

Ministère de la Justice

Ordre judiciaire, p. 3518. — Sommaire du *Journal officiel des Communautés européennes* du 31 janvier 1991, n° C 23; du 2 février 1991, n° C 26; du 4 février 1991, n° C 27 et C 28; du 5 février 1991, n° C 29 et du 6 février 1991, n° C 30, p. 3519.

Ministère des Finances

Administration de la T.V.A., de l'enregistrement et des domaines. Publications prescrites par l'article 770 du Code civil. Successions en déshérence, p. 3527.

Ministère des Finances, Ministère de la Prévoyance sociale et Ministère de l'Emploi et du Travail

Liste des entrepreneurs enregistrés (148e supplément), p. 3528.

*Exécutifs — Communauté flamande**« Ministerie van Onderwijs »*

Jury constitué par le gouvernement en vue de faire subir l'épreuve préparatoire aux études d'assistant et d'assistante en soins hospitaliers. Sessions de 1991. Appel aux candidats. Section néerlandaise, p. 3529.

Ministerie van Justitie

Rechterlijke Orde, bl. 3518. — Inhoud van het *Publikatieblad van de Europese Gemeenschappen* van 31 januari 1991, nr. C 23; van 2 februari 1991, nr. C 26; van 4 februari 1991, nrs. C 27 en C 28; van 5 februari 1991, nr. C 29 en van 6 februari 1991, nr. C 30, bl. 3519.

Ministerie van Financiën

Administratie van de BTW, registratie en domeinen. Bekendmakingen voorgeschreven bij artikel 770 van het Burgerlijk Wetboek. Erfloze nalatenschappen, bl. 3527.

Ministerie van Financiën, Ministerie van Sociale Voorzorg en Ministerie van Tewerkstelling en Arbeid

Lijst van de geregistreerde aannemers (148e aanvulling), bl. 3528.

*Executieven — Vlaamse Gemeenschap**Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap*

Vacantverklaring van twee betrekkingen van rang 15, bl. 3528.

Ministerie van Onderwijs

Examencommissie door de regering ingesteld met het oog op het afnemen van het voorexamen voor de studien van ziekenhuisassistent en ziekenhuisassistente. Zittijden 1991. Oproep tot de kandidaten. Nederlandstalige afdeling, bl. 3529. — Rijksuniversiteit te Gent. Onderwijzend personeel. Vacante betrekkingen, bl. 3529.

LOIS, DÉCRETS ET RÈGLEMENTS — WETTEN, DECRETEN EN VERORDENINGEN

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

F. 91 — 494

20 FEVRIER 1991. — Loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer

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 de la résidence principale*Article 1^{er}

Les sections I et II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont regroupées en une seule section I^{ère} composée des articles 1714 à 1762bis et intitulée

(1) *Session ordinaire 1990-1991.*

Chambre des représentants.

Documents parlementaires. — Projet de loi, n° 1357-1 du 19 novembre 1990. — Rapport, n° 1357-10 du 7 janvier 1991 de MM. Mayeur et Hermans. — Amendements, n°s 1357-2 à 9, 11 et 12.

Annales parlementaires. — Discussion. Séances des 10 et 11 janvier 1991. — Adoption. Séance du 11 janvier 1991.

Session ordinaire 1990-1991.

Sénat.

Documents parlementaires. — Projet de loi, n° 1190-1 du 11 janvier 1991. — Rapport, n° 1190-2 du 6 février 1991 de M. Van Rompaey. — Amendements, n°s 1190-3 à 9.

Annales parlementaires. — Discussion. Séances des 12 et 13 janvier 1991. — Adoption. Séance du 14 janvier 1991.

MINISTERIE VAN JUSTITIE

N. 91 — 494

20 FEBRUARI 1991. — Wet houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur

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 hoofdverblijfplaats

Artikel 1

De afdelingen I en II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek worden samengebracht in een enkele afdeling I, samengesteld uit de

(1) *Gewone zitting 1990-1991.*

Kamer van volksvertegenwoordigers.

Parlementaire bescheiden. — Wetsontwerp, nr. 1357-1 van 19 november 1990. — Verslag, nr. 1357-10 van 7 januari 1991 door de heren Mayeur en Hermans. — Amendementen, nr. 1357-2 tot 9, 11 en 12.

Parlementaire Handelingen. — Bespreking. Vergadering van 10 en 11 januari 1991. — Aanneming. Vergadering van 11 januari 1991.

Gewone zitting 1990-1991.

Senaat.

Parlementaire bescheiden. — Wetsontwerp, nr. 1190-1 van 11 januari 1991. — Verslag, nr. 1190-2 van 6 februari 1991 door de heer Van Rompaey. — Amendementen, nr. 1190-3 tot 9.

Parlementaire Handelingen. — Bespreking. Vergaderingen van 12 en 13 februari 1991. — Aanneming. Vergadering van 14 februari 1991.

"Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles".

Art. 2

Une nouvelle section II, intitulée "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes :

"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.

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.

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

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur."

artikelen 1714 tot en met 1762bis, met als opschrift "Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen".

Art. 2

Een nieuwe afdeling II met als opschrift "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen :

"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 ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

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.

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt 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. 2

Staat van het gehuurde goed

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt."

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.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et 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.

§ 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.

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.

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 vóór 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.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de huurder worden betrekken en 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.

§ 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 verordeningbepalingen 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.

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.

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

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À 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. À 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.

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

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

Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les §§ 1er à 5 du présent article.

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

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

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

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

Zij kan zelfs stilzwijgend worden verlengd of onder dezelfde voorwaarden vernieuwd zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Die huurovereenkomst wordt in ieder geval beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten.

Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging en indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van dit artikel.

§ 7. Par dérogation au § 1er, 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."

"Art. 4

Cession et sous-location

§1^{er}. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits,

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au

§ 7. Inafwijking 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 vóór de vervalddag 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.

Devergoeding 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."

"Art. 4

Overdracht van huur en onderhuur

§ 1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

§ 2. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan

sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article."

"Art. 5

Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur."

"Art. 6

Indexation

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

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

"Art. 7

Révision du loyer et des charges

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Le juge statue en équité.

de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel."

"Art. 5

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd."

"Art. 6

Indexatie

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levens- onderhoud één maal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

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

"Art. 7

Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

§ 2. Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution⁴ des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible."

"Art. 8

Rénovation

Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés visent à remédier à l'état du bien loué.

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

"Art. 9

Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété."

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

§ 2. Binnen dezelfde termijn kan iedere partij aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is".

"Art. 8

Renovatie

De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

In dat geval kan van artikel 2 worden afgeweken voor zover de voorgenomen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren.

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

"Art. 9

Overdracht van het gehuurde goed

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwaren de titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom."

"Art. 10

Garantie

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement."

"Art. 11

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

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

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions."

"Art. 12

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives."

"Art. 10

Waarborg

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

Deze waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement."

"Art. 11

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden."

"Art. 12

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht."

TITRE II

Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 3

L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

"Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage".

Art. 4

L'article 1717, alinéa premier, du même Code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Il ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire. »

Art. 5

A l'article 1728bis, § 1^{er}, du même Code, le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

"Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail."

Art. 6

Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littera a et l'alinéa 2 du littera b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

« Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté. »

TITEL II

Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 3

Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

"Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts invoeren indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk."

Art. 4

Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is onttrokken.

De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Hij kan zijn huurovereenkomst evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats voor de overnemer. »

Art. 5

In artikel 1728bis, § 1, van hetzelfde Wetboek wordt het vierde lid vervangen door de volgende bepaling :

"Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst."

Art. 6

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b vervangen door het volgende lid :

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld ingevolge een vóór de inwerkingtreding van deze wet ingestelde vordering of tenzij een andere basishuurprijs in aanmerking werd genomen en niet betwist werd voor de tussen 1 januari en 31 december 1990 ononderbroken betaalde huurprijs. »

Art. 7

L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

"Art. 1733. — Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute."

Art. 8

L'article 1736 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Art. 1736. — Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois."

Art. 9

L'article 1738 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Art. 1738. — Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée."

Art. 10

L'article 1740 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Art. 1740. — Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit."

Art. 11

Dans l'article 1745 du même Code, les mots "suivant l'usage des lieux" sont remplacés par les mots "suivant la loi ou la convention."

Art. 12

Dans l'article 1748 du même Code, les mots "au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés" sont remplacés par les mots "dans les délais prévus par la loi ou la convention."

Art. 13

§ 1^{er}. Dans le Code civil, sont abrogés :
1° l'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;

Art. 7

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Art. 1733. — Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan."

Art. 8

Artikel 1736 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Art. 1736. — Onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huur-overeenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand."

Art. 9

Artikel 1738 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Art. 1738. — Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de huur betreft."

Art. 10

Artikel 1740 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Art. 1740. — In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan."

Art. 11

In artikel 1745 van hetzelfde Wetboek worden de woorden "volgens het plaatselijk gebruik" vervangen door de woorden "volgens de wet of de overeenkomst."

Art. 12

In artikel 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden "zolang tevoren te waarschuwen als ter plaatse voor opzegging gebruikelijk is" vervangen door de woorden "te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door de wet of de overeenkomst."

Art. 13

§ 1. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :
1° artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;

2° l'article 1728bis, §3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;

3° les articles 1734 et 1746;

4° l'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;

5° l'article 1758, dernier alinéa;

6° les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;

7° l'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;

8° l'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9° les articles 1761 et 1762.

§ 2. Les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sont également abrogés.

§ 3. Aux articles 1714, 1715, 1742, 1743, 1748 du même Code, les mots « sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme » sont supprimés.

TITRE III

Dispositions transitoires et finales

Art. 14

§ 1^{er}. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, et à l'exception de l'article 13, § 1^{er}, 4^o, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

§ 3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1^{er} mars 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1^{er} mars 1991.

§ 4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1^{er} mars 1991 au 29 février 1992, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des frais et charges forfaitaires relatifs à un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

§ 5. Jusqu'au 29 février 1992, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur

2° artikel 1728bis, §3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

3° de artikelen 1734 en 1746;

4° artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

5° artikel 1758, laatste lid;

6° de artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;

7° artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

8° artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

9° de artikelen 1761 en 1762.

§ 2. De artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning worden eveneens opgeheven.

§ 3. In de artikelen 1714, 1715, 1742, 1743, 1748 van hetzelfde Wetboek wordt de zinsnede « onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht » geschrapt.

TITEL III

Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14

§ 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd en met uitzondering van artikel 13, § 1, 4^o, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§ 2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

§ 3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 maart 1991 een aanvang op 1 maart 1991.

§ 4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 maart 1991 tot 29 februari 1992 overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

§ 5. Tot 29 februari 1992 kan de verhuurder zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, een einde maken aan een huurovereenkomst met

de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 3 et 4, de la même section.

Art. 15

Les congés se rapportant aux baux écrits à durée indéterminée ou aux baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés non venus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi.

Art. 16

A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1er janvier 1987.

Art. 17

Le Roi peut coordonner, mettre en concordance et simplifier les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant les modifications qui se recommandent dans un but de simplification.

L'arrêté royal de coordination fera l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives.

Art. 18

La présente loi entre en vigueur le 28 février 1991.

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

Donné à Bruxelles, le 20 février 1991.

BAUDOUIN

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerking-treding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, §§ 3 en 4, van dezelfde afdeling.

Art. 15

De opzeggingen van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur of van de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet.

Art. 16

Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerking-treding van deze wet, geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerking-treding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987.

Art. 17

De Koning kan de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging, de nodige wijzigingen in aanbrengen.

Bij de Wetgevende Kamers zal een wetsontwerp worden ingediend ter bekrachtiging van het koninklijk besluit tot coördinatie.

Art. 18

Deze wet treedt in werking op 28 februari 1991.

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, 20 februari 1991.

BOUDEWIJN

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

Met 's Lands zegel gezegeld :

De Minister van Justitie,

M. WATHELET