

MINISTÈRE DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES,
MINISTÈRE DE LA JUSTICE
ET MINISTÈRE DES FINANCES

F. 89 — 2514

22 DECEMBRE 1989

Loi relative à la protection du logement familial (1)

BAUDOUIN, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Les Chambres ont adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

TITRE I^{er}. — Protection du preneur

Article 1^{er}. Le présent titre est applicable aux baux et aux autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble, meublé ou non, ou d'une partie d'un tel immeuble, qui est affecté :

— soit au logement du preneur à titre de résidence principale;

— soit à l'établissement du siège ou à l'exercice d'activités d'une association sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique, ou d'un établissement d'utilité publique, régis par la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique.

Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme.

Art. 2. Les contrats qui, avant le 1^{er} janvier 1991, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné au preneur, sont prorogés d'un an.

Les préavis en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ceux qui seraient notifiés avant le 1^{er} janvier 1991 voient leurs effets suspendus pendant la durée de la prorogation, sans préjudice de l'article 4.

Le preneur jouit de la prorogation même à l'égard de celui qui, à titre onéreux ou à titre gratuit, acquiert le bien loué.

Art. 3. Le preneur peut toutefois renoncer au bénéfice de la prorogation ou y mettre fin.

A défaut d'accord entre les parties, le délai à observer par le preneur dans ce cas est de trois mois au moins.

En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai à observer par le preneur est réduit à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à un mois.

Art. 4. § 1^{er}. Le bailleur ou l'acquéreur du bien loué peut toutefois mettre fin au contrat à l'échéance prévue ou au cours de la prorogation, en observant un délai de six mois au moins, dans les cas et aux conditions suivants :

a) s'il a l'intention, et en donne connaissance par écrit au preneur, d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, sont conjoint, les descendants, ascendants ou

(1) Session ordinaire 1989-1990 :

Sénat :

Documents parlementaires. — Projet de loi, n° 847/1. — Rapport, n° 847/2. — Amendements, n°s 847/3 à 18.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance du 9 décembre 1989.

Chambre des représentants :

Documents parlementaires. — Projet de loi, n° 1036/1. — Rapport, n° 1036/3. — Amendements, n°s 1036/2 et 1036/4.

Annales parlementaires. — Discussion et adoption. Séance du 2 décembre 1989.

3

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN,
MINISTERIE VAN JUSTITIE
EN MINISTERIE VAN FINANCIËN

N. 89 — 2514

22 DECEMBER 1989

Wet op de bescherming van de gezinswoning (1)

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

De Kamers hebben aangenomen en Wij bekrachtigen hetgeen volgt :

TITEL I. — Bescherming van de huurder

Artikel 1. Deze titel is van toepassing op de huurovereenkomsten en op de andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of van een gedeelte van een dergelijk goed indien deze zijn bestemd :

— hetzij als woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient;

— hetzij voor de vestiging van de zetel of voor de uitoefening van activiteiten van een vereniging zonder winstoogmerk die een opdracht vervult van algemeen belang op sociaal, cultureel of menslievend gebied of van een instelling van openbaar nut die onderworpen zijn aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstoogmerk en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend.

Deze titel is evenwel niet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontracten.

Art. 2. De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1991 vervallen of eindigen door opzegging van de huur aan de huurder, worden met één jaar verlengd.

De gevolgen van de opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet en van die welke vóór 1 januari 1991 ter kennis zijn gebracht, worden geschorst gedurende de verlenging, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 4.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van degene die het verhuurde goed tegen betaling of om niet verkrijgt.

Art. 3. De huurder kan evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken.

Behoudens overeenstemming tussen de partijen moet de huurder in dat geval een termijn van ten minste drie maanden in acht nemen.

Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn welke de huurder in acht moet nemen, verminderd tot de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn een maand kan te boven gaan.

Art. 4. § 1. De verhuurder of de verkrijger van het verhuurde goed kan evenwel op de vastgestelde vervaldatum of gedurende de verlenging de overeenkomst met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden beëindigen in de volgende gevallen en onder de volgende voorwaarden :

a) indien hij het inzicht heeft, en daarvan schriftelijk aan de huurder kennis geeft, om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te bewonen, of het op dezelfde wijze te doen bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in

(1) Gewone zitting 1989-1990 :

Senaat :

Parlementaire Bescheiden. — Wetsontwerp, nr. 847/1. — Verslag, nr. 847/2. — Amendementen, nrs. 847/3 tot 18.

Parlementaire handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergadering van 19 december 1989.

Kamer van volksvertegenwoordigers.

Parlementaire Bescheiden. — Wetsontwerp, nr. 1036/1. — Verslag, nr. 1036/3. — Amendementen, nrs. 1036/2 en 1036/4.

Parlementaire handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergadering van 22 december 1989.

enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; cet écrit mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien;

b) s'il justifie, par la communication au preneur du permis de bâtir qui lui a été octroyé, d'un devis détaillé ou d'une description des travaux avec estimation détaillée de leur coût ou encore d'un contrat d'entreprise, de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie; il établit en outre que ces travaux respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux, qu'ils affectent le corps du logement occupé par le preneur, et que leur coût dépasse trois années de loyer.

§ 2. En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai visé au § 1er est réduit à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à deux mois.

§ 3. L'occupation doit avoir lieu dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Les travaux doivent être commencés dans les trois mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur.

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

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

Art. 5. La présente loi ne porte pas préjudice à l'application des articles 1741 et 1759bis du Code civil.

Art. 6. Dans les cas où elle n'a pas été convenue, l'adaptation du loyer au coût de la vie est toutefois autorisée, conformément à l'article 1728bis du Code civil; pour les contrats écrits venant à expiration et prorogés en vertu de la présente loi.

Cette adaptation doit être demandée par le bailleur au preneur. Elle prend cours au plus tôt à la date à laquelle la prorogation prend cours.

Art. 7. L'article 1728quater du Code civil est applicable à toute augmentation du loyer excédant les limites autorisées par l'article 1728quater du même Code, lorsque cette augmentation a pris cours à une date postérieure au 31 août 1989, même si elle résulte d'un nouveau bail conclu ou non avec le même bailleur par le preneur resté dans les lieux.

L'alinéa premier n'est pas applicable lorsque l'augmentation du loyer est justifiée par une amélioration correspondante du bien loué, dont le coût est supporté par le bailleur.

Art. 8. Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 9. A l'exception de l'article 3, les dispositions du présent titre sont impératives.

Art. 10. L'article 1344bis du Code judiciaire est applicable à toute demande fondée sur les dispositions du présent titre.

Art. 11. Les dispositions du présent titre entrent en vigueur le jour de leur publication au *Moniteur belge*.

TITRE II. — Péréquation cadastrale

Art. 12. Dans l'article 45, § 4, de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière,

de l'opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het onroerend goed zal bewonen;

b) indien hij, door mededeling aan de huurder van de hem toegekende bouwvergunning, van een omstandig bestek, of van een beschrijving van de werken met gedetailleerde prijsraming, of nog van een aannemingsovereenkomst, zijn wil bewijst om het onroerend goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; hij bewijst bovendien dat deze werken overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw, betreffende de bestemming van de goederen, dat zij het door de huurder bewoonde gedeelte betreffen, en dat de kosten ervan drie jaar huur te boven gaan.

§ 2. Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn bedoeld in § 1 verminderd tot de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn twee maanden kan te boven gaan.

§ 3. Het goed moet worden betrokken binnen drie maanden na de ontruiming ervan door de huurder; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend worden bewoond.

De werken moeten worden aangevat binnen drie maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de ontruiming van het goed door de huurder.

§ 4. Indien de verhuurder of de verkrijger, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden het goed niet bewoont of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder of de verkrijger verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij dit artikel gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

Art. 5. Deze wet laat de toepassing van de artikelen 1741 en 1759bis van het Burgerlijk Wetboek onverlet.

Art. 6. In de gevallen waarin een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud niet is bedongen, kan die toch worden toegestaan, overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek, voor de geschreven overeenkomsten die verstrijken en die krachtens deze wet worden verlengd.

Die aanpassing moet door de verhuurder aan de huurder worden gevraagd. Zij geldt ten vroegste vanaf de datum waarop de verlenging aanvangt.

Art. 7. Artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op iedere verhoging van de huurprijs die de bij artikel 1728bis van hetzelfde Wetboek toegestane grens te boven gaat, wanneer die verhoging geschiedt na 31 augustus 1989, zelfs indien zij het gevolg is van een nieuwe huurovereenkomst welke de huurder die in het goed is blijven wonen, al dan niet met dezelfde verhuurder, heeft gesloten.

Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de verhoging verantwoord is door een overeenkomstige verbetering van het gehuurde goed, waarvan de kosten worden gedragen door de verhuurder.

Art. 8. Voor de nieuwe huurovereenkomsten kan de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Art. 9. Met uitzondering van artikel 3 zijn de bepalingen van deze titel van dwingend recht.

Art. 10. Artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de vorderingen gegrond op de bepalingen van deze titel.

Art. 11. De bepalingen van deze titel treden in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* worden bekendgemaakt.

TITEL II. — Kadastrale perekwatie

Art. 12. In artikel 45, § 4, van de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk

modifié par l'article 37 de la loi du 27 décembre 1984, la date du « 1er janvier 1991 » est remplacée par la date du « 1er janvier 1992 ».

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 22 décembre 1989.

BAUDOUIN

Par le Roi :

Le Ministre des Affaires économiques et du Plan,

W. CLAES

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

van onroerende fiscaliteit, gewijzigd bij artikel 37 van de wet van 27 december 1984, wordt de vermelding « 1 januari 1991 » vervangen door de vermelding « 1 januari 1992 ».

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 22 december 1989.

BOUDEWIJN

Van Koningswege :

De Minister van Economische Zaken,

W. CLAES

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT

Met 's Lands zegel gezegeld :

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

MINISTERE DES COMMUNICATIONS

F. 89 — 2515

22 DECEMBRE 1989

Arrêté royal fixant les redevances dues pour l'utilisation de l'aéroport de Bruxelles National

BAUDOUIN, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 27 juin 1937 portant révision de la loi du 16 novembre 1919 relative à la réglementation de la navigation aérienne, notamment l'article 5;

Vu le statut de la Régie des Voies aériennes, annexé à l'arrêté royal du 5 octobre 1970, notamment l'article 14, modifié par l'arrêté royal n° 425 du 1er août 1986;

Vu l'arrêté royal du 17 janvier 1977, fixant les redevances à percevoir par la Régie des Voies aériennes, modifié par les arrêtés royaux des 22 mars 1978, 28 avril 1978, 26 mars 1979, 21 mars 1980, 6 septembre 1982, 10 novembre 1982, 3 décembre 1982, 14 septembre 1983, 6 mai 1985, 18 septembre 1986 et 10 décembre 1987;

Vu l'arrêté royal du 10 décembre 1987, autorisant la Régie des Voies aériennes à participer à la société anonyme à constituer sous la dénomination « N.V. Brussels Airport Terminal Company S.A. », en abrégé : « BATC »;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 16 octobre 1989;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre des Communications,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. La Régie des Voies aériennes est autorisée à percevoir, pour l'utilisation de l'aéroport de Bruxelles National, les redevances fixées au présent arrêté.

Toutefois, la société anonyme « N.V. Brussels Airport Terminal Company S.A. » (BATC) est autorisée, à percevoir, aux conditions du présent arrêté et conformément au chapitre III, les redevances dues pour l'utilisation des installations aménagées à l'intention des passagers à l'aérogare-passagers de l'aéroport de Bruxelles National.

MINISTERIE VAN VERKEERSWEZEN

N. 89 — 2515

22 DECEMBER 1989

Koninklijk besluit houdende vaststelling van de vergoedingen, verschuldigd voor het gebruik van de luchthaven Brussel-Nationaal

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 27 juni 1937 houdende herziening van de wet van 16 november 1919 betreffende de regeling der luchtvaart, inzonderheid op artikel 5;

Gelet op het statuut van de Regie der Luchtwegen, gevoegd bij het koninklijk besluit van 5 oktober 1970, inzonderheid op artikel 14, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 425 van 1 augustus 1986;

Gelet op het koninklijk besluit van 17 januari 1977, houdende vaststelling van de vergoedingen te heffen door de Regie der Luchtwegen, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 22 maart 1978, 28 april 1978, 26 maart 1979, 21 maart 1980, 6 september 1982, 10 november 1982, 3 december 1982, 14 september 1983, 6 mei 1985, 18 september 1986 en 10 december 1987;

Gelet op het koninklijk besluit van 10 december 1987, waarbij de Regie der Luchtwegen gemachtigd wordt deel te nemen aan de naamloze vennootschap, op te richten onder de benaming « N.V. Brussels Airport Terminal Company S.A. », afgekort : « BATC »;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting, gegeven op 16 oktober 1989;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Verkeerswezen,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. De Regie der Luchtwegen wordt ertoe gemachtigd voor het gebruik van de luchthaven Brussel-Nationaal de bij dit besluit vastgestelde vergoedingen te heffen.

De naamloze vennootschap « N.V. Brussels Airport Terminal Company S.A. » (BATC) wordt evenwel gemachtigd, onder de voorwaarden van dit besluit en overeenkomstig hoofdstuk III, de verschuldigde vergoedingen te heffen voor het gebruik van de ten behoeve van de passagiers aangebrachte installaties in het passagiersluchthavengebouw van de luchthaven Brussel-Nationaal.