

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

4 december 2008

WETSVOORSTEL

betreffende de huur van studentenkamers

(ingediend door de heer Daniel Bacquelaine
c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

4 décembre 2008

PROPOSITION DE LOI

relative à la location de kots d'étudiants

(déposée par M. Daniel Bacquelaine et
consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel wijzigt de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, zodat ze ook van toepassing zijn op de huur van studentenkamers.

RÉSUMÉ

La proposition modifie les règles relatives aux baux affectés à la résidence principale du preneur pour les rendre applicable à la location de «kots» d'étudiants.

cdH	:	centre démocrate Humaniste		
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams		
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen		
FN	:	Front National		
LDD	:	Lijst Dedecker		
MR	:	Mouvement Réformateur		
N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie		
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten		
PS	:	Parti Socialiste		
sp.a+VI.Pro	:	Socialistische partij anders + VlaamsProgressieven		
VB	:	Vlaams Belang		

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De huurbetrekkingen tussen een student/huurder en een verhuurder worden thans grotendeels geregeld bij het gemeen recht inzake de huur van onroerende goederen, namelijk de artikelen 1714 tot 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Zulks heeft in hoofdzaak tot gevolg dat de meeste essentiële elementen van de huurovereenkomst vrij door de student en de verhuurder worden vastgesteld.

In de praktijk kan die soepelheid in het maken van autonome keuzes beide partijen ten goede komen; die stellen immers zelf enkele onontbeerlijke aspecten van de huurovereenkomst vast, zoals:

- de duur;
- de huurprijs;
- de waarborg;
- de vervroegde opzegging;
- de stilzwijgende verlenging.

Het komt dus de student en de verhuurder toe over hun respectieve rechten te onderhandelen en ze te verdedigen.

Toch beklagen de studenten er zich vaak over dat zij economisch de zwakste partij zijn; zij hebben minder ervaring in de betrekking huurder-verhuurder en kunnen dus minder hun belangen doen gelden. Er kan dan onbegrip ontstaan over verschillende aangelegenheden.

Enkele voorbeelden:

- de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld;
- de vaststelling van de verplichtingen van de partijen inzake onderhoud en herstellingen;
- de wijze waarop de huurlasten worden vastgesteld (reële of vaste kosten) enz.

Niet zelden schilderen studenten-huurders verhuurders af als steenrijke eigenaars die erop uit zijn zo veel mogelijk winst uit de «arme huurders» te halen. In dergelijke clichés mag men niet vervallen.

De realiteit is vaak anders. Dikwijls is ook de verhuurder een gewone burger die moet worden beschermd, en bijgestaan in de uitoefening van zijn rechten. De student staat er daarentegen niet altijd alleen voor; soms kan hij

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

À l'heure actuelle, les relations locatives entre un étudiant/locataire et un bailleur sont, pour une grande part, régies par le droit commun de la location d'immeubles, soit les articles 1714 à 1762*bis* du Code civil.

Cela a pour conséquence principale qu'une majorité d'éléments essentiels du bail sont fixés librement par l'étudiant et le bailleur.

Dans la pratique, cette souplesse de l'autonomie des volontés peut être favorable aux deux parties, qui fixent elles-mêmes quelques points indispensables du contrat de bail comme:

- la durée;
- le prix du loyer;
- la caution;
- la résiliation anticipée;
- la tacite reconduction.

C'est donc à l'étudiant et au bailleur de négocier et de défendre leurs droits respectifs.

Cependant, les étudiants se plaignent souvent d'être la partie la plus faible, économiquement, et la moins expérimentée dans la relation locataire-bailleur, et donc la moins capable de faire valoir ses intérêts. Des incompréhensions peuvent dès lors surgir sur différents points.

Citons à titre exemplatif:

- le mode de constitution de la garantie locative;
- la fixation des obligations des parties pour ce qui est des entretiens et réparations;
- le mode de fixation des charges locatives (frais réels ou forfaits), etc.

Pourtant, il ne faut pas verser dans le cliché, très courant lorsque l'on aborde le point de vue du locataire, de considérer le bailleur comme un richissime propriétaire, avide de tirer le maximum de profit du «pauvre locataire».

La réalité est bien souvent différente. Le bailleur est fréquemment, lui aussi, un particulier qui doit être protégé et guidé dans ses droits. L'étudiant quant à lui n'est pas toujours seul et peut parfois bénéficier de

rekenen op de steun van zijn ouders of van verenigingen die de studentenrechten verdedigen.

Er zijn ook redelijke praktijken tot stand gekomen, die het noodzakelijke evenwicht in acht nemen tussen de rechten en de verplichtingen van elke partij.

Er kan worden verwezen naar de bepaling van de duur van de huurovereenkomst op 10 maanden (of maximum 12 maanden), zodat die samenvalt met de duur van het academiejaar, eventueel met inbegrip van de examenperiode na de zomer; zo ook zijn er de aan de korte duur van de huurovereenkomst aangepaste termijnen en schadevergoedingen voor vervroegde opzegging (zoals een opzeggingstermijn van één maand).

Bovendien zijn krachtens sommige bepalingen van de woninghuurwet van 20 februari 1991, die van toepassing is op de woningen die door de huurder als hoofdverblijfplaats worden gebruikt (wij komen daar verder op terug), tal van huurovereenkomsten voor studentenkamers automatisch onderworpen aan de voormelde wet, zonder dat een van de partijen of zelfs beide partijen zich daarvan bewust is/zijn. De betrekkingen tussen huurder en verhuurder lijden daar niet onder.

Daarom zijn de indieners van dit wetsvoorstel van mening dat het niet opportuun is een specifieke, op de studenten gerichte wetgeving tot stand te brengen, omdat zulks voor nog meer verwarring zou zorgen.

In ons wettenarsenaal bestaat immers een ideaal instrument dat een oplossing biedt voor sommige van de voormelde pijnpunten. Het betreft de bescherming die de voormelde wet van 1991 instelt inzake de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

De indieners wensen de woninghuurwet van 20 februari 1991, die bijzondere regels omvat «betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder», ook te doen gelden voor de huurovereenkomsten betreffende de studentenkamers. Daardoor zou voor die contractuele relatie de specifieke bescherming van die wet van 1991 gelden, onder meer in verband met de huurwaarborg, of nog inzake de verdeling van de huurherstellingen. Voorts zouden de minimumvoorwaarden inzake veiligheid, hygiëne, bewoonbaarheid en gezondheid, die reeds door gewestnormen bepaald zijn, verplichte inlichtingen worden die bij de huurovereenkomst moeten worden gevoegd.

Het zou daarentegen niet passend zijn de bijzondere bepalingen van artikel 3 van die wet van 1991, die betrekking hebben op de duur en de opzeggingsmogelijkheden van de huurovereenkomst, toe te passen op de

l'appui de ses parents ou d'associations de défense des étudiants.

Certaines pratiques raisonnables se sont développées également, respectant l'équilibre nécessaire entre les droits et les obligations de chacune des parties.

Citons, par exemple, la fixation de la durée du bail à 10 mois, ou maximum 12 mois, pour coïncider avec l'année académique, éventuellement en incluant la deuxième session; des délais et indemnités de résiliation anticipée adaptés à la courte durée du bail, comme un préavis d'un mois.

Par ailleurs, en raison de certaines dispositions de la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer, applicable aux logements affectés à la résidence du preneur (nous aurons l'occasion d'y revenir plus loin), de nombreux baux de kots d'étudiants sont d'office soumis à ladite loi, sans qu'une, ou les deux, partie(s) s'en rende(nt) compte. Ces relations locatives ne s'en portent, dans ce cas, pas plus mal.

C'est pourquoi, les auteurs de la présente proposition considèrent qu'il n'est pas opportuun de créer une législation spécifique, propre aux étudiants, car cela ajouterait encore davantage de confusion.

Il existe en effet, dans notre arsenal juridique, un instrument idéal qui répond utilement à certaines problématiques qui viennent d'être évoquées: la protection établie par la loi de 1991 précitée relative au bail de résidence principale.

L'idée défendue par les auteurs est de rendre la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer, portant des règles particulières pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur, applicable aux baux de kots d'étudiants. Cela permettrait de faire bénéficier cette relation contractuelle des protections spécifiques de cette loi de 1991, telles que, notamment, celles relatives à la garantie locative et à la répartition des réparations locatives. En outre, les conditions minimales de sécurité, d'hygiène, d'habitabilité et de salubrité, déjà déterminées par des normes régionales, deviendraient des informations obligatoires à annexer au contrat de bail.

Par contre, l'application des dispositions particulières prévues par l'article 3 de cette loi de 1991, relatives à la durée et aux facultés de résiliation du bail, serait inappropriée à la situation spécifique des étudiants. Il

specifieke situatie van de studenten. Voor hen komt het er immers op aan de duur van de huurovereenkomst in de mate van het mogelijke te doen samenvallen met die van het academiejaar en/of met die van hun opleiding. Op dat punt behouden de partijen hun contractuele vrijheid, zodat ze een en ander kunnen regelen zoals ze willen.

De indieners vinden voorts dat, om een betere rechtszekerheid te waarborgen, duidelijk moet worden aangegeven dat die wet van toepassing is op de «huur van studentenkamers».

Zoals hierboven reeds werd aangegeven, wordt die wetgeving in de meeste gevallen wellicht nu al toegepast, zonder dat de partijen zich daar altijd bewust van zijn. Het gebruik als hoofdverblijfplaats is een feitelijk begrip dat losstaat van het begrip «woonplaats»; daarom is het mogelijk dat sommige studentenkamers nu reeds als hoofdverblijfplaats worden beschouwd (bijvoorbeeld wanneer de student grotendeels in het gehuurde goed leeft, met de stilzwijgende toestemming van de verhuurder).

In plaats van het al overbelaste gerecht te laten bepalen of die wet van 20 februari 1991 al dan niet van toepassing is, stellen de indieners van dit wetsvoorstel voor een en ander duidelijk bij wet vast te leggen.

Overigens zijn sommige bepalingen van de woninghuurwet, sinds die werd gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, voortaan ook van toepassing op de studentenkamers:

- een schriftelijke huurovereenkomst moet verplicht worden opgesteld voor elk verhuurd goed, onder meer de kamers bedoeld voor de huisvesting van studenten (artikel 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek);
- in elke bekendmaking van een te huur aangeboden goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis (dus ook studentenkamers) moeten bepaalde gegevens verplicht worden vermeld, onder meer de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten;
- voor alle huurovereenkomsten moet een plaatsbeschrijving worden opgesteld (zie artikel 1730 van hetzelfde Wetboek); als het verhuurde goed als hoofdverblijfplaats dient, moet de plaatsbeschrijving bij de – verplicht schriftelijk opgestelde – huurovereenkomst worden gevoegd en dus ook worden geregistreerd.

Uiteraard willen de indieners van dit wetsvoorstel geen afbreuk doen aan de sociale en/of fiscale rechten van de ouders of de studenten. Zij wensen alleen de hurende studenten én de verhuurders in die omstandigheden

importe, en effet, pour ceux-ci de faire coïncider, dans la mesure du possible, la durée du bail à la durée de l'année académique et/à ou la durée des études. La liberté contractuelle est dès lors laissée aux parties sur ce point, pour s'organiser comme elles l'entendent.

En outre, les auteurs considèrent qu'il faut clairement rendre applicable cette loi aux situations de «bail de kots d'étudiants», pour garantir une meilleure sécurité juridique.

En effet, comme nous l'avons déjà précisé ci-avant, cette législation s'applique sans doute déjà à une majorité de cas, en pratique, sans que les parties en soient toujours conscientes. Dans la mesure où l'affectation à résidence principale est une notion factuelle indépendante de celle de domicile, il se peut que certains kots soient d'ores et déjà considérés comme une résidence principale.

Par exemple, si le jeune affecte son logement à la majeure partie de sa vie quotidienne, moyennant l'acceptation tacite du bailleur.

Plutôt que d'encombrer les prétoires pour déterminer si cette loi du 20 février 1991 s'applique ou non, les auteurs de la proposition proposent de l'indiquer clairement dans un texte de loi. Il faut noter que la réforme du 25 avril 2007 a modifié certaines dispositions, qui s'appliquent désormais aussi aux logements d'étudiants:

- un bail écrit a été imposé pour les locations de logements, dont celles destinées aux étudiants (article 1714*bis* du Code civil);
- les offres de location concernant les habitations au sens large (donc, y compris les logements estudiantins) doivent contenir certaines informations, dont celles relatives au montant du loyer et aux charges locatives communes;
- un état des lieux est devenu obligatoire pour tous les contrats de bail (voir l'article 1730 du même Code); dans le cadre des résidences principales, il doit être annexé au contrat, obligatoirement écrit, et donc enregistré également.

Il est bien entendu que les auteurs de la présente loi n'entendent pas porter atteinte aux droits sociaux et/ou fiscaux des parents ou des étudiants. Ils souhaitent simplement renforcer la protection des étudiants/

beter te beschermen. Zij achten het belangrijk dat ook jongeren hun verplichtingen nakomen. Het is evenwel billijk dat studenten dezelfde bescherming genieten als wat geldt voor de huurder in het raam van de voormelde wettelijke bepalingen omtrent de hoofdverblijfplaats. Het gaat immers om de eerste woning, het eerste eigen verblijf van de student.

Op grond van de specifieke relatie tussen student en verhuurder menen de indieners dat een wetgevende ingreep nuttig is. Zij willen die hervorming dan ook beperken tot die relatie. Daartoe willen zij het begrip «student» nauwkeurig omschrijven, naar analogie van de begripsomschrijving in de wettelijke bepalingen inzake de kinderbijslag.

In de strekking van dit wetsvoorstel is de student dus het kind dat recht geeft op de kinderbijslag, met andere woorden het kind in wiens voordeel de bijslagtrekkende een recht op kinderbijslag doet ontstaan, overeenkomstig de samengeordende wetten van 19 december 1939 betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders en de wet van 29 maart 1976 betreffende de gezinsbijslag voor zelfstandigen. Krachtens die wetten kan een kind tussen 18 en 25 jaar oud alleen een recht op kinderbijslag doen ontstaan als het onderwijs volgt, of een stage vervult om in een ambt te kunnen worden benoemd. De Koning bepaalt welke vormingen onder welke voorwaarden in aanmerking komen.

locataires, et des bailleurs, dans ces situations. Ils estiment important que le jeune doive déjà assumer ses obligations. Cependant, il est équitable qu'il jouisse de la même protection que celle des locataires bénéficiant de la législation précitée relative à la résidence principale. Il s'agit en effet du premier logement, du premier «foyer» propre à l'étudiant.

Compte tenu de la situation particulière de la relation étudiant – bailleur, les auteurs estiment que l'intervention du législateur s'avère utile. Ils entendent par conséquent limiter la présente réforme à cette relation. Pour ce faire, ils proposent de définir la notion d'étudiant de manière précise, par référence à la législation en matière d'allocations familiales.

Dans la logique de la présente proposition, l'étudiant est donc l'enfant bénéficiaire des allocations familiales, c'est-à-dire l'enfant en faveur duquel un droit aux allocations familiales est ouvert par l'attributaire, conformément aux lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés du 19 décembre 1939 et à la loi relative aux prestations familiales des travailleurs indépendants du 29 mars 1976. Ces législations prévoient que l'enfant âgé entre 18 et 25 ans ne peut ouvrir de droit à des allocations familiales que dans la mesure où il suit un enseignement ou effectue un stage pour pouvoir être nommé à une charge. Les conditions de ces formations sont déterminées par arrêté royal.

Daniel BACQUELAINE (MR)
 Katrin JADIN (MR)
 Florence REUTER (MR)
 Carine LECOMTE (MR)
 Jacqueline GALANT (MR)
 Pierre-Yves JEHOLET (MR)

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, artikel 1, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, en gewijzigd bij de wetten van 13 april 1997 en 24 december 2004, wordt een § 1^{ter} ingevoegd, luidende:

«§ 1^{ter}. Deze afdeling is eveneens van toepassing op de huurovereenkomsten voor studentenkamers.

De huurovereenkomst van een studentenkamer is het huurcontract voor een woning, gesloten door een kind dat recht geeft op kinderbijslag in de zin van de samengeordende wetten van 19 december 1939 betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders of van de wet van 29 maart 1976 betreffende de gezinsbijslag voor zelfstandigen.»

Art. 3

In artikel 3, § 1, eerste lid, van dezelfde wet worden na de woorden «negen jaar» de woorden «met uitzondering van de bij artikel 1, § 1^{ter}, bedoelde huurovereenkomsten» ingevoegd.

12 november 2008

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art.2

Dans le Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, article 1^{er}, inséré par la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer, modifié par les lois du 13 avril 1997 et du 24 décembre 2004, est inséré un § 1^{erter} rédigé comme suit:

«§ 1^{erter}. La présente section s'applique également aux baux de kots d'étudiants.

Le bail de kot d'étudiant est le contrat de location d'un logement contracté par un enfant bénéficiaire d'allocation familiale au sens des lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés du 19 décembre 1939 ou de la loi relative aux prestations familiales des travailleurs indépendants du 29 mars 1976.»

Art. 3

À l'article 3, § 1^{er}, alinéa premier, de la même loi, après les mots «neuf années», sont insérés les mots «à l'exception des baux visés par l'article 1^{er}, § 1^{erter}».

12 novembre 2008

Daniel BACQUELAINE (MR)
Katrinn JADIN (MR)
Florence REUTER (MR)
Carine LECOMTE (MR)
Jacqueline GALANT (MR)
Pierre-Yves JEHOLET (MR)

BASISTEKST**Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII,
hoofdstuk II, afdeling 2**

Artikel 1. Toepassingsgebied.

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

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

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL**Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII,
hoofdstuk II, afdeling 2**

Artikel 1. Toepassingsgebied.

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

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

§ 1ter. Deze afdeling is eveneens van toepassing op de huurovereenkomsten voor studentenkamers.

De huurovereenkomst van een studentenkamer is het huurcontract voor een woning, gesloten door een kind dat recht geeft op kinderbijslag in de zin van de samengeordende wetten van 19 december 1939 betreffende de kinderbijslag voor loonarbeiders of van de wet van 29 maart 1976 betreffende de gezinsbijslag voor zelfstandigen.

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de

TEXTE DE BASE**Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2**

Article 1^{er}. Champ d'application.

§ 1^{er}. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. (Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

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

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION**Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2**

Article 1. Champ d'application.

§ 1^{er}. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. (Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

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

§ 1^{er}ter. La présente section s'applique également aux baux de kots d'étudiants.

Le bail de kot d'étudiant est le contrat de location d'un logement contracté par un enfant bénéficiaire d'allocation familiale au sens des lois coordonnées relatives aux allocations familiales pour travailleurs salariés du 19 décembre 1939 ou de la loi relative aux prestations familiales des travailleurs indépendants du 29 mars 1976.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur

huurder wordt toegewezen, ongeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Art. 3. Duur van de huurovereenkomst.

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van

huurder wordt toegewezen, ongeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Art. 3. Duur van de huurovereenkomst.

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar **met uitzondering van de bij artikel 1, § 1^{er}, bedoelde huurovereenkomsten.**

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden voor de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van

est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Art. 3. Durée du bail.

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. (A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas

est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Art. 3. Durée du bail.

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années **à l'exception des baux visés par l'article 1^{er}, § 1^{er}ter.**

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. (A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas

verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

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

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en
- meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

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

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

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

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde

verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

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

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en
- meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

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

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

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

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde

de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

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

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

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

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

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

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les

de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

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

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

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

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

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

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les

termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

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

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

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

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.

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

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

termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

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

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

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

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.

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

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

conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

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

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

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

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, 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.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1^{er} que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application.

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

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

conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

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

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

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

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, 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.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1^{er} que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application.

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

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

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

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

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

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

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

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

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

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

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

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

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

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

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

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

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

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

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

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

§ 7. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

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

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

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

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

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

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

§ 7. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

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

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