangifte van de huurprijs niet is nagekomen, wordt tot bewijs van het tegendeel geacht discriminatie te hebben gepleegd als bedoeld in artikel 2 van de wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding.»

Art. 3

In dezelfde afdeling wordt een artikel *1ter*, met opschrift «Registratie van de huurovereenkomst», ingevoegd, luidende:

«Art. *1ter*. — Binnen een maand na de sluiting van een in deze afdeling bedoelde huurovereenkomst laat de verhuurder de huurovereenkomst registreren.

Zo dat niet gebeurt binnen die termijn, mag de huurder die vormvereiste zelf uitvoeren na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief. De aan die registratie verbonden kosten zijn voor rekening van de verhuurder.

Het bedrag ervan wordt tegen bewijs van de uitgevoerde registratie automatisch in mindering gebracht bij de jaarlijkse afrekening van de aan de overeenkomst verbonden lasten.»

Art. 4

À l'article 3 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1997, sont apportées les modifications suivantes :

A) il est inséré un § 7bis, rédigé comme suit :

« § 7bis. Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, le bail prend fin de plein droit à la fin du mois de la notification du décès du preneur à moins que les héritiers ou certains d'entre eux ne continuent à occuper les lieux après le décès. »;

B) il est inséré un § 8bis et un § 8ter, rédigés comme suit :

« § 8bis. Dans le but de prendre en location un logement appartenant à ou géré par une société de logement social agréée, une commune, un centre public d'aide social ou une agence immobilière sociale agréée, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois notifié au bailleur en joignant une copie certifiée conforme du nouveau bail. Dans ce cas, le preneur ne sera pas redevable de l'indemnité prévue au § 5, alinéa 2.

§ 8ter. Lorsque le preneur établit qu'il est victime de circonstances fortuites entraînant une diminution des ressources de son ménage telle qu'il ne peut plus supporter le loyer et les charges dues au bail sans s'endetter, il peut demander au bailleur de pouvoir mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. À défaut d'accord des parties, le juge apprécie souverainement le caractère fortuit des circonstances et la situation des ressources du ménage.

Si les circonstances fortuites sont temporaires, le juge peut adapter le loyer aux ressources du ménage pendant une période de trois mois au maximum.

Dans le cas contraire, le juge ramène le congé à un mois. Dès lors, le preneur ne sera pas redevable de l'indemnité prévue au § 5, alinéa 2.

Le juge statue en équité. »

Art. 5

L'article 9 de la même section, modifié par la loi du 13 avril 1997, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — En cas d'aliénation du bien loué, le bail est opposable de plein droit à l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux, lequel est subrogé aux droits et

Art. 4

In dezelfde afdeling worden in artikel 3, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, de volgende wijzigingen aangebracht :

A) er wordt een § 7bis ingevoegd, luidende :

« § 7bis. In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek eindigt de huurovereenkomst van rechtswege op het einde van de maand waarin kennis wordt gegeven van het overlijden van de huurder, tenzij de erfgenamen of sommigen onder hen het goed na het overlijden blijven bewonen. »;

B) er wordt een § 8bis en een § 8ter ingevoegd, luidende :

« § 8bis. Als de huurder een woning wil huren die toebehoort aan of wordt beheerd door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een erkend sociaal woningbureau, mag hij de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een ter kennis van de verhuurder gebrachte opzegging van één maand, waarbij hij een voor eensluidend verklaard afschrift van de nieuwe huurovereenkomst voegt. In dat geval is de huurder de in § 5, tweede lid, voorgeschreven vergoeding niet verschuldigd.

§ 8ter. Als de huurder aantoonde dat hij het slachtoffer is van toevallige omstandigheden die een zodanige vermindering van zijn gezinsinkomen meebrengen dat hij de huur en de door de huurovereenkomst verschuldigde lasten niet meer kan dragen zonder schulden aan te gaan, mag hij aan de verhuurder vragen de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzegging van één maand. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen oordeelt de rechter zonder beroepsmogelijkheid over de toevalligheid van de omstandigheden en over de toestand van het gezinsinkomen.

Als de toevallige omstandigheden tijdelijk zijn, kan de rechter de huurprijs gedurende een periode van ten hoogste drie maanden aan het gezinsinkomen aanpassen.

In het tegengestelde geval brengt de rechter de opzegging terug tot één maand. De huurder is derhalve de in het tweede lid voorgeschreven vergoeding niet verschuldigd.

De rechter oordeelt naar billijkheid. »

Art. 5

In dezelfde afdeling wordt artikel 9, gewijzigd door de wet van 13 april 1997, vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — Bij vervreemding van het gehuurde goed is de huurovereenkomst van rechtswege inroepbaar tegen de verkrijger om niet of onder bezwarende titel,

obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique même si le bail réserve la faculté d'expulsion dans l'hypothèse d'une aliénation.»

Art. 6

Un article 13, intitulé «Droit de préemption du preneur» et rédigé comme suit, est inséré dans la même section:

«Art. 13. — § 1^{er}. En cas de vente du bien loué, le preneur jouit d'un droit de préemption sur cet immeuble.

§ 2. Le bien ne peut être vendu à une personne autre que le preneur qu'après que celui-ci ait été mis en mesure d'exercer son droit de préemption. À cet effet, le vendeur notifie au preneur la mise en vente du bien en faisant état du droit de préemption et ce dans les quinze jours de la mise en vente.

Le notaire instrumentant notifie au preneur la teneur de l'acte établi sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur excepté. Cette notification vaut offre de vente.

Le preneur notifie qu'il accepte l'offre au notaire dans le mois de la notification visée à l'alinéa précédent, auquel cas la vente est parfaite entre parties.

Si l'offre n'est pas acceptée, aucune vente ne peut être consentie à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sauf accord du preneur.»

Art. 7

L'article 1344^{septies} du Code judiciaire, inséré par la loi du 24 décembre 2002, est abrogé.

Art. 8

Dans l'article 32, alinéa 1^{er}, 5^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par la loi du 25 juin 1973, les mots «quatre mois» sont remplacés par les mots «un mois».

Art. 9

L'article 35, alinéa 1^{er}, 7^o, du même Code, abrogé par la loi du 10 juin 1997, est rétabli dans la rédaction suivante:

«7^o aux bailleurs lorsqu'il s'agit de baux relatifs à la résidence principale du preneur pour les actes visés à l'article 19, 3^o.»

die op de datum van het verlijden van de authentieke akte in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van een vervreemding bedingt.»

Art. 6

In dezelfde afdeling wordt een artikel 13 met opschrift «Recht van voorkoop van de huurder» ingevoegd, luidende:

«Art. 13. — § 1. Bij verkoop van een verhuurd goed geniet de huurder een recht van voorkoop op dat onroerend goed.

§ 2. Het goed kan pas aan iemand anders dan de huurder worden verkocht als deze de gelegenheid heeft gehad zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Daartoe geeft de verkoper binnen vijftien dagen na de tekoopstelling de huurder kennis van de verkoop van het goed, waarbij hij hem van het recht van voorkoop op de hoogte brengt.

De instrumenterende notaris brengt de huurder in kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij alleen de identiteit van de koper wordt opengelaten. Die kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

De huurder geeft binnen de maand na de in het voorgaande lid bepaalde kennisgeving de notaris kennis van het feit dat hij op het aanbod ingaat, in welk geval de verkoop tussen partijen voltrokken is.

Als het aanbod niet wordt aanvaard, mag het goed zonder instemming van de huurder niet tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden aan een derde worden verkocht.»

Art. 7

Artikel 1344^{septies} van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 24 december 2002, wordt opgeheven.

Art. 8

In artikel 32, eerste lid, 5^o, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het woord «vier» vervangen door het woord «een».

Art. 9

Artikel 35, eerste lid, 7^o, van hetzelfde Wetboek, opgeheven bij de wet van 10 juni 1997, wordt hersteld in de volgende lezing:

«7^o op de verhuurders, als het gaat om huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, ten aanzien van de in artikel 19, 3^o, bedoelde akten.»

Art. 10

Un § 1^{er}*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans l'article 21 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, modifié par la loi du 13 mars 1998 :

« § 1^{er}*bis*. L'acte constitutif mentionne le droit pour l'emprunteur d'obtenir un ou plusieurs nouveaux tableaux d'amortissement sans modification des autres conditions allongeant le délai de remboursement, si l'emprunteur établit que par le fait de circonstances fortuites son ménage a subi une diminution de ses ressources de telle sorte que celles-ci ne dépassent pas trois quarts des ressources disponibles au moment de l'octroi du crédit.

Le délai de remboursement est allongé afin que le montant mensuel du capital amorti et des intérêts dus ne dépasse pas un tiers des ressources mensuelles du ménage.

Toutefois le délai ne peut être allongé de plus de la moitié du délai initial. »

2 décembre 2003.

Jean CORNIL.

Art. 10

In artikel 21 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt een § 1*bis* ingevoegd, luidende:

« § 1*bis*. De vestigingsakte vermeldt dat de kredietnemer het recht heeft een of meer nieuwe aflossingsplannen te verkrijgen zonder wijziging van de andere voorwaarden ter verlenging van de terugbetalingstermijn, als de kredietnemer aantoot dat zijn inkomen als gevolg van toevallige omstandigheden zodanig is verminderd dat het niet groter is dan drie vierde van het inkomen waarover hij op het tijdstip van de kredietverlening beschikte.

De terugbetalingstermijn wordt verlengd, zodat het maandbedrag van het afgeschreven kapitaal en van de verschuldigde intresten niet groter is dan een derde van het maandelijks gezinsinkomen.

De termijn mag evenwel niet meer dan de helft van de initiële termijn worden verlengd. »

2 december 2003.